

ManeTCI Sh.p.k.

Pasqyrat Financiare
Më dhe për Vitin e Mbyllur më 31 dhjetor 2020
(bashkëlidhur Raportit të Audituesit të Pavarur)

Përmbajtja

RAPORTI I AUDITUESIT TË PAVARUR	
PASQYRA E POZICIONIT FINANCIAR	1
PASQYRA E FITIMIT OSE HUMBJES DHE TË ARDHURAVE GJITHPËRFSHIRËSE.....	2
PASQYRA E NDRYSHIMEVE NË KAPITAL	3
PASQYRA E FLUKSIT TË PARASË.....	4
1. Informacion i përgjithshëm.....	5
2. Bazat e përgatitjes.....	5
3. Gjykime të rëndësishme kontabël, çmuarjet dhe vlerësimet.....	5
4. Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël	9
4.1 Korrigjimi i gabimeve.....	19
5. Ndryshime në politikat kontabël.....	20
6. Aktive afatgjata materiale.....	22
7. Aktive afatgjata jomateriale në proces.....	23
8. Aksione në njësi të kontrolluara dhe pjesëmarrje te tjera	23
9. Aktive afatgjata financiare, neto.....	23
10. Inventari.....	23
11. Kredi me interes dhe huadhënie afatshkurtër.....	24
12. Të drejta të Arkëtueshme dhe Aktive Afatshkurtër të tjera	24
13. Aktivët nga kontratat me klientë	25
14. Mjete monetare dhe të ngjashme.....	26
15. Kapitali Aksionar dhe Rezerva të tjera.....	26
16. Detyrime nga kontratat me klientët	26
17. Aktive dhe detyrime nga kontratat e qiramarrjes	26
18. Llogari të pagueshme dhe të tjera të pagueshme	27
19. Kredi me interes dhe huamarrje.....	27
20. Dividend i pagueshëm	28
21. Të ardhura nga kontratat me klientët dhe qiratë.....	28
22. Të ardhura të tjera.....	29
23. Kosto e inventarit pronë të shitur	29
24. Kosto e shërbimeve të ndërtimit	29
25. Shpenzime operacionale	30
26. Shpenzime Administrative	30
27. Shpenzime Personeli	30
28. Totali shpenzime financiare, neto	30
29. Fitimi/(Humbja) nga kursi kembimit, neto.....	31
30. Tatimi mbi fitimin	31
31. Detyrimet totale nga aktiviteti financues	32
32. Te drejta totale nga aktiviteti investues	32
33. Palët e lidhura.....	32
34. Menaxhimi i rrezikut financiar.....	33
35. Raportimi i vlerës së drejtë	36
36. Angazhime në qira operative	36
37. Ngjarjet pas datës së bilancit	36

RAPORTI I AUDITUESIT TË PAVARUR

Për Aksionarin e ManeTCI sh.p.k

Raport mbi auditimin e pasqyrave financiare

Opinion

Ne kemi audituar pasqyrat financiare të ManeTCI sh.p.k (më poshtë "Shoqëria"), që përfshijnë pasqyrën e pozicionit financiar më datë 31 dhjetor 2020, pasqyrën e të ardhurave gjithëpërfshirëse, pasqyrën e ndryshimeve në kapital dhe pasqyrën e flukseve të parasë për vitin që mbyllet më këtë datë, si edhe shënimet për pasqyrat financiare, përfshirë një përmbledhje të politikave kontabël më të rëndësishme.

Sipas opinionit tonë, pasqyrat financiare të ManeTCI sh.p.k paraqesin drejt, në të gjitha aspektet materiale, pozicionin financiar të Shoqërisë më 31 dhjetor 2020, dhe performancën financiare dhe flukseve të parasë për vitin e mbyllur më atë datë, në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Raportimit Financiar ("SNRF-të").

Baza për opinionin

Ne e kemi kryer auditimin tonë në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Auditimit ("SNA"-të). Përgjegjësitë tona sipas këtyre standardeve janë përshkruar në mënyrë më të detajuar në paragrafin Përgjegjësia e Audituesit për auditimin e pasqyrave financiare të raportit tonë. Ne jemi të pavarur nga Shoqëria në pajtim me Kodin e Etikës për Profesionistët Kontabël të Bordit të Standardeve Ndërkombëtare të Etikës për Profesionistët Kontabël (përfshirë Standardet Ndërkombëtare të Pavarësisë) ("Kodi i BSNEPK") dhe me me Kodin e Etikës të Institutit të Ekspertëve Kontabël të Autorizuar të Shqipërisë ("Kodi IEKA"), së bashku me kërkesat etike të Ligjit Nr. 10091, datë 5 mars 2009 "Për auditimin ligjor, organizimin e profesionit të audituesit ligjor dhe të kontabilistit të miratuar", të ndryshuar, që janë të përshtatshme për auditimin e pasqyrave financiare në Shqipëri, dhe kemi përmbushur përgjegjësitë tona të tjera etike në përputhje me këto kërkesa dhe me Kodin BSNEPK dhe Kodin IEKA.

Ne besojmë se evidenca e auditimit që kemi siguruar është e mjaftueshme dhe e përshtatshme për të dhënë një bazë për opinionin tonë.

Raport për Informacione të Tjera të Përfshira në Raportin Vjetor 2020 të ManeTCI Sh.p.k

Informacione të tjera përfshijnë informacione në Raportin Vjetor të Shoqërisë për vitin 2020, për gatitur në përputhje me nenet 17 dhe 19 të Ligjit Nr. 25\2018 Për Kontabilitetin dhe Pasqyrat Financiare, përveç pasqyrave financiare dhe këtij raporti të audituesit. Drejtimi është përgjegjës për informacionet e tjera. Raporti Vjetor i Shoqërisë për vitin 2020 pritet të na vihet në dispozicion pas datës së këtij raporti të audituesit.

Opinionin ynë mbi pasqyrat financiare nuk mbulon informacionet e tjera dhe ne nuk shprehim ndonjë lloj konkluzioni që jep siguri në lidhje me këto informacione.

Në lidhje me auditimin tonë të pasqyrave financiare, ne kemi përgjegjësinë të lexojmë informacionet e tjera të identifikuara më lartë kur ato të na vihen në dispozicion dhe të vlerësojmë nëse këto informacione kanë inkoherenca materiale me pasqyrat financiare apo me njohjen që ne kemi marrë gjatë auditimit ose përndryshe, nëse duket se ato janë me anomali materiale.

Përgjegjësitë e Drejtimit dhe të Personave të Ngarkuar me Qeverisjen në lidhje me Pasqyrat Financiare

Drejtimi është përgjegjës për përgatitjen dhe paraqitjen e drejtë të pasqyrave financiare në përputhje me SNRF-të, dhe për ato kontrole të brendshme, që Drejtimi i gjykon të nevojshme për të bërë të mundur përgatitjen e pasqyrave financiare që nuk përmbajnë anomali materiale, qoftë për shkak të mashtrimit apo gabimit.

Përgjegjësitë e Drejtimit dhe të Personave të Ngarkuar me Qeverisjen në lidhje me Pasqyrat Financiare (vazhdim)

Në përgatitjen e pasqyrave financiare, drejtimi është përgjegjës për të vlerësuar aftësinë e Shoqërisë për të vazhduar në vijimësi, duke dhënë informacion, nëse është e zbatueshme, për çështjet që kanë të bëjnë me vijimësinë dhe duke përdorur parimin kontabël të vijimësisë përveç se në rastin kur drejtimi synon ta likujdojë Shoqërinë ose të ndërpresë aktivitetet, ose nëse nuk ka alternativë tjetër reale përveç sa më sipër.

Ata që janë të ngarkuar me qeverisjen janë përgjegjës për mbikëqyrjen e procesit të raportimit financiar të Shoqërisë.

Përgjegjësitë e audituesit për auditimin e pasqyrave financiare

Objektivat tona janë që të arrijmë një siguri të arsyeshme lidhur me faktin nëse pasqyrat financiare në tërësi nuk kanë anomali materiale, për shkak të mashtrimit apo gabimit, dhe të lëshojmë një raport auditimi që përfshin opinionin tonë. Siguria e arsyeshme është një siguri e nivelit të lartë, por nuk është një garanci që një auditim i kryer në përputhje me SNA- të do të identifikojë gjithmonë një anomali materiale kur ajo ekziston.

Anomali mund të vijë si rezultat i gabimit ose i mashtrimit dhe konsiderohen materiale nëse, individualisht ose të marra së bashku, pritet që në mënyrë të arsyeshme të influencojnë vendimet ekonomike të përdoruesve, të marra bazuar në këto pasqyra financiare.

Si pjesë e një auditimi në përputhje me SNA-të, ne ushtrojmë gjykimin profesional dhe ruajmë skepticizmin profesional gjatë gjithë auditimit. Ne gjithashtu:

- ▶ Identifikojmë dhe vlerësojmë rreziqet e anomali të materiale të pasqyrave financiare, qoftë për shkak të mashtrimit ose gabimit, hartojmë dhe kryejmë procedurat e auditimit në përgjigje të këtyre rreziqeve, dhe marrim evidencë auditimi që janë të mjaftueshme dhe të përshtatshme për të siguruar një bazë për opinionin tonë. Rreziku i mos zbulimit të një anomalie materiale si rezultat i mashtrimit është më i lartë se rreziku si rezultat i gabimit, sepse mashtrimi mund të përfshijë marrëveshje të fshehta, falsifikime, përjashtime të qëllimshme, informacione të deformuara, anashkalime të kontrolleve të brendshme.
- ▶ Sigurojmë një njohje të kontrollit të brendshëm, që ka të bëjë me auditimin me qëllim që të përcaktojmë procedurat e auditimit që janë të përshtatshme sipas rrethanave, por jo për qëllime të shprehjes së një opinion mbi efikasitetin e kontrollit të brendshëm të Shoqërisë.
- ▶ Vlerësojmë përshtatshmërinë e politikave kontabël të përdorura dhe arsyeshmërinë e çmuarjeve kontabël dhe të shpjegimeve përkatëse të bëra nga drejtimi.
- ▶ Nxjerrim një konkluzion në lidhje me përshtatshmërinë e përdorimit të bazës kontabël të vijimësisë, bazuar në evidencën e auditimit të marrë, nëse ka një pasiguri materiale në lidhje me ngjarjet ose kushtet, e cila mund të hedhë dyshime të mëdha për aftësinë e Shoqërisë për të vijuar veprimtarinë. Nëse ne arrijmë në përfundimin që ka një pasiguri, ne duhet të tërheqim vëmendjen në raportin e audituesit në lidhje me shpjegimet e dhëna në pasqyrat financiare, ose nëse këto shpjegime janë të papërshtatshme, duhet të modifikojmë opinionin tonë. Konkluzionet tona bazohen në evidencën e auditimit të marrë deri në datën e raportit tonë të auditimit. Megjithatë, ngjarje ose kushte të ardhshme mund të bëjnë që Shoqëria të ndërpresë veprimtarinë.
- ▶ Vlerësojmë paraqitjen e përgjithshme, strukturën dhe përmbajtjen e pasqyrave financiare, përfshirë informacionet shpjeguese të dhëna, dhe nëse pasqyrat financiare paraqesin transaksionet dhe ngjarjet në to në një mënyrë që arrin paraqitjen e drejtë.

Ne komunikojmë me personat e ngarkuar me qeverisjen e ManeTCI sh.p.k përveç të tjerave, lidhur me qëllimin dhe kohën e auditimit dhe gjetjet e rëndësishme të auditimit, përfshirë ndonjë mangësi të rëndësishme në kontrollin e brendshëm që ne mund të identifikojmë gjatë auditimit.

Ernst & Young - Ekspertë Kontabël të Autorizuar
Dega në Shqipëri

Ernst & Young Certified Auditors
31 mars 2021
Tiranë, Shqipëri



Mario Vangjel
Auditues Ligjor

**PASQYRA E POZICIONIT FINANCIAR
më 31 dhjetor 2020**

	Shënime	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
AKTIVE			
Aktive afatgjata			
Aktive afatgjata materiale	6	67,557	75,818
Aktive afatgjata jo-materiale në proces	7	1,162	1,162
E drejtë e përdorimit të aktiveve	17	64,411	60,641
Aksione në njësi të kontrolluara dhe pjesëmarrje te tjera	8	1	-
Aktive afatgjata financiare, neto	9	1,494	-
Aktiv tatimor i shtyre	30.1	4,618	9,354
Total Aktive Afatgjata		139,243	146,975
Inventari	10	908,151	1,446,779
Kredi me interes dhe huadhënie afatshkurtër	11	23,554	106,381
Të drejta të arketueshme dhe aktive afatshkurte te tjera	12	1,392,352	1,873,622
Aktive nga kontratat me kliente	13	267,236	393,642
Tatim fitimi i parapaguar	30	75,825	71,763
Mjete monetare dhe të ngjashme	14	297,772	28,963
Total Aktive Afatshkurtra		2,964,890	3,921,150
TOTAL AKTIVE		3,104,133	4,068,125
KAPITALI DHE DETYRIMET			
Kapitali aksionar	15	689,750	689,750
Rezerva të tjera		175,926	442,432
Fitimi mbartur		613,126	583,095
Total Kapitali		1,478,802	1,715,277
Detyrime Afatgjata			
Detyrime nga kontratat me kliente	16	29,404	92,479
Detyrime nga kontratat e qiramarrjes	17	45,594	49,608
Total Detyrime Afatgjata		74,998	142,087
Detyrime Afatshkurtra			
Llogari të pagueshme dhe të tjera të pagueshme	18	983,504	909,534
Detyrime nga kontratat me kliente	16	506,670	1,151,731
Kredi me interes dhe huamarrje	19	41,479	120,701
Detyrime nga kontratat e qiramarrjes	17	18,680	11,087
Dividend i pagueshëm	20	-	17,708
Total Detyrime Afatshkurtra		1,550,333	2,210,761
Total Detyrime		1,625,331	2,352,848
TOTAL KAPITALI DHE DETYRIMET		3,104,133	4,068,125

Politikat kontabël dhe Shënimet nga faqja 5 deri ne faqen 37 janë pjesë përbërëse, dhe duhet të lexohen së bashku me këto pasqyra financiare.

PASQYRA E FITIMIT OSE HUMBJES DHE TË ARDHURAVE GJITHPËRFSHIRËSE
për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2020

	Shënim	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Të ardhurat nga kontratat me klientët dhe qirate	21	3,416,777	4,286,260
Të ardhura nga kontratat me klientët dhe qirate		3,416,777	4,286,260
Kosto e inventarit pronë të shitur	23	(982,003)	(1,332,014)
Kosto e shërbimeve të ndërtimit	24	(1,367,114)	(1,934,455)
Fitimi bruto		1,067,660	1,019,791
Të ardhura të tjera	22	50,130	116,060
Shpenzime operacionale	25	(121,984)	(178,971)
Shpenzime administrative	26	(62,173)	(55,139)
Amortizimi	6	(31,090)	(30,563)
Shpenzime personeli	27	(254,744)	(224,583)
Shpenzime provigjioni	12	(3,818)	(3,879)
Fitimi operacional		643,982	642,715
Të ardhura financiare	28	28,114	43,425
Shpenzime financiare	28	(20,850)	(29,078)
Fitim/ (Humbja) nga kursi kembimit, neto	29	1,145	(29,024)
Fitimi para tatimit		652,391	628,038
Shpenzimi tatim fitimit	30.2	(83,248)	(89,285)
Të ardhura/(shpenzime) tatim fitimi i shtyrë	30.1	(4,736)	428
Fitimi neto për periudhen		564,407	539,181
Të ardhura gjithpërfshirëse të tjera		-	-
Totali i të ardhurave gjithpërfshirëse		564,407	539,181

Këto pasqyra financiare janë aprovuar nga Drejtimi i Shoqërisë 31.03.2021 dhe janë firmosur nga:

Erion Avram
Administrator

Vjola Kambellari
Drejtor i Departamentit të Financës



Politikat kontabël dhe Shënimet nga faqja 5 deri ne faqen 37 janë pjesë përbërëse, dhe duhet të lexohen së bashku me këto pasqyra financiare.

ManeTCI Sh.p.k.*(të gjitha shumat janë të shprehura në mijë Lek, përveçse kur është shprehur ndryshe)***PASQYRA E NDRYSHIMEVE NË KAPITAL
më 31 dhjetor 2020**

	Kapitali i nenshkruar	Rezerva nga perthithja	Rezerva te tjera	Fitimi i mbartur	Totali
Gjendje me 1 janar 2019	689,750	-	-	1,283,246	1,972,996
Shperndarje dividendi	-	-	-	(840,814)	(840,814)
Efekt i perthithjes se shoqerise Skenderbej	-	38,047	-	-	38,047
Transferim rezerva nga perthithja ne Fitim Humbje te mbartura	-	(38,047)	-	38,047	-
Rritje /Pakesime ne rezerva te tjera	-	-	442,432	(442,432)	-
Efekt ndryshimit te shpenzimit te tatim fitimit te periudhes se meparshme	-	-	-	5,867	5,867
Fitimi i periudhes	-	-	-	539,181	539,181
Gjendje me 31 dhjetor 2019 (*rideklaruar)	689,750	-	442,432	583,095	1,715,277
Shperndarje dividendi	-	-	-	(800,882)	(800,882)
Rritje /Pakesime ne rezerva te tjera	-	-	(266,506)	266,506	-
Fitimi i periudhes	-	-	-	564,407	564,407
Gjendje me 31 dhjetor 2020	689,750	-	175,926	613,126	1,478,802

Politikat kontabël dhe Shënimet nga faqja 5 deri ne faqen 37 janë pjesë përbërëse, dhe duhet të lexohen së bashku me këto pasqyra financiare.

PASQYRA E FLUKSIT TË PARASË
për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2020

	Shënime	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Aktivitetet e shfrytezimit			
Fitimi pas tatimit		564,407	539,181
Rregullime për të rakorduar humbjen neto me fluksin neto të parasë		-	
Amortizimi	6	13,519	18,898
Amortizimi i të drejtës së përdorimit së asetit	17	17,571	11,664
Nxjerrja jashtë përdorimit asete		-	-
(Fitim)Humbje nga shitja e aktiveve afatgjata materiale		(194)	1,159
Të ardhura nga interest	28	(28,114)	(43,425)
Shpenzime për interesa	28	3,544	14,333
Interesa që lidhen me detyrimet nga kontratat e qerramarjes		2,156	-
Shpenzim tatim fitimi	30.2	87,984	88,857
Fitim/(humbje) nga kursi këmbimit	29	1,145	(29,024)
Rregullime për kapitalin qarkullues:			
Pakësim në inventare		538,627	523,394
Zvogëlim në llogaritë e arkëtueshme dhe të tjera		566,979	905,702
Rritje në llogaritë e pagueshme dhe të tjera		(615,073)	(1,148,550)
Mjetet monetare të përfituara nga aktivitetet e shfrytezimit		1,152,551	882,189
Tatim fitim i paguar		(87,310)	(257,246)
Mjetet monetare neto të përfituara nga aktivitetet e shfrytëzimit		1,065,241	624,942
Aktivitetet e investimit			
Themelimi shoqërisë së kontrolluar		(1)	-
Blerje e aktiveve afatgjata materiale		(18,120)	(2,678)
Shitje e aktiveve afatgjata materiale		13,048	(41,473)
E drejte e përdorimit të asetit		(3,770)	(60,641)
Huadhënie		120,723	143,929
Interes i arkëtuar		11,594	43,425
Mjetet monetare neto të përfituara nga aktivitetet investuese		123,474	82,562
Aktivitetet financuese			
Huamarrje	31	(79,222)	(323,402)
Detyrim dividendi		-	(17,708)
Dividend i paguar		(818,589)	(840,814)
Interes i paguar		(3,544)	(14,333)
Pagesat e principalit të detyrimit të qerases	17	(19,884)	60,695
Mjetet monetare neto përdorur në aktivitetet financuese		(921,239)	(1,135,562)
Rritje neto e mjeteve monetare		267,476	(428,058)
Efekti i kursit të këmbimit mbi mjetet monetare		1,333	6,951
Mjetet monetare në fillim të periudhës	14	28,963	450,071
Mjetet monetare në fund të periudhës	14	297,771	28,963

Politikat kontabël dhe Shënimet nga faqja 5 deri në faqen 37 janë pjesë përbërëse, dhe duhet të lexohen së bashku me këto pasqyra financiare.

1. Informacion i përgjithshëm

Shoqëria “MANETCI” sh.p.k. është krijuar me date 25 prill 2002 me Vendim të Gjykatës së Shkallës së Parë Tiranë me Nr. 27647 dhe është regjistruar në regjistrin e Shoqërive Trejetare në të njëjtën ditë, me kapital të nënshkruar prej 500,000 lekë, i cili është rritur në vite dhe më 31.12.2020 është 689,750,000 lekë.

Shoqëria “Balfin” me NUIS K72223031K, është ortak i vetëm i Shoqërisë ManeTCI që nga viti 2009 duke zotëruar 100% të kapitalit.

Objekt i veprimtarisë së shoqërisë është: Ndërtimi, investimi në prona të paluajtshme, qiradhënia, tregtimi i mallrave me shumicë dhe pakicë, import-eksport, etj, sipas objektivit të veprimtarisë të përcaktuar në vendimin e Gjykatës së Tiranës.

Selia e shoqërisë ndodhet në Njësinë Bashkiake Nr. 2, Rr. “Dervish Hima”, Pallati Ambasador 3, kati 8, Ap. Nr. 3 dhe 4 Tiranë.

Më 31 dhjetor 2020 shoqëria ka të punësuar 194 punonjës.

Administratori i Shoqërisë për periudhën Janar- Shtator 2020 ka qenë Z.Arben Memo. Me vendim Asambleje në datën 11 Shtator është emëruar administratori i ri Z. Erion Avram.

2. Bazat e përgatitjes

2. 1 Deklarata e pajtueshmërisë

Pasqyrat financiare janë përgatitur në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Raportimit Financiar (“SNRF”), të publikuara nga Bordi Ndërkombëtar i Standardeve Kontabël (“BNSK”). Në pasqyrat financiare të konsoliduara, Shoqëritë e Kontrolluara, në të cilat Grupi kontrollon në mënyrë direkte ose jodirekte më shumë se gjysmën e të drejtave të votës, ose zotëron të drejtën për të ushtruar kontroll mbi aktivitet e tyre, konsolidohen plotësisht. Shoqëria ManeTCI ka përdorur përjashtimin e SNRF 10 kur Shoqëria mëmë “Balfin” përgatit pasqyra financiare të konsoliduara dhe nuk përgatit pasqyra të konsoliduara.

2. 2 Baza e përgatitjes

Pasqyrat financiare janë përgatitur në bazë të kostos historike. Pasqyrat financiare të Shoqërisë janë përgatitur në Lek shqiptar (“Lek”), e cila është edhe monedha funksionale e Shoqërisë si rrjedhojë e mjedisit ekonomik ku ajo operon, dhe të gjitha vlerat janë rrumbullakosur në Lek, përveç aty ku shprehet ndryshe.

2. 3. Parimi i Vijimësisë

Drejtimi i Shoqërisë ka kryer një vlerësim të aftësisë për të vazhduar aktivitetin në vijimësi dhe vlerëson që Shoqëria ka burime dhe perspektivë për të vazhduar biznesin dhe aktivitetin në të ardhmen. Gjithashtu drejtimi nuk është në dijeni të ndonjë pasigurie materiale që mund të sjellë dyshime të kosniderueshme mbi mundësinë e shoqërisë për të vazhduar në vijimësi. Prandaj, pasqyrat financiare vazhdojnë të përgatiten në bazë të parimit të vijimësisë.

Gjithashtu, Shoqëria ka marrë në konsideratë dhe ndikimin financiar të Covid - 19, një sëmundje infektive e shkaktuar nga një virus i ri, e cila u shpall pandemi në të gjithë botën nga OBSH në 11 Mars 2020 duke vlerësuar efektet aktuale dhe të pritshme. Në zbatim dhe të rregullave për parandalimin e Covid-19, gjatë periudhës Mars-Prill, punonjësit e administratës kanë punuar nga shtëpia ndërkohë që në kantierë është punuar me orare të reduktuar, situatë e cila është rikuperuar gjatë pjesës së mbetur të vitit. Gjatë vitit 2020 Shoqëria ManeTCI ka pasur nivele të qëndrueshme të arkëtimit të klientëve, ka vijuar zhvillimi i projekteve aktuale dhe të reja (AS Construction) duke rezultuar në nivele relativisht të larta likuiditeti për të mbështetur zhvillimet e mundshme të pandemisë në të ardhmen, duke mbajtur parasysh dhe paparishikueshmërinë e ndikimit në të ardhmen të pandemisë, drejtimi i Shoqërisë gjykon që parimi i vijimësisë vijon të jetë i aplikueshëm. Prandaj, pasqyrat financiare vazhdojnë të përgatiten në bazë të parimit të vijimësisë.

3. Gjykime të rëndësishme kontabël, çmuarjet dhe vlerësimet

Përgatitja e pasqyrave financiare në përputhje me SNRF kërkon gjykime dhe vlerësime që ndikojnë në aplikimin e politikave kontabël dhe në raportimin e vlerave të aktiveve, detyrimeve, të ardhurave dhe të shpenzimeve. Rezultatet aktuale mund të ndryshojnë nga ato të vlerësuara nga Shoqëria.

Vlerësimet dhe gjykimet rishikohen vazhdimisht dhe janë bazuar në eksperiencën e mëparshme dhe faktorë të tjerë, përfshirë edhe pritshmëritë për ngjarjet e ardhshme, të cilët besohet se janë të përshtatshme dhe relevante për rrethanat aktuale. Rezultatet aktuale mund të ndryshojnë nga këto vlerësime. Rishikimet e vlerësimeve kontabël njihen në periudhën gjatë së cilës vlerësimi është rishikuar nëse rishikimi ndikon vetëm atë periudhë kontabël ose në periudhën gjatë së cilës vlerësimi është rishikuar dhe periudha të ardhshme nëse rishikimi ndikon të dyja periudhat si aktuale dhe të ardhshme.

3. Gjykime të rëndësishme kontabël, çmuarjet dhe vlerësimet (vazhdim)

Informacioni mbi elementët të rëndësishëm në vlerësimin e pasigurive dhe gjykimet mbi aplikimin e politikave kontabël që kanë efekt më të rëndësishëm në shumat e njohura në pasqyrat financiare janë të paraqitura më poshtë:

Qiratë

Shoqëria ka zbatuar gjykimet e mëposhtme që ndikojnë në përcaktimin e shumës dhe periudhës së njohjes së të ardhurave dhe shpenzimeve nga kontratat e qirasë:

- *Përcaktimi i kohëzgjatjes së qirasë*

Shoqëria përcakton kohëzgjatjen e qirasë si periudhën e paanullueshme të qirasë, së bashku me çdo periudhë të mbështetur nga një mundësi për të zgjatur qiranë nëse është mjaftueshëm e sigurt që do të ushtrohet, ose çdo periudhë të mbështetur nga një mundësi për të përfunduar qiranë, nëse është mjaftueshëm e sigurt që nuk do të ushtrohet.

- *Koncesionet e qirasë*

Një modifikim i qirasë përcaktohet në SNRF 16 si një ndryshim në qëllimin e qirasë, ose konsiderimin e një qiraje, që nuk ishte pjesë e kushteve origjinale të qirasë. Në prill të vitit 2020, IASB publikoi një dokument informues ku shpjegon se si një njësi ekonomike vlerëson nëse një koncesion qiraje përbën një modifikim të qirasë. Shoqëria nuk ka pasur ndryshime të pagesave të qerave të lidhura me SNRF 16 si pasojë e Covid-19 dhe për pasojë nuk ka aplikuar amendimin e SNRF 16 në lidhje me koncesionet e qirasë.

Si qiramarrës, Shoqëria ka kontrata qiraje për përdorimin e hapësirave për zyra dhe qira për automjete që përfshijnë mundësi rinovimi të kontratës apo përfundimi para afatit. Shoqëria zbaton gjykimin në vlerësimin nëse ekziston mundësia që të ushtrohet opsioni i rinovimit ose përfundimit të qirasë duke shqyrtuar të gjithë faktorët kryesorë që krijojnë një nxitje ekonomike që ajo të ushtrojë mundësinë e rinovimit ose përfundimit. Shoqëria, pas fillimit rivlerëson afatin e qirasë nëse ka ndonjë ngjarje të rëndësishme ose ndryshim të rrethanave që janë në kontrollin e Shoqërisë dhe ndikon në aftësinë e tij për të ushtruar ose jo opsionin për të rinovuar ose për të përfunduar qiranë.

- *Vlerësimi i normës rritëse të huamarrjes*

Shoqëria nuk mund ta përcaktojë me lehtësi normën e interesit të nënkuptuar në qira, për kontratat ku është qiramarrëse, ndaj përdor normën rritëse të huamarrjes (NRH) për të llogaritur detyrimet nga kontratat e qirasë. NRH është norma e interesit që Shoqëria do të duhej të paguante për të marrë hua për një afat të ngjashëm, dhe me një siguri të ngjashme, fondet e nevojshme për të siguruar një aktiv me një vlere të ngjashme me aktivin e së drejtës së përdorimit në një mjedis të ngjashëm ekonomik. Prandaj, NRH reflekton atë që Shoqëria 'do të duhej të paguante', gjë që kërkon vlerësim kur nuk ka norma të vëzhgueshme ose kur ato duhet të rregullohen për të pasqyruar afatet dhe kushtet e qirasë. NRH është vlerësuar në rang grupi duke përdorur inputet e vëzhgueshme si normat e interesit të tregut të marra nga bankat dhe informacionin lidhur me huatë aktuale të marra nga grupi.

Tatimi mbi fitimin

Shoqëria është subjekt i tatimit mbi fitimin në Shqipëri. Është i nevojshëm gjykimi për përcaktimin e shumës së tatimit mbi fitimin aktual dhe atyre të shtyra. Ka transaksione dhe llogaritje për të cilat përcaktimi përfundimtar tatimor është i pasigurt. Shoqëria njeh detyrimin në rast të auditimit të pritur tatimor bazuar në vlerësimet se taksa shtesë do mund të lindin si detyrim. Nëse tatimi përfundimtar do jetë i ndryshëm nga shumat që ishin regjistruar fillimisht, diferencat do e ndikojë në vlerën aktuale të aktiveve tatimore të shtyra dhe pasiveve në periudhën në të cilën një përcaktim i tillë është bërë.

Të ardhurat nga kontratat me klientët

Shoqëria aplikoi gjykimet e mëposhtme të cilat ndikojnë në mënyrë të rëndësishme përcaktimin e shumës dhe kohën për njohjen e të ardhurave nga kontratat me klientët:

- *Identifikimi i detyrimeve të performancës*

Shoqëria ka lidhur kontrata sipërmarrje me klientët në të cilat premtion shiten e njërive ndërtimore si apartamente, vila dhe dyqane. Kontratat e sipërmarrjes janë një premtim shite për transferimin e njërive ndërtimore në të ardhmen dhe përcaktojnë vlerën e shites. Njësitë ndërtimore mund të identifikohen në mënyrë individuale me një çmim individual për secilën njësi ndërtimore. Çmimi i shites për secilën njësi ndërtimore mund të identifikohet lehtësisht në kontratat e sipërmarrjes. Rrjedhimisht, Shoqëria ka alokuar çmimin e transaksionit për secilën njësi ndërtimore në baza individuale.

Shoqëria ka lidhur kontrata për shitjen e punimeve me shoqëritë Green Coast, AS Construction për ndërtimin e objekteve njësi banimi, dhe ndërtimin e resorteve.

3. Gjykime të rëndësishme kontabël, çmuarjet dhe vlerësimet (vazhdim)

Të ardhurat nga kontratat me klientët (vazhdim)

Shoqëria gjithashtu për vitin 2020 ka lidhur kontrata për shitjen e shërbimeve të projektimit dhe konsulencës teknike me shoqëritë Green Cost dhe AS Construction.

Çmimi i shitjes mund të identifikohet lehtësisht në kontratat e lidhura mes palëve për shitjen e shërbimeve.

Në lidhje me shitjen e punimeve të ndërtimit, Shoqëria ka arritur në përfundimin se mallrat dhe shërbimet e transferuara në kontratën përbëjnë një detyrim të vetëm të performancës. Në veçanti, mallrat dhe shërbimet e premtuara në kontratë kryesisht përfshijnë punën e projektimit, prokurimin e materialeve dhe zhvillimin e objekteve në kontratë. Në përgjithësi, Shoqëria është përgjegjës për të gjitha këto mallra dhe shërbimet dhe menaxhimin e përgjithshëm të projektit. Megjithatë këto mallra dhe shërbime janë të afta për të qenë të dallueshëm, Shoqëria i llogarit ato si një detyrim të vetëm të performancës për shkak se ato nuk dallohen në kontekstin e kontratës. Shoqëria i përdor këto mallra dhe shërbime si inpute dhe siguron një shërbim të rëndësishëm të integritetit të tyre në një produkt të kombinuar, objektin e përfunduar për të cilin klienti e ka kontraktuar. Shitjet e punimeve mund të identifikohen në mënyrë individuale me një çmim individual për secilën kontratë. Çmimi i shitjes për njësi ndërtimore mund të identifikohet lehtësisht në kontratat për shitjen e punimeve.

• Natyra dhe koha e përmbushjes së kushteve të performancës

Shoqëria ka arritur në konkluzionin që të ardhurat nga shitja e pronave njihen në momentin kur transferohet kontrolli i aktivitetit klientit, në përgjithësi me përfundimin e njësisë ndërtimore dhe marrjes në dorëzim nga ana e klientit. Për të arritur në këtë konkluzion Shoqëria ka vlerësuar nëse:

- a) Klienti e ka marrë në dorëzim pronën dhe shfrytëzon përfitimet e dhëna nga Shoqëria;
- b) Shoqëria krijon dhe zhvillon një aset (për shembull, punë në proces) të cilin klienti e kontrollon ndërkohë që aset i krijohet ose zhvillohet.

Në lidhje me të ardhurat nga shitja e punimeve Shoqëria ka konsideruar faktorët e përfshirë në kontratë dhe arriti në përfundimin se kontrolli transferohet tek klienti me kalimin e kohës, sepse:

- a) Performanca e Shoqërisë krijon ose përmirëson një aktiv që klienti kontrollon ndërkohë që aktivi krijohet ose përmisohet. Pra, Shoqëria ka konsideruar faktorë të ndryshëm që tregojnë se klienti kontrollon objektin e ndërtuar pjesërisht ndërkohë që ajo është duke u ndërtuar, p.sh., fakti se klienti është në gjendje të zotojë objektin në zhvillim ndërkohë që po ndërtohet (kundrejt drejtës së ardhshme për njësinë e përfunduar), aftësia e klientit për të ndryshuar ndonjë specifikim të objektit duke u ndërtuar. Megjithatë, asnjë nga faktorët nuk është përcaktues dhe për këtë arsye, Shoqëria ka peshuar me kujdes të gjithë faktorët dhe ka përdorur gjykimin për të përcaktuar se ajo plotëson kriterin e njohjes së ardhurave me kalimin e kohës.
- b) Performanca e Shoqërisë nuk krijon një aktiv me përdorim alternativ për Shoqërinë. Për më tepër, Shoqëria ka një të drejtë për pagesë sipas kushteve të kontratës e cila përkon dhe me ecurinë e punimeve. Ajo ka konsideruar faktorët që tregojnë se është e kufizuar (kontraktualisht ose praktikisht) në ndryshimin e qëllimit të objektit në zhvillim për një përdorim tjetër gjatë zhvillimit të tij. Përveç kësaj, Shoqëria gjithnjë ka të drejtë për një shumë që së paku kompenson performancën e përfunduar deri më sot (zakonisht shpenzimet e bëra deri më sot plus një marzhi i arsyeshëm i fitimit).

Shoqëria ka përcaktuar se metoda e inputeve është metoda më e mirë për matjen e progresit për këtë kontratë sepse ka një marrëdhënie të drejtpërdrejtë midis kostove të pësura nga Shoqëria dhe transferimi i mallrave dhe shërbimeve ndaj klientit.

• Përcaktimi i metodës për llogaritjen e pagesës së ndryshueshme

Duke qenë se disa nga kontratat përmbajnë zbritjet tregëtare dhe të drejta të kthimit të njësisë së blerë Shoqëria duhet ta masi këtë pagesë të ndryshueshme sipas rezultatit më të mundshëm ose me metodën e vlerës së pritshme bazuar në atë metodë që parashikon më mirë shumën e konsideratës për të cilën do të ketë të drejtë.

Shoqëria ka përcaktuar që metoda e rezultatit të pritshëm është metoda e përshtatshme për t'u përdorur në vlerësimin e pagesës së ndryshueshme në rastin e zbritjeve tregëtare duke qenë se kontratat me të tillë konsideratë janë të pakta. Ndërsa në vlerësimin e pagesës së ndryshueshme në rastet e shitjeve me të drejtë kthimi Shoqëria ka përcaktuar që metoda e vlerës së pritshme është më e përshtatshme duke pasur parasysh numrin e madh të kontratave të klientëve që kanë karakteristika të ngjashme.

3 Gjykime të rëndësishme kontabël, çmuarjet dhe vlerësimet (vazhdim)

Të ardhurat nga kontratat me klientët (vazhdim)

Shoqëria ka përcaktuar që konsiderata e ndryshueshme nuk është e kufizuar bazuar në përvojën e saj historike, parashikimin e biznesit dhe kushtet aktuale ekonomike.

• Vlerësimi i komponentit të financimit të rëndësishëm

Shoqëria ka lidhur kontrata sipërmarrje për shitjen e njësisë ndërtimore në proces ndërtimi. Shoqëria ka arritur në konkluzionin se egziston një komponent financimi i rëndësishëm për ato kontrata sipërmarrje ku klienti parapaguan për një kohë më të madhe se një vit nga data e marrjes në dorëzim të njësisë ndërtimore. Shoqëria njeh më vete komponentin e rëndësishëm të financimit duke skontuar parapagimet e marra me normën e interesit e cila do reflektonte karakteristikat e këtij transaksioni nëse ai do ishte i vençantë.

Në përcaktimin e normës së interesit që duhet të aplikohet, Shoqëria vlerëson se norma e interesit të huamarrjes në bankë është e përshtatshme sepse kjo është norma me të cilën do reflektohej ky transaksion financimi nëse do ishte i vençantë.

Klasifikimi i kompanisë si Kryesor apo Agjent

Shoqëria vlerëson nëse në kontratat me klientet, ajo luan rolin e Kryesorit apo Agjentit. Ky vlerësim bëhet në nivelin e kontratës apo grupit të kontratave të ngjashme. Bazuar në termat e kontratës, Shoqëria mund të luajë ose Kryesorin ose Agjentin.

Shoqëria në të gjitha kontratat është Kryesori përveç në kontratën e shitjes së të drejtave zhvillimore për të cilat, Shoqëria ka dalë në përfundimin se ajo plotëson kriteret e Agjentit për arsyet e mëposhtme:

- Shoqëria nuk zotëron kontrollin e aktivitetit përpara sesa ai të transferohet tek klienti (pronari i tokës) Transferim i aktivitetit tek klienti (pronar i truallit) do të bëhet direkt nga ndërtuesi dhe jo nga Shoqëria;
- Shoqëria nuk është përgjegjëse për përmbushjen e premtimit për të dhënë aktivin e specifikuar, kjo përgjegjësi është e ndërtuesit, dhe ai ka detyrimin që të sigurojë që aktiviteti të jetë i pranueshëm nga klienti (pronar i truallit).
- Risqet dhe përfitimet në rast dëmtimit të aktivitetit, mosplotësimi i kriterëve të cilësisë, nuk janë në përgjegjësinë e Shoqërisë. Shoqëria nuk ka rrezik për inventarin para se asetit i specifikuar të jetë transferuar tek klienti. Shoqëria nuk merr ose nuk angazhohet vetë për të marrë, aktivin e specifikuar përpara se të nënshkruaj një kontratë me një klient, kjo mund të tregojë se Shoqëria nuk ka aftësinë të drejtojë përdorimin dhe të marrë në mënyrë thelbësore të gjitha përfitimet e mbetura nga asetit para se ai të transferohet tek klienti;
- Përcaktimi i çmimit që klienti paguan për asetin e specifikuar mund të tregojë se Shoqëria ka aftësinë të drejtojë përdorimin e atij asetit dhe të marrë në mënyrë thelbësore të gjitha përfitimet që mbeten. Çmimi i aktivitetit është i përcaktuar në bazë kontrate për çdo klient.

Përsa më sipër Shoqëria i njeh të ardhurat në formën e të ardhurave nga komisionet e cila është shuma neto midis përqindjes së shumës që Shoqëria duhet të paguante pronarëve të truallit dhe përqindjes së shumës që Shoqëria duhet të merrte nga ndërtuesi.

Gjatë vitit Shoqëria nuk ka pasur transaksione shitjeje me klientë ku luan rolin e agjentit.

Llogaritja e vlerës së realizueshme neto për inventarin e pronave të përfunduara

Në fund të vitit 31 dhjetor 2020 Shoqëria ka në inventarin e pronave të përfunduara aktive me vlerë 232,391 mijë lekë (2019: 861,004 mijë lekë). Inventari i pronave të përfunduara mbahet me vlerën më të vogël ndërmjet kostos dhe vlerës së realizueshme neto. Vlera e realizueshme neto për inventarin e pronave të përfunduara vlerësohet duke iu referuar kushteve të tregut dhe çmimeve që egzistojnë në datën e raportimit. Vlera e realizueshme neto për inventarin e pronave në zhvillim vlerësohet duke iu referuar çmimeve që egzistojnë në datën e raportimit për aktive të ngjashme minus kostot e përlllogaritura për përfundimin dhe zhvillimin dhe kostot e nevojshme për realizimin e shitjes duke marrë në konsideratë vlerën e parasë në kohë nëse është materiale.

Matja e progresit kur të ardhurat njihen gjatë kohës

Performanca e Shoqërisë matet duke përdorur metodën e inputit, duke iu referuar inputeve për përmbushjen e detyrimit të performancës kontraktuale në raport me totalin e inputeve të pritshme për të përmbushur performancën kontraktuale, përfundimin e objektit në kontratë. Shoqëria në përgjithësi përdor metodën e shpenzimeve të kryera si një matës progresi, sepse ajo është treguesi më i mirë i performancës së Shoqërisë kundrejt kontratës. Sipas kësaj metode progresi matet duke u bazuar në raportin e kostove të pësuar deri më tanime totalin e kostove të llogaritura për përfundimin e detyrimit të performancës kontraktuale. Kur kostot pësohen, por nuk kontribuojnë në përmbushjen e detyrimit të performancës, Shoqëria përjashton efektin e atyre kostove.

3 Gjykime të rëndësishme kontabël, çmuarjet dhe vlerësimet (vazhdim)

Matja e progresit kur të ardhurat njihen gjatë kohës (vazhdim)

Shoqëria, si pasojë e pasigurive të shkaktuara nga Covid-19, nuk ka pasur ndikime të rëndësishme në gjykimet dhe vlerësimet kontabël për njohjen e të ardhurave nga kontratat me klientët.

Humbjet e pritëshme të kredisë (HPK) për llogaritë e arkëtueshme tregtare dhe të drejta nga kontrata

Shoqëria përdor matricen e zhvlerësimit për të llogaritur humbjet e pritshme të kredisë ku klientët janë grupuar në për llogaritë e arkëtueshme tregtare dhe të drejta nga kontrata. Normat e humbjes bazohen në ditë-vonesat për kategori të ndryshme klientësh të cilët janë grupuar sipas natyrës së transaksionit dhe llojit të klientit.

Matrica bazohet fillimisht në normat historike të mospagesave të klientëve të Shoqërisë për të paktën 24 muaj të mëparshëm. Norma e HPK është përcaktuar sipas kategorive të ndryshme të të arkëtueshmeve ku janë vlerësuar të grupuara sipas natyrës dhe janë për llogaritur normat e humbjeve të pritshme përkatësisht për secilin grup. Një pjesë e klientëve të cilët për shkak të specifikave individuale të klientit, kontratës, marrëveshjeve dhe indikacioneve, nuk mund të vlerësoheshin në grup, Shoqëria i ka vlerësuar në mënyrë individuale.

Shoqëria nuk e ka kalibruar matricën për të rregulluar përvojën historike të humbjes së kredisë me informacione për të ardhmen, pasi vlerësimi i lidhjes reciproke mes arkëtimit dhe ketyre indikatorëve është i pamundur me të dhenat e publikuara. Shoqëria, si pasojë e pasigurive të shkaktuara nga Covid-19, nuk ka pasur ndikime të rëndësishme në arkëtueshmërinë e klientëve, perkundrazi ka pasur ripagime në nivele më të larta sec pritej. Në çdo datë të raportimit, normat historike të mospagesave të vëzhguara përditësohen. Informacioni rreth HPK-ve për llogaritë e arkëtueshme tregtare dhe aktivet e kontratës të Shoqërisë është shpalosur në Shënimin 12 dhe 13.

4. Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël

Politikat kontabël të përshkruara më poshtë janë zbatuar në mënyrë konsistente përgjatë gjithë periudhave të paraqitura në pasqyrat financiare dhe janë zbatuar në mënyrë konsistente nga shoqëria.

(a) Klasifikimi afatshkurtër kundrejt afatgjatë

Shoqëria paraqet aktivet dhe detyrimet në pasqyrën e pozicionit financiar bazuar në klasifikimin afatshkurtër/afatgjatë. Një aktiv është është afatshkurtër kur:

- pritet që të realizohet ose mbahet për shitje ose konsum brenda ciklit normal të shfrytëzimit të njësisë ekonomike
- mbahet kryesisht për qëllime tregtare
- pret që aktivi të realizohet brenda dymbëdhjetë muajve pas datës së raportimit ose
- është në formën e mjeteve monetare ose të një aktivi ekuivalent të mjeteve monetare, me përjashtim të rastit kur ai kufizohet për t'u përdorur për këmbim ose për shlyerjen e një detyrimi për të paktën dymbëdhjetë muaj mbas periudhës së raportimit.

Të gjitha aktivet e tjera janë klasifikuar si aktive afatgjata.

Shoqëria klasifikon një detyrim si afatshkurtër kur:

- pret të shlyejë detyrimin gjatë ciklit normal të shfrytëzimit
- mbahet kryesisht për qëllime tregtare
- detyrimi duhet të shlyhet brenda dymbëdhjetë muajve pas periudhës së raportimit ose
- nuk ka një të drejtë të pakushtëzuar për të shtyrë shlyerjen e detyrimit për të paktën dymbëdhjetë muaj pas periudhës së raportimit. Kushtet e një detyrimi që mund të sjellin shlyerjen e tij nga emetuesi në instrumente kapitali, nëse pala tjetër e ushtron këtë mundësi, nuk ndikojnë klasifikimin e tij.

Shoqëria kalsifikon të gjitha detyrimet e tjera si detyrime afatgjata.

Aktivitet tatimore të shtyra dhe detyrimet tatimore të shtyra janë klasifikuar si aktive afatgjata dhe detyrime afatgjata.

4. Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)**(a) Transaksionet në monedhë të huaj**

Regjistrimet kontabël të shoqërisë janë paraqitur në monedhën vendase “Lek”, e cila është monedha kryesore e mjedisit ekonomik në të cilën operon shoqëria. Gjatë përgatitjes së pasqyrave financiare, transaksionet në monedhë tjetër nga monedha funksionale (monedha të huaja) regjistrohen me kursin e këmbimit të datës së transaksionit. Në fund të çdo periudhe raportuese, mjetet monetare në monedhë të huaj rivlerësohen me kursin e datës së raportimit. Mjetet jomonetare që mbahen me vlerë të drejtë regjistrohen në monedhë të huaj dhe rivlerësohen në kursin e datës kur përcaktohet vlera e drejtë. Mjetet jomonetare që maten me kosto historike në monedhë të huaj nuk rivlerësohen. Diferencat nga këmbimi njihen si fitim apo humbje në pasqyrën përmbledhëse e të ardhurave në periudhën në të cilën ndodhin.

Transaksionet e të ardhurave dhe shpenzimeve janë përkthyer me kursin e këmbimit të datës që ndodh transaksioni.

	Kursi mesatar		Kursi në datën e raportimit	
	2020	2019	2020	2019
Lek / EUR	123.77	122.99	123.7	121.77
Lek / USD	108.53	109.64	100.84	108.64

(b) Instrumentet financiare

Një instrument financiar është çdo kontratë që krijon një aktiv financiar të një njësie ekonomike dhe një pasiv financiar ose instrument kapitali neto të një njësie ekonomike tjetër. Instrumentet financiare joderivative të Shoqërisë përbëhen nga të arkëtueshmet tregtare dhe të arkëtueshme të tjera, paratë dhe ekuivalentët e tyre, llogari të pagushme tregtare dhe të tjera, te arkëtueshme dhe të pagueshme nga njësitë ekonomike të grupit.

i. Njohja dhe matja fillestare

Aktivet financiare klasifikohen, në njohjen fillestare, me koston e amortizuar, vlerën e drejtë nëpërmjet të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse dhe vlerës së drejtë nëpërmjet fitimit ose humbjes.

Klasifikimi i aktiveve financiare në njohjen fillestare varet nga karakteristikat e flukseve monetare kontraktuale të aktivit financiar dhe nga modeli i biznesit të Shoqërisë për menaxhimin e tyre. Përveç llogarive të arkëtueshme tregtare që nuk përmbajnë një përbërës të rëndësishëm financimi ose për të cilat Shoqëria ka zbatuar lehtësimet praktike të standartit, Shoqëria mat një aktiv financiar me vlerën e drejtë të tij plus koston e transaksionit, kjo në rastin e një aktivit financiar të përcaktuar jo me vlerën e drejtë nëpërmjet fitimit ose humbjes. Të arkëtueshmet tregtare që nuk përmbajnë një përbërës të rëndësishëm financimi ose për të cilat Shoqëria ka zbatuar lehtësimet praktike maten me çmimin e transaksionit të përcaktuar sipas SNRF 15.

Në mënyrë që një aktiv financiar të klasifikohet dhe të matet me koston e amortizuar ose vlerën e drejtë nëpërmjet të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse, ai duhet të krijojë flukse të mjeteve monetare që janë 'vetëm pagesa e principalit dhe interesit (VPPI)' për shumën kryesore të papaguar. Ky vlerësim quhet test VPPI dhe kryhet në nivel instrumenti financiar.

Modeli i biznesit i Shoqërisë për menaxhimin e aktiveve financiare i referohet mënyrës se si menaxhon aktivet e saj financiare në mënyrë që të gjenerojë flukse monetare. Shoqëria ka aktive financiare të arkëtueshme tregtare dhe hua te dhena nga të cilat pret vetëm arkëtimin e principalit dhe interesit në rast se aplikohet.

ii. Matja e mëpasshme

Për qëllime të matjes së mëvonshme, aktivet financiare klasifikohen në katër kategori:

- Aktivet financiare me koston e amortizuar (instrumentet e borxhit);
- Aktivet financiare me vlerë të drejtë përmes ardhurave gjithëpërfshirëse (“VDATGJ”) me riciklimin e fitimeve dhe humbjeve kumulative (instrumentet e borxhit);
- Aktivet financiare të përcaktuara me vlerë të drejtë përmes ardhurave gjithëpërfshirëse (“VDATGJ”) pa riciklimin e fitimeve dhe humbjeve kumulative në momentin e çregjistrimit (instrumentat e kapitalit neto).
- Aktivet financiare me vlerë të drejtë nëpërmjet fitimit ose humbjes (“VDNFH”).

Aktivet financiare me koston e amortizuar

Shoqëria ka aktive financiare vetëm të kategorisë së parë. Shoqëria mat aktivet financiare me koston e amortizuar nëse plotësohen të dyja kushtet e mëposhtme:

4. Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

(b) Instrumentat financiarë (vazhdim)

- aktivi financiar mbahet brenda një modeli biznesi me qëllim të mbajtjes së mjeteve financiare për mbledhjen e flukseve monetare kontraktuale dhe

- kushtet kontraktuale të aktivitetit financiar të japin rritje në data të përcaktuara flukse monetare që janë vetëm pagesa të principalit dhe të interesit mbi shumën principale të papaguar.

Aktivet financiare me kosto të amortizuar maten duke përdorur metodën e interesit efektiv (në qoftë se me kamatë) dhe janë subjekt i rënies në vlerë (zhvlerësimi). Fitimet dhe humbjet njihen në fitim ose humbje kur aktivi çregjistrohet, modifikohet ose zhvlerësohet.

Aktivet financiare të Shoqërisë që maten me koston e amortizuar përbëhen kryesisht nga të drejta të arkëtueshme, aktive financiare, kredi me interes dhe huadhënie, dhe mjete monetare dhe të ngjashme.

iii. Çregjistrimi

Shoqëria çregjistron një aktiv financiar kur të drejtat kontraktuale mbi flukset monetare nga aktivi financiar kanë skaduar, ose kur transferon të drejtat për të marrë flukse kontraktuale në një transaksion me anë të së cilit pjesa më e madhe e rreziqeve dhe e përfitimeve të pronësisë së aktivitetit financiar, janë transferuar, ose me anë të së cilit Shoqëria nuk transferon as mbart të gjitha rreziqet dhe përfitimet e pronësisë dhe ajo nuk mban kontrollin e aktivitetit financiar.

Shoqëria mund të bëhet pjesë e transaksioneve me anë të të cilave transferon aktivet e njohura në pasqyrën e pozicionit financiar por ruan pjesën më të madhe ose të gjitha rreziqet dhe përfitimet e aktiveve të transferuara. Në të tilla raste, aktivet e transferuara nuk çregjistrohen.

iv. Zhvlerësimi i aktiveve financiare

Dhënia e informacioneve shpjeguese të mëtejshme lidhur me zhvlerësimin e aktiveve financiare jepet gjithashtu në shënimet e mëposhtme:

- dhënia e informacioneve shpjeguese për supozime të rëndësishme (shënimi 4)
- aktive afatgjata financiare (shënimi 9)
- te arkëtueshme (shënimi 34)

Shoqëria njeh një zhvlerësim për humbjet e pritshme të kredisë (HPK) për të gjitha instrumentet e borxhit që mbahen me kosto të amortizuar apo VDATGJ, nëse ka. HPK bazohen në diferencën midis flukseve monetare kontraktuale që duhet të paguhet në përputhje me kontratën dhe të gjitha flukseve monetare që Shoqëria pret të marrë, duke i zbritur një përaftrim të normës fillestare të interesit efektiv. Metodatat e përdorura janë si më poshte:

Te arkëtueshme tregtare

Për të arkëtueshmet tregtare dhe aktivet e kontratave me klientet, Shoqëria zbaton një qasje të thjeshtuar në llogaritjen e HPK. Prandaj, Shoqëria nuk ndjek ndryshimet në rrezikun e kredisë, por në vend të kësaj njeh një zhvlerësim bazuar në HPK-në për të gjithë jetëgjatësinë e të arkëtueshmes në çdo datë raportimi. Shoqëria përdor matricën e zhvlerësimit për të llogaritur humbjet e pritshme të kredisë për llogaritë të arkëtueshme tregtare dhe të drejta nga kontrata. Shoqëria ka krijuar një matricë zhvlerësimi që bazohet në përvojën e saj historike të humbjes së kredisë. Analiza e zhvlerësimit kryhet në çdo datë raportimi duke përdorur një matricë zhvlerësimi për të matur humbjen e pritshme të kredisë. Normat e provizionit bazohen në ditët e kaluara për grupimet e segmenteve të ndryshme të klientëve me modelet e humbjeve të ngjashme (d.m.th., sipas llojit të produktit ose shërbimit, llojit dhe vlerësimit të klientit). Llogaritja pasqyron rezultatin e ponderuar me probabilitetin, vlerën në kohë të paraseë dhe informacione të mbështetshme dhe të arsyeshme që janë në dispozicion në datën e raportimit në lidhje me ngjarjet e kaluara, kushtet aktuale dhe parashikimet e kushteve të ardhshme ekonomike.

Ekspozimi maksimal ndaj rrezikut të kredisë në data e raportimit është vlera kontabël e secilës klasë të aktiveve financiare të shpalosur në shënimet përkatëse.

Aktive financiare te tjera me kosto të amortizuar

Shoqëria mat HPK-të për kreditë e dhëna si difference midis të gjitha flukseve monetare kontraktuale që priten nga pala tjetër në përputhje me kontratën dhe të gjitha flukset e parave që Shoqëria pret që të marrë (d.m.th. të gjitha hendeqet e paraseë), skontuar me NEI fillestare. Llogaritja pasqyron rezultatin e ponderuar me probabilitetin, vlerën kohore të parave dhe informacione të mbështetshme dhe të arsyeshme që janë në dispozicion në datën e raportimit në lidhje me ngjarjet e kaluara, kushtet aktuale dhe parashikimet e kushteve të ardhshme ekonomike.

4. Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

(b) Intrumentet financiare (vazhdim)

Shoqëria konsideron një aktiv financiar në vonese kur pagesat kontraktuale janë më shumë se 90 dite të kaluara. Megjithatë, në raste të caktuara, Shoqëria mund të konsiderojë gjithashtu një aktiv financiar si në vonesë kur informacioni brendshëm ose jashtëm tregon se Shoqëria nuk ka gjasa të marrë shumat e papaguara kontraktuale në tërësi. Një aktiv financiar fshihet kur nuk ka pritshmeri të arsyeshme për rikuperimin e flukseve monetare kontraktuale.

v. Kompesimi (netimi)

Aktivet dhe detyrimet financiare janë të kompensuara me njëra tjetrën dhe vlera neto paraqitet në pasqyrën e pozicionit financiar vetëm nëqoftëse është e drejte ligjore për të kompensuar shumën e njohur dhe ka një synim për t'i mbyllur ato mbi një bazë neto, ose të realizojë aktivet dhe të shlyejë detyrimet njëkohësisht. Të ardhurat dhe shpenzimet nuk janë kompensuar në pasqyrën e të ardhurave, përveç rasteve kur kërkohet ose lejohet nga ndonjë standard kontabiliteti apo interpretim, dhe në mënyrë specifike në ndonjë nga politikat kontabël të Shoqërisë.

Detyrimet Financiare

i. Njohja fillestare dhe matja

Detyrimet financiare klasifikohen, në njohjen fillestare, si detyrime financiare me vlerë të drejtë nëpërmjet fitimit ose humbjes, kreditë dhe huamarrjet ose të pagueshme.

Të gjitha detyrimet financiare njihen fillimisht me vlerën e drejtë dhe, në rastin e huave dhe të pagueshmeve, neto nga kostot e transaksionit të drejtpërdrejtë që i atribuohen.

Detyrimet financiare të Shoqërisë përfshijnë detyrimet tregtare, të tjera të pagueshme dhe detyrime të tjera financiare të cilat janë të gjitha klasifikuar si të mbajtura me kosto të amortizuar.

ii. Matjet e mëvonshme

Matja e detyrimeve financiare varet nga klasifikimi i tyre, siç përshkruhet më poshtë:

- detyrimet financiare me vlerë të drejtë përmes fitimit ose humbjes;
- me kosto të amortizuar.

Shoqëria nuk mban asnjë detyrim financiar me vlerë të drejtë nëpërmjet fitimit dhe humbjes.

Kredi me interes dhe huamarrje

Pas njohjes fillestare, kredi me interes huamarrjet maten më pas me koston e amortizuar duke përdorur metodën e normës efektive të interes ("NEI"). Fitimet dhe humbjet njihen në fitim ose humbje kur detyrimet çregjistrohen, si dhe përmes procesit të amortizimit të NEI.

Kostoja e amortizuar llogaritet duke marrë parasysh çdo zbritje ose premium për blerjen dhe tarifat ose kostot që janë pjesë përbërëse e NEI-së. Amortizimi i NEI është përfshirë si shpenzime financiare në pasqyrën e fitimit ose humbje. Për më shumë informacion, referojuni Shënimit 21.

iii. Çregjistrimi

Shoqëria çregjistron një detyrim financiar kur detyrimet kontraktuale shkarkohen, anulohen ose skadojnë. Shoqëria aplikon të drejtën e fshirjes së detyrimeve më të vjetra se 10 vite aq sa është dhe e drejta e parashkrimit sipas legjislacionit ky Shoqëria operon.

Shoqëria gjithashtu çregjistron një detyrim financiar kur kushtet e tij kontraktuale ndryshojnë dhe rrjedhimisht flukset monetare të detyrimit të modifikuar ndryshojnë thelbësisht. Në këtë rast njihet një detyrim financiar i ri, me vlerën e drejtë, i bazuar në kushtet e modifikuara.

Në çregjistrimin e një detyrimi financiar, diferenca mes vlerës kontabël neto dhe shumës së paguar (duke përfshirë çdo aktiv jomonetar të transferuar apo detyrime të supozuara) njihet si fitim ose humbje.

- *Mjete monetare dhe ekuivalentë të saj*

Mjete monetare dhe ekuivalentë të saj përfshijnë para në arkë dhe llogaritë rrjedhëse bankare. Për qëllime të përgatitjes së pasqyrës së flukseve monetare, para dhe ekuivalentë të saj përfshijnë para dhe depozita afatshkurtra të përcaktuara si neto nga overdrafti i pashlyer në bankë me maturitet deri në 3 muaj.

4. Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

(b) Instrumentet financiare (vazhdim)

- *Bono privatizimi*

Bonot e privatizimit janë instrumente financiare të tregtueshme midis individëve vendas dhe të huaj si dhe janë të vlefshme edhe në procesin e privatizimit të objekteve shtetërore ose ato mund të përdoren edhe në legalizimin e objekteve të ndërtuara pa leje të cilat Shoqëria ka afat për ti përdorur deri me 31 dhjetor 2021 në rastet e specifikuara sipas legjislacionit lokal. Bonot e privatizimit janë regjistruar me vlerën e blerjes.

- *Llogaritë të arkëtueshme dhe aktivet e kontratës*

Llogaritë e arkëtueshme fillimisht shprehen me vlerë të drejtë dhe në vazhdimësi maten me kosto të amortizuar minus humbjet nga zhvlerësimi.

- *Huatë nga Institucionet financiare*

Huatë e marra nga institucionet financiare njihen fillimisht me vlerën e drejtë, duke zbritur koston e transaksionit. Detyrimet financiare maten më pas me koston e amortizuar duke përdorur metodën e interesit efektiv, duke njohur shpenzimin e interesit mbi bazën e interesit efektiv.

Metoda e normës efektive të interesit është një metodë llogaritje për koston e amortizuar të një detyrimi financiar dhe e alokimit të shpenzimit të interesit përgjatë periudhës. Norma efektive e interesit është norma e cila skanton ekzaktësisht pagesat e ardhshme të vlerësuara përgjatë jetës së pritshme të detyrimit financiar, ose, ku është e përshtatshme, për një periudhë më të shkurtër.

- *Llogaritë të pagueshme*

Llogaritë e pagueshme fillimisht shprehen me vlerë të drejtë dhe në vazhdimësi maten me kosto të amortizuar duke përdorur metodën e normës efektive të interesit.

- *Të tjera*

Instrumente të tjerë financiarë joderivativ vlerësohen me koston e amortizuar, duke përdorur metodën e interesit efektiv minus humbjet nga zhvlerësimi.

(c) Aktive afatgjata materiale

Njohja dhe matja

Aktivitet afatgjata materiale, maten me kosto duke zbritur amortizimin e akumuluar dhe humbjet e akumuluar nga zhvlerësimi.

Kostot përfshijnë shpenzimet që lidhen në mënyrë të drejtpërdrejtë me blerjen e aktivitet. Kostoja e aktiveve të ndërtuara nga vetë Shoqëria përfshin koston e materialeve dhe punës direkte që lidhen në mënyrë të drejtpërdrejtë me sjelljen e aktivitet në gjendje pune për qëllimin e caktuar, kostot e çmontimit dhe lëvizjen e aktiveve të ndryshme dhe kthimin e vendodhjes së tyre në gjendjen e mëparshme, si dhe kostot e kapitalizuara të huave. Kostot gjithashtu mund të përfshijnë zëra të transferuar nga të ardhurat përmbledhëse të tjera në lidhje fitime apo humbje të flukseve të parasë të kualifikuara nga mbulimi për blerjen e pronave dhe paisjeve. Blerja e programeve kompjuterike të cilat janë pjesë përbërëse të funksionalitetit të paisjeve përkatëse kapitalizohet si pjesë e asaj paisjeje.

Në momentin që një nga aktivet afatgjata materiale përbëhet nga pjesë me jetëgjatësi të dobishme të ndryshme, ato regjistrohen si pjesë të ndara nga njëra tjetra. Fitimet ose humbjet nga nxjerrja jashtë përdorimit të aktiveve materiale përcaktohen duke krahasuar arkëtimet nga shitja me vlerën kontabël neto të aktivitet dhe njihet neto në të ardhura ose humbje të tjera.

Kostot në vijim

Kostot për zëvendësimin e një aktivitet regjistrohen me vlerën kontabël të aktivitet në rast se është e mundur që përfitimet ekonomike në periudhat e ardhshme të përfshira në të, të mund të rrjedhin tek Shoqëria dhe kostoja të mund të matet me besueshmëri. Vlera kontabël e pjesëve të ndërruara si rrjedhojë çregjistrohet. Kostoja e shërbimit ditor, të vazhdueshëm të ndërtesave dhe paisjeve regjistrohet tek fitimet ose humbjet kur ndodhin.

4. Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)**(c) Aktive afatgjata materiale (vazhdim)***Zhvlerësimi/Amortizimi*

Zhvlerësimi/amortizimi përlogaritet mbi vlerën e amortizueshme e cila është kostoja e aktivitet ose cdo kosto tjetër zëvendësuese e pakësuar me vlerën e mbetur. Zhvlerësimi njihet në pasqyrën përmbledhëse e të ardhurave bazuar në metodën e vlerës së mbetur sipas normave të mëposhtme për secilin kategori asetesh:

a) Ndertesa	5%	d) Paisje informatike	25%
b) Makineri paisje	20%	e) Paisje zyre	20%
c) Mjete transporti	20%		

Kjo mënyrë pasqyron më përfaqësisht trendin e konsumit të përfitimeve të ardhshme ekonomike të përfshira në këto aktive. Tokat dhe Aktivitet në proces nuk amortizohen. Normat e amortizimit dhe vlerat e mbetura, nëse janë të rëndësishme, aktivitet afatgjata materiale rivlerësohen në datën e raportimit.

(d) Zhvlerësimet e aktiveve*Aktivitet jofinanciare*

Vlera kontabël e aktiveve jofinanciare të shoqërisë rishikohet në datën e raportimit për të përcaktuar nëse ka ndonjë të dhënë për rënie në vlerë. Nëse ekziston ndonjë evidencë e tillë për rënie në vlerë atëherë matet vlera e rikuperueshme e aktivitet. Vlera e rikuperueshme është vlera më e madhe midis vlerës së drejtë minus kostot e shitjes dhe vlerës në përdorim. Gjatë vlerësimit të vlerës në përdorim, flukset e ardhshme të vlerësuar skontojnë për të arritur në vlerën e tyre aktuale duke përdorur një normë skontimi para tatimit, e cila reflekton vlerësimet aktuale të tregut për vlerën në kohë të parasë dhe risqeve specifike të aktiveve që nuk janë marrë parasysh në vlerësimin e flukseve të ardhshme.

Një humbje nga rënia e vlerës njihet nëse vlera kontabël e aktivitet tejkalon vlerën e rikuperueshme. Humbjet nga rënia në vlerë njihen në pasqyrën përmbledhëse e të ardhurave.

(e) Inventar prona

Prona e blere ose që po ndërtohet për shitje në rrjedhën normale të biznesit, në vend që të mbahet për tu dhënë me qera ose fitimit nga rritja e vlerës, mbahet si inventar dhe matet me vlerën me të vogël nga kosto historike dhe vlera neto e realizueshme (VNR).

Kostoja përfshin:

- Të drejtat mbi pasurinë e lirë dhe qiranë mbi tokën
- Shumat e paguara për nën-kontraktuesit për ndërtim
- Kostot e huamarrjes, kostot e planifikimit dhe të projektimit, kostot e infrastruktures, tarifat profesionale për shërbimet ligjore, taksat e transferimit të pronës, shpenzimet e ndërtimit dhe shpenzimet e tjera të ngjashme

VNR është çmimi i vlerësuar i shitjes në rrjedhën normale të biznesit, bazuar në çmimet e tregut në datën e raportimit minus kostot e vlerësuar të përfundimit dhe kostot e vlerësuar të nevojshme për të bërë shitjen, duke marrë parasysh vlerën e parasë në kohë nëse është materiale.

Kostoja e pronës së inventarit e njohur në fitim ose humbje përcaktohet duke iu referuar shpenzimet specifike të shkaktuara në pronën e shitur dhe alokimin e çdo kostoje jo specifike bazuar në madhësinë e pronës së shitur.

(f) Përfitimet e punonjësve*Kontributet e sigurimeve shoqërore*

Gjatë ecurisë normale të biznesit, Shoqëria bën pagesa në emër të saj dhe të punonjësve për kontributet shoqërore, të cilat janë të detyrueshme bazuar në legjislacionin vendas. Këto kosto të kryera në emër të Shoqërisë, janë të paraqitura në pasqyrën përmbledhëse të të ardhurave në momentin kur ndodhin.

Pensionet e detyrueshëm

Shoqëria, gjatë aktivitetit të saj, bën pagesa në emër të saj dhe në emër të punonjësve për të kontribuar në planin e pensionit sipas legjislacionit lokal. Kostot që ndodhin për këto plane i takojnë Shoqërisë dhe ngarkohen në fitimin ose humbjen brenda vitit ushtrimor.

4. Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

(f) Perfitimet e punonjësve (vazhdim)

Leja e zakonshme e paguar

Shoqëria njihet si detyrim shumat e paskontuara të kostove të lidhura me lejen vjetore e cila pritët të paguhet në shkëmbim të shërbimit të ofruar nga punonjësi për periudhën.

(h) Provigjionet

Një provigjion njihet kur, si pasojë e ngjarjeve të kaluara, Shoqëria ka detyrime aktuale ligjore apo konstruktive të cilat mund të vlerësohen me vërtetësi, dhe ka mundësi që të ketë nxjerrje të flukseve të ardhshme të parasë për të shlyer këtë detyrim. Provigjionet përcaktohen si aktualizimi i flukseve të pritshme me një normë takse që reflekton vlerësimet aktuale të tregut të parasë dhe rrezikut specifik të detyrimeve.

(i) Të ardhurat nga kontratat me klientët

Shitja e pronave

Shoqëria ka aktivitet kryesor shitjen e pronave sipas projekteve që po zhvillon. Të ardhurat nga shitja e pronave njihen në momentin kur transferohet kontrolli i aktivitetit klientit, në përgjithësi me përfundimin e pronës dhe marrjes në dorezim nga ana e klientit, në një shumë që pasqyron konsideratën për të cilën Shoqëria pret që të ketë të drejtë në këmbim për ato prona.

Shoqëria konsideron se ka edhe premtime të tjera në kontratë që janë detyrime të performancës për t'u ndarë të cilave duhet alokuar një pjesë e çmimit.

Në përcaktimin e çmimit të transaksionit për shitjen e pronave, Shoqëria merr parasysh efektet e konsideratës (pagesës) së ndryshueshme, ekzistenca e komponentëve të rëndësishëm të financimit, dhe konsideratës jo monetare.

i. Pagesat e ndryshueshme

Zbritjet tregëtare trajtohen si pagesë e ndryshueshme dhe përfshihen në të ardhura kur ekziston probabilitet i lartë që nuk do të ketë ndryshim të konsiderueshëm të shumës së akumuluar të të ardhurave kur pasiguri të ndryshme të çmimit të qartësohen.

Për kontratat që i lejojnë klientit kthimin e pronave, të ardhurat do të njihen kur ekziston probabilitet i lartë që nuk do të ndodhë kthimi i konsiderueshëm në të ardhurat e akumuluar të njohura. Rrjedhimisht, të ardhurat e njohura do të rregullohen për kthimet e pritura, të cilat vlerësohen duke u bazuar në të dhëna historike. Në këto rrethana, njihet një detyrim për rimbursim dhe një e drejtë për të rimarrë pronën e kthyer. E drejta për të rimarrë pronat e kthyer njihet me vlerën e mëparshme kontabël të inventarit minus kostot e pritura për të rimarrë produktet.

ii. Komponent i rëndësishëm i financimit

Përgjithësisht Shoqëria arkëton parapagime afatshkurtra nga klientët. Shoqëria nuk rregullon vlerën e pronave për efektin e komponentit të rëndësishëm të financimit nëse parashikon që në momentin e nënshkrimit të kontratës periudha midis parapagimit nga klienti dhe data e marrjes në dorëzim të pronës do të jetë më e vogël se një vit.

Në rastet kur Shoqëria arkëton parapagime afatgjata nga klientët, çmimi i transaksionit për këto kontrata rritet duke përdorur normën e interesit të huamarrjes nga bankat e cila reflektohen karakteristikat nëse ky transaksion financimi nëse do ishte i veçantë.

iii. Konsiderata jomonetare (Pagesat në natyrë)

Shoqëria është angazhuar në kontrata me klientët për shitjen e njësive të ndërtimit në këmbim të pageses jomonetare, zakonisht tokës ku do zhvillohet projekti. Për vlerësimin e pagesës në natyrë Shoqëria ka marrë parasysh kërkesat e standardit SNRF 15 dhe vlerësimin me vlerën e drejtë, ku përcaktimi me vlerën e drejtë të konsideratës së marrë sipas SNRF 13 është i pamundur për shkak se:

- Kontrata është shumë e hershme ku informacioni për transaksione në treg të ngjashme nuk është me i disponueshëm
- Transaksionet e disponueshme (çmimet e referencës) mund të mos reflektojnë me besueshmeri çmimet e tregut për shkak të informalitetit në atë kohë

Në këto kushte Shoqëria ka matur vlerën e drejtë duke ju referuar çmimit të veçantë të shitjes së konsideratës së dhënë, pra vlerën e drejtë të njësive të ndërtimit.

Për vitin 2020 shoqëria nuk ka pasur konsideratë jomonetare.

Shoqëria mat këtë konsideratë jo-monetare në momentin e lidhjes së kontratës së shkëmbimit me pronarët e truallit duke përdorur çmimet mesatare të shitjes për njësi (vila dhe apartamente) për projektet që zhvillon.

4. Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

(i) Të ardhurat nga kontratat me klientët (vazhdim)

Shitja e te drejtave zhvillimore

Shoqëria është angazhuar në shitjen e të drejtave zhvillimore të cilat janë përfituara nëpërmjet një kontratë shitje pronë me konsideratë jomonetare. Për kontratat që lidhen me shitjen e te drejtave zhvillimore Shoqëria është përgjegjëse për transferimin e të drejtave të marra nga pronarët te pala zhvilluese. Të ardhurat nga shitja e të drejtave zhvillimore njihen në momentin kur transferohen të drejtat dhe detyrimet e kontratës së pronarëve te pala zhvilluese për pjesën që i përket Shoqërisë, në përgjithësi me firmosjen e kontrates dhe nxjerrjes së lejes së ndertimit nga pala tjetër. Shoqëria i njeh të ardhurat në formën e të ardhurave nga komisionet e cila është shuma neto midis përqindjes së shumës që Shoqëria duhet të paguante pronarëve të truallit dhe përqindjes së shumës që Shoqëria duhet të merrte nga zhvilluesi.

Çmimi transaksionit njihet sipas politikës kontabël të njohjes së shitjes së pronave.

Për vitin 2020 shoqëria nuk ka pasur të ardhura nga shitja e të drejtave zhvillimore.

Shitja e pronës në zhvillim – Kontratat e ndertimit

Shoqëria merr në konsideratë nëse ka premtime në kontratë të cilat janë detyrime të performancës të ndara të cilave mund ti alokohet çmimi i transaksioneve. Për kontratat që lidhen me shitjen e pronave në zhvillim Shoqëria është përgjegjëse për zhvillimin e projektit. Ajo identifikon mallrat dhe shërbimet e nevojshme duke përfshirë dizajnimin, prokurimin e materialeve, përgatitjen e kantierit të ndërtimit, punët mekanike dhe elektrike. Shoqëria i konsideron këto zëra si një detyrim i vetëm i performancës sepse ajo ofron një shërbim duke integruar mallrat dhe shërbimet (inputet) në realizimin e ndërtimit të pronës (output i kombinuar) të cilat klientët kanë kontraktuar blerjen.

Shoqëria ka vendosur që, për kontratat me Green Coast, AS Construction performanca e saj nuk krijon një aktiv me përdorim alternativ për Shoqërinë dhe ka arritur në përfundim se, në çdo kohë, ka të drejtën e ekzekutueshme për pagesë për kryerjen e performancës së saj deri më atë datë. Prandaj, kontrolli transferohet me kalimin e kohës për këto kontrata. Kushtet ligjore të kontratës janë të tilla që ndërtimi përfaqëson transferimin e vazhdueshëm të punës tek blerësi, dhe aplikohet metoda e fazes së përfunduar në njohjen e të ardhurave sipas progresit të punës. Transferimi i vazhdueshëm i punës në proces është aplikuar kur:

- Blerësi kontrollon punën në vazhdim, zakonisht kur toka në të cilën zhvillohet ndërtimi është në pronësi të blerësit, dhe
- Të gjitha rreziqet dhe përfitimet e rëndësishme të pronësisë së punës në vazhdim në gjendjen e tanishme janë transferuar te blerësi sipas progresit të ndërtimit, zakonisht, kur blerësi nuk mund ta kthejë pronën e paplotë te Shoqëria.

Për kontratat që plotësojnë kriteret e njohjes së të ardhurave me kalimin e kohës, performanca e Shoqërisë matet duke përdorur një metodë të inputit, duke iu referuar kostove të pësuar për përmbushjen e një detyrimi të performancës (p.sh., burimet e konsumuara, orët e punës të shpenzuara, shpenzimet e bëra, koha e kaluar ose orët e përdorura të makinerive) në raport me totalin e inputeve të pritura për përfundimin e pronës. Shoqëria përjashton efektin e kostove të pësuar që nuk kontribuojnë në performancën e Shoqërisë në transferimin e kontrollit të mallrave ose shërbimeve ndaj klientit (të tilla si firo nga keqpërodrimi i materialeve, ore pune jo të zakonshme për projekte të ngjashme apo të tjera) dhe rregullon metodën e inputeve për çdo shpenzim të pësuar që nuk është proporcional me progresin e Shoqërisë në përmbushjen e detyrimeve të performancës (siç janë materialet e përdorura).

Garanci ndërtimore

Shoqëria jep garanci ndërtimore për njësitë e shitura sipas legjislacionit në fuqi. Garancitë ndërtimore njihen sipas SNK 37 Provigjionet, Pasivet dhe Aktivet e Kushtëzuara pasi kanë natyrë të sigurt se çilesitë së ndërtimit, dhe nuk janë kontrata shërbimi pas shitjes. Referojuni politikave kontabël për garancitë ndërtimore në seksionin h) Provigjionet.

Llogaritë e arkëtueshme

Një e arkëtueshme përfaqëson të drejtën e Shoqërisë për një shumë të konsiderueshme që është e pakushtëzuar (dmth., kërkohet vetëm kalimi i kohës para pagesës së shumës). Referojuni politikave kontabël të aktiveve financiare në seksionin b) Instrumentet financiare - njohja fillestare dhe matja mëvonshme.

4. Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

(i) Të ardhurat nga kontratat me klientët (vazhdim)

Aktive nga kontratat me klientët

Të drejtat e arkëtueshme janë të drejta në këmbim të njësive ndërtimore të shitura të cilat janë transferuar tek klientët. Nëse Shoqëria ka bërë transferimin e njësive ndërtimore më parë se pagesa të ketë skaduar sic janë kestet e pagesave me dorëzimin e certifikates se pronësisë, atëherë njihen aktive nga kontratat me klientët për konsideratën e fituar që është e kushtëzuar.

Detyrimet nga kontratat me klientët

Detyrimet nga kontratat me klientët janë detyrime për të transferuar njësitë ndërtimore tek klientët për të cilat Shoqëria ka marrë një parapagim. Nëse klienti ka parapaguar më parë se njësitë ndërtimore të merren në dorëzim nga klienti, atëherë njihet një detyrim nga kontratat me klientët kur parapagimi është kryer.

Aktivet dhe detyrimet që lindin nga kthimet e njësive ndërtimore

E drejta e kthimit

E drejta e kthimit paraqet të drejtën e kthimit të njësive ndërtimore në kontratat e sipërmarrjes. Marrja në dorëzim pa rezerva të njësive ndërtimore nga klienti çliron shoqërinë nga të gjitha detyrimet kontraktuale.

Detyrimet e rimbursimit

Detyrimet e rimbursimit janë detyrime për të rimbursuar një pjesë ose të gjithë vlerën e parapaguar nga klientët dhe matet në shumën që Shoqëria pret ti rimbursojë klientët.

Kostot për nënshkrimin e një kontrate

Shoqëria i paguan komision shitje shoqërisë Balfin Real Estate Sh.p.k për çdo kontratë sipërmarrje të lidhur me klientët. Shoqëria i kapitalizon si aktiv kostot e shitjes për kontratat e sipërmarrjes dhe i shpenzon në momentin e njohjes së ardhurave.

(j) Qiratë

Shoqëria vlerëson në fazën fillestare të lidhjes së një kontrate, nëse kontrata është, ose përmban një qira. Kontrata është, ose përmban një qira, nëse kontrata jep të drejtën e kontrollit mbi përdorimin e një aktivi të identifikueshëm për një periudhë kohe në këmbim të një shume. Shoqëria përdor një qasje të vetme për njohjen dhe matjen e të gjitha qirave, përveç qirave afatshkurtra dhe qirave të aktiveve me vlerë të ulët. Shoqëria njeh detyrimet ndaj qirasë për të bërë pagesa të qirasë dhe të drejtën e përdorimit të aktiveve, e cila paraqet të drejtën për ta përdorur aktivin.

Aktiv me të drejtë përdorimi

Shoqëria njeh një aktiv me të drejtë përdorimi në datën e fillimit të qirasë (p.sh. data kur aktivi është i gatshëm për përdorim). Aktivi me të drejtë përdorimi matet me kosto minus amortizimin e akumuluar dhe humbjet nga zhvlerësimi dhe ndonjë korrigjim për rimatjet e detyrimit të qirasë. Kosto e aktivit me të drejtë përdorimi përfshin detyrimin e qirasë së njohur, kostot direkte dhe pagesat e qirasë të bëra në/përpara datës së fillimit, minus ndonjë incentive të marrë. Aktivi me të drejtë përdorimi amortizohet me metodën lineare për periudhën më të shkurtër midis kohëzgjatjes së qirasë dhe jetës së dobishme të aktivit.

- Ndërtesa dhe makineri 3 deri në 5 vjet
- Automjete dhe pajisje të tjera 3 deri në 5 vjet

Nëse aktivi me qira transferohet në pronësi të Shoqërisë në fund të periudhës së qirasë ose kosto reflekton opsionin e blerjes, amortizimi llogaritet me jetëgjatësinë e dobishme të aktivit.

Aktivet me të drejtë përdorimi janë gjithashtu subjekt i zhvlerësimit. Referojuni politikave të kontabilitetit për zhvlerësimin e aktiveve jofinanciare.

Detyrimi i qirasë

Në datën e fillimit të qirasë, shoqëria njeh një detyrim të qirasë së matur me vlerën aktuale të pagesave të qirasë përgjatë periudhës së qiramarrjes. Pagesat, përfshijnë pagesat fikse minus ndonjë incentive të marrë, pagesat variabël që varen nga indekse apo norma dhe vlera e pritshme për tu paguar sipas vlerës së garancisë. Në vlerën aktuale të pagesave të qirasë, Shoqëria përdor normën rritëse të qiramarrjes në datën e fillimit të qirasë, sepse norma e implicite e qirasë nuk është e mundur të përlogaritet. Pas datës së fillimit vlera e detyrimit të qirasë rritet duke reflektuar interesin e përlogaritur dhe zvogëlohet me pagesat e qirasë. Vlera kontabël e detyrimit të qirasë do të rishikohet nëse ka ndonjë modifikim, ndryshim afati, ndryshim pagese ose një ndryshim në vlerësimin e opsionit të blerjes së aktivit.

4. Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

(j) Qirate (vazhdim)

Shoqëria si qiradhënëse

Të ardhurat nga qiraja janë të drejta që i linden shoqërisë nga qiratë operative, duke përfshirë të ardhurat nga qera të kushtëzuara, të cilat njihen kur ato plotësohen. Shoqëria realizon të ardhura nga qeraja afatshkurtra nga prona të cilat janë për tu shitur por akoma nuk është gjetur një blerës. Kostot fillestare direkte që ndodhin në momentin e negociimit të një kontrate qiraje operative, njihen si shpenzim gjatë kohëzgjatjes së qirasë, në të njëjtën mënyrë si të ardhurat nga qiraja. Kushtet lehtësuese të një marrëveshje qiraje janë të përcaktuara në termat e qirasë, dhe shpërndahen gjatë afatit të qirasë, edhe nëse pagesat nuk janë kryer mbi këtë bazë. Termat e qirasë janë të pa kthyeshme gjatë kohëzgjatjes së qirasë së bashku me çdo term tjetër, deri në momentin ku qeramarrësi ka opsionin për të vazhduar qeranë, dhe drejtuesit kanë siguri që qiramarrësi do ta ushtrojë këtë opsion. Shuma e përfutur nga qiramarrësi për të përfunduar marrëveshjen e qirasë njihen në pasqyrën e të ardhurave kur lind e drejta e përfitimit të tyre.

Pagesat e shërbimit, pagesat e menaxhimit dhe shpenzimet e tjera të rikuperueshme nga qiramarrësit

Të ardhurat që rrjedhin nga shpenzimet e rialokuara për qiramarrësit njihen në periudhën në të cilën kompensimi bëhet i arkëtueshëm. Tarifat e shërbimit dhe të menaxhimit dhe faturat e tjera të tilla përfshihen në të ardhurat neto nga qiraja bruto nga kostot përkatëse.

(k) Të ardhurat nga interesi

Të ardhurat nga interesi njihen siç ato realizohen duke përdorur metodën e normës së interesit efektiv (NIE). Interesi efektiv është norma që saktësisht zbritet flukset e ardhshme të vlerësuara gjatë jetës së pritshme të instrumentit financiar ose një periudhë më të shkurtër, kur është e përshtatshme, në vlerën kontabël neto të aktivitetit financiar. Të ardhurat nga interesi janë të përfshira në të ardhurat financiare në pasqyrën e fitimit ose humbjes.

(l) Të ardhurat dhe kostot financiare

Të ardhurat financiare përbëhen nga të ardhurat nga interesi për fondet e investuara në depozita bankare dhe nga të ardhurat nga këmbimi.

Kostot financiare përbëhen nga shpenzimet e interesit të huave, shpenzime nga kursat e këmbimit, ndryshimet në vlerën e drejtë të aktiveve financiare në fitim dhe humbje, dhe nga rënia në vlerë e aktiveve financiare. Humbjet apo fitimet nga kursi i këmbimit janë paraqitur në vlerë neto.

(m) Kostot e huave

Kostot e huave të lidhura direkt me blerjen, ndërtimin ose prodhimin e aktiveve, të cilat duan një kohë të gjatë për tu sjellë në formë përfundimtare, në mënyrë që të përdoren apo shiten, i shtohen kostos së këtyre aktiveve, deri në momentin kur këto aktive janë gati që qëllimin e tyre për përdorim ose për shitje.

Të ardhurat nga investimet e përkohshme, për sa i përket disa huave të veçanta, të cilave ende nuk ju është paguar interesi, kjo shumë ju zbritet kostove të huamarrjes dhe nuk i kapitalizohet kostos së aktivitetit.

Të gjitha kostot e tjera njihen si të ardhura ose shpenzime në periudhën kur ato kanë ndodhur.

(n) Shpenzime për tatim fitimin

Tatimi mbi fitimin nënkupton tatimin e periudhës dhe tatimin e shtyrë. Tatimi mbi fitimin njihet në të ardhura ose shpenzime përveç rasteve kur lidhen me zëra të njohur direkt në kapital, në të cilat rregjistrohen direkt në kapital. Tatimi i periudhës është tatimi i pritshëm i pagueshëm mbi fitimin e tatueshëm për vitin, duke përdorur normat e tatimeve në fuqi në datën e raportimit, dhe çdo sistemim mbi tatimin e pagueshëm të lidhur me vitet e mëparshme.

Tatimi i shtyrë

Tatimi i shtyrë njihet si diferenca e përkohshme mes vlerës kontabël të aktiveve dhe detyrimeve në pasqyrat financiare dhe bazës së tatueshme korresponduese përdorur në llogaritjen e fitimit të tatueshëm.

Detyrimet e tatimit të shtyrë në përgjithësi llogariten për të gjitha diferencat e tatueshme të përkohshme. Aktiviteti i tatimit të shtyrë në përgjithësi njihen për të gjitha diferencat e zbritshme të përkohshme në masën që ekziston mundësia që fitimi i tatueshëm do të jetë i mundshëm në mënyrë që këto diferenca të zbritshme të përkohshme të mund të përdoren. Këto aktive dhe detyrime të tatimit të shtyrë nuk do të njihen në qoftë se këto diferenca rezultojnë nga njohja fillestare e aktiveve dhe detyrimeve në një transaksion që nuk prek as fitimin e tatueshëm, as fitimin kontabël.

4. Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)**(n) Shpenzime për tatim fitimin (vazhdim)**

Vlera kontabël e aktiveve dhe detyrimeve të tatimit të shtyrë rishikohet në fund të çdo periudhe raportuese dhe reduktohet në masën që nuk është më e mundur që të arrihet një fitim i tatueshëm i mjaftueshëm që të lejojë që një pjesë ose i gjithë aktivi të rikuperohet. Detyrimet dhe aktivet e tatimit të shtyrë maten me normën e tatimit që pritet të përdoret në periudhën në të cilën detyrimi ka ndodhur ose aktivi është realizuar, bazuar në normat e tatimit dhe legjislacionit fiskal që ka qenë në fuqi ose ka hyrë në fuqi në fund të periudhës së raportimit.

Tatim fitimi dhe tatimi i shtyrë i vitit

Tatim fitimi dhe tatimi i shtyrë i vitit njihen në pasqyrën e fitimit ose humbjes dhe të ardhurave të tjera gjithpërfshirëse, përveçse kur lidhen me zëra që njihen në të ardhura të tjera gjithpërfshirëse ose drejtpërdrejtë në kapital, rast në të cilin tatim fitimi dhe tatimi i shtyrë njihen gjithashtu në të ardhura të tjera gjithpërfshirëse ose drejtpërdrejtë në pasqyrën e kapitalit përkatësisht.

(o) Dividend

Shoqëria njihet një detyrim për të paguar një dividend kur shpërndarja është e autorizuar (kur ajo miratohet nga aksionerët). Një shumë korresponduese njihet direkt në kapital.

(p) Kombinimet e biznesit brenda grupit ku bën pjesë Shoqëria

Brenda grupit kryhen rregullisht ndryshime në strukturën e pronësisë ose bashkimin dhe shkrirjen e degëve të tij bazuar në nisma strategjike, menaxhuese, operacionale dhe të tjera. Këto ndryshime në pronësi nuk rezultojnë në blerjen ose humbjen e kontrollit në filialet ekzistuese. SNRF nuk vlen për këto ndryshime në strukturën e biznesit ose kombinimin e bizneseve nën kontroll të përbashkët, siç thuhet qartë në SNRF 3.

Për kombinime të tilla biznesi, Grupi nuk përdor metodën e kontabilitetit të Blerjes, në vend të kësaj ai përdor parimet e metodës së Grumbullimit të Interesit, me të cilin:

- Aktivitetet dhe detyrimet e njësisë ekonomike kombinuese pasqyrohen në vlerat e tyre kontabël.
- Asnjë rregullim nuk është bërë për të pasqyruar vlerat e drejta, ose të njohë aktivet ose detyrimet e reja, në datën e kombinimit që përndryshe do të bëhej nën metodën e blerjes. Rregullimet e vetme që janë bërë janë përafrimin e politikave të kontabilitetit.
- Emri i mirë 'i ri' nuk njihet si rezultat i kombinimit. Çdo emer i mirë që ekzistonte në secilin prej njësisë kombinuese vazhdon të njihet.
- Vlerat e pasqyrave financiare do të alokohen sipas komponentin përkatës në pasqyrat e veçanta financiare në periudhën aktuale (p.sh. fitimi ose humbja e vitit, të ardhura të tjera gjithpërfshirëse të vitit, ose direkt në kapitalin e vet) të prindit bazuar në përbërësin në të cilin ato janë njohur në pasqyrat financiare të shoqërisë të bashkuar.

4.1 Korrigjimi i gabimeve

Gjatë përgatitjes së këtyre pasqyrave të konsoliduara financiare, Shoqëria ka identifikuar gabime dhe ka korrigjuar këto gabime në periudhën që kanë ndodhur duke ri-paraqitur balancat të aktiveve, detyrimeve dhe kapitalit në vitin kur kane ndodhur keto gabime.

Ndikimi në pasqyrën e pozicionit financiar më 31 dhjetor 2019 (rritje / (ulje)):

	Ndikimi i riparaqitjes		
	Tatimi i parapaguar (i pagueshem)	Fitimi i mbartur	Shpenzim tatim fitimi per vitin
Gjendja 31 dhjetor 2018	(102,065)	1,277,379	(250,951)
Rideklarime	5,867	5,867	5,867
Gjendja 31 dhjetor 2018	(96,198)	1,283,246	(245,084)
Gjendja 31 dhjetor 2019	67,949	578,291	(94,090)
Rideklarime	4,804	4,804	4,804
Gjendja 31 dhjetor 2019	72,753	583,095	(89,286)

Ndryshimet lindin për interpretimin e marre nga autoritetet tatimore në lidhje me efektet e IFRS 15 në trajtimin e shkëmbimit të pronës mes pronarëve dhe investitorit (shih shënimin 30). Gjithashtu dhe në tatueshmerinë e të ardhurave të krijuara sipas politikës kontabël të Shoqërisë, shënimin 4(j), në krijimin e një komponenti të rëndësishëm financimi në rastet e parapagimeve afatgjata.

5. Ndryshime në politikat kontabël

Politikat kontabël të miratuara gjatë 2020 janë në përputhje me ato të vitit financiar të mëparshëm, përveç SNRF-ve të ndryshuara në vijim, të cilat janë miratuar nga Shoqëria duke filluar nga 1 Janar 2020.

- **Kuadri konceptual në standardet e SNRF**

Bordi Ndërkombëtar i Standardeve të Kontabilitetit (BNSK) ka publikuar Kuadrin Konceptual të rishikuar për Raportimin Financiar më 30 Mars 2018. Kuadri Konceptual përcakton një seri gjithëpërfshirëse të koncepteve për raportimin financiar, përcaktimin e standardeve, udhëzimet për hartuesit për zhvillimin e politikave të qëndrueshme të kontabilitetit dhe ndihmon të tjerët në përpjekjet e tyre për të kuptuar dhe interpretuar standardet. BNSK ka publikuar gjithashtu një dokument të veçantë shoqërues, Ndryshimet në Referencat e Kuadrit Konceptual në Standardet e SNRF, i cili thekson ndryshimet në standardet e ndikuara në mënyrë që të përditësojë referencat ndaj Kuadrit Konceptual të rishikuar. Qëllimi kryesor është që të mbështesë kalimin në Kuadrin Konceptual të rishikuar për kompanitë që zhvillojnë politika kontabël duke përdorur Kuadrin Konceptual kur asnjë Standard i SNRF nuk është i zbatueshëm për një transaksion të veçantë. Për përgatitësit që zhvillojnë politika kontabël bazuar në Kuadrin Konceptual, ajo është efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2020.

- **SNRF 3: Kombinimet e Biznesit (Ndryshime)**

BSNK ka publikuar ndryshime në Përkufizimin e një Biznesi (Ndryshime në SNRF 3) që synojnë zgjidhjen e vështirësive që lindin kur një njësi ekonomike përcakton nëse ka blerë një biznes ose një grup aktivesh. Ndryshimet janë të aplikueshme për kombinimet e biznesit për të cilat data e blerjes është në periudhën e parë vjetore të raportimit që fillon më ose pas 1 Janarit 2020 dhe për blerjet e asetëve që ndodhin në ose pas fillimit të kësaj periudhe, me zbatim më të hershëm të lejuar. Gjatë vitit 2020, Shoqëria nuk ka pasur blerje që klasifikohen si kombinime biznesi gjatë 2020 sipas përkufizimit të ndryshuar të biznesit në SNRF 3.

- **SNK 1 Prezantimi i Pasqyrave Financiare dhe SNK 8 Politikat Kontabël, Ndryshimet në Vlerësimet Kontabël dhe Gabimet: Përkufizimi i 'materialitetit' (Ndryshime)**

Ndryshimet janë efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 janarit 2020, me zbatim më të hershëm të lejuar. Ndryshimet qartësojnë përkufizimin e materialitetit dhe mënyrën se si duhet të aplikohet. Në përkufizimin e ri thuhet se, 'Informacioni është material nëse mungesa, paraqitja e gabuar ose e paqartë, ka pritshmëri të arsyeshme të ndikojë në vendimet që përdoruesit kryesorë të pasqyrave financiare të përgjithshme mund të marrin në bazë të atyre pasqyrave financiare, të cilat japin informacion financiar rreth një njësie ekonomike të caktuar'. Për më tepër, shpjegimet që shoqërojnë përkufizimin janë përmirësuar. Ndryshimet gjithashtu sigurojnë që përcaktimi i materialitetit është konsistent në të gjithë Standardet e SNRF-ve. Drejtimi ka vlerësuar që i gjithë informacioni material për periudhën deri më 31 dhjetor 2020 është raportuar i plotë.

- **Reforma e Normës së Interesit që Shërben si Standard Krahasues (Benchmark)**

Në shtator 2019, BNSK ka publikuar ndryshime në SNRF 9, SNK 39 dhe SNRF 7, i cili përfundon fazën e parë të punës së tij për t'iu përgjigjur efekteve të reformës së normave ndërbankare të ofruara në raportimin financiar. Ndryshimet e botuara, trajtojnë çështje që ndikojnë në raportimin financiar në periudhën para zëvendësimit të një niveli ekzistues të normës së interesit me një normë alternative interesi dhe adresojnë implikimet për kërkesat specifike të kontabilitetit mbrojtës në SNRF 9 Instrumentet Financiare dhe SNK 39 Instrumentet Financiare: Njohja dhe Matja, të cilat kërkojnë analiza bazuar në të ardhmen. Ndryshimet ofrojnë lehtësime të përkohshme, të zbatueshme për të gjitha marrëdhëniet mbrojtëse që preken drejtpërdrejt nga reforma e normës së interesit, e cila mundëson që kontabiliteti mbrojtës të vazhdojë gjatë periudhës së pasigurisë përpara zëvendësimit të një standardi krahasues ekzistues të normës së interesit me një normë alternative interesi pa risk. Gjithashtu ka pasur ndryshime në SNRF 7 Instrumentet Financiare: Shënime në lidhje me informacione shpjeguese shtesë rreth pasigurisë që vijnë nga reforma e nivelit të interesit. Ndryshimet janë efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 janarit 2020 dhe duhet të zbatohen në mënyrë retrospektive. Shoqëria ka vlerësuar që nuk ka pasur transaksione mbrojtëse gjatë vitit 2020 të cilat mund të ndikohen nga ndryshimi në normën krahasuese të interesit.

Ka një numër standardesh dhe interpretimesh të cilat janë nxjerrë nga Bordi i Standardeve Ndërkombëtare të Kontabilitetit që janë efektive në periudhat e ardhshme të kontabilitetit që Shoqëria ka vendosur të mos i aplikojë më herët. Shoqëria planifikon ti aplikojë këto ndryshime në datat kur këto standarde do të jenë efektive.

Standarde të publikuara por që nuk janë ende efektive dhe nuk janë aplikuar më herët

- SNRF 17 "Kontratat e Sigurimeve" (që zbatohen në mënyrë të detyrueshme për periudhat që fillojnë më ose pas 1 janarit 2021).
- Ndryshim në SNRF 10 "Pasqyrat Financiare të Konsoliduara" dhe SNK 28 "Investimet në Shoqëritë e Ndërmarrjeve të Përbashkëta" (data e zbatimit e pakonfirmuar).

5. Ndryshime në politikat kontabël (vazhdim)

- Reforma e Normës së Interesit që Shërben si Standard Krahasues (Benchmark), faza 2 SNRF 9, SNK 39, SNRF 7, SNRF 4 dhe SNRF 16 (Ndryshimet) (që zbatohen në mënyrë të detyrueshme për periudhat që fillojnë më ose pas 1 janarit 2021).
- SNRF 16 Qira-Covid 19 Koncesione të Lidhura me Qira (Ndryshim). Shoqëria vlerëson që nuk ka pasur ndryshime të pagesave të qerave të lidhura me SNRF 16.
- SNRF 3 Kombinimet e Biznesit; SNK 16 Aktivët afatgjatë materiale; SNK 37 Provigjionet, Detyrimet e Kushtëzuara dhe Pasuritë e Kushtëzuara si dhe Përmirësimet Vjetore 2018-2020 (Ndryshimet), që zbatohen në mënyrë të detyrueshme për periudhat që fillojnë më ose pas 1 janarit 2022.
- SNK 1 “Paraqitja e Pasqyrave Financiare: Klasifikimi i Detyrimeve si Afatshkurtër ose Afatgjatë” që zbatohen në mënyrë të detyrueshme për periudhat që fillojnë më ose pas 1 janarit 2023 (shtyre nga 1 Janar 2022 si pasojë e pandemisë covid-19).

ManeTCI SH.P.K.

*Shënimet shpjeguese të Pasqyrave Financiare për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2020
(të gjitha shumat janë të shprehura në mijë Lek, përveçse kur është shprehur ndryshe)*

6. Aktive afatgjata materiale

	Ndërtesa	Makineri dhe pajisje	Mjete transporti	Pajisje kompjuterike	Mobilje dhe pajisje të tjera	Të tjera	Totali
Kosto Historike							
Gjendja me 1 janar 2019	33,347	23,058	139,417	19,735	11,035	3,405	229,997
Shtesa	-	1,357	-	685	356	280	2,678
Pakësime	(33,347)	(1,461)	(9,056)	(281)	(1,354)	(284)	(45,783)
Transferime	-	(1,284)	-	-	-	-	(1,284)
Gjendja me 31 dhjetor 2019	-	21,670	130,361	20,139	10,037	3,401	185,608
Shtesa	-	13,625	725	2,604	1,064	102	18,120
Pakësime	-	(2,272)	(50,329)	(7,742)	(2,804)	-	(63,147)
Transferime	-	-	-	-	-	-	-
Gjendja me 31 dhjetor 2020	-	33,023	80,757	15,001	8,297	3,503	140,581
Amortizimi i Akumuluar							
Gjendja me 1 janar 2019	(2,290)	(11,999)	(72,469)	(8,887)	(4,672)	(2,970)	(103,287)
Amortizimi i vitit	(1,145)	(2,059)	(11,934)	(2,520)	(1,148)	(94)	(18,900)
Pakësime	3,435	1,033	6,716	183	519	254	12,140
Transferime në inventar	-	257	-	-	-	-	257
Gjendja me 31 dhjetor 2019	-	(12,768)	(77,687)	(11,224)	(5,301)	(2,810)	(109,790)
Amortizimi i vitit	-	(1,834)	(8,648)	(2,029)	(895)	(121)	(13,527)
Pakësime	-	919	41,796	5,974	1,604	-	50,293
Transferime në inventar	-	-	-	-	-	-	-
Gjendja më 31 dhjetor 2020	-	(13,683)	(44,539)	(7,279)	(4,592)	(2,931)	(73,024)
Vlera Kontabel Neto							
Gjendja më 31 dhjetor 2019	-	8,902	52,674	8,915	4,736	591	75,818
Gjendja më 31 dhjetor 2020	-	19,340	36,218	7,722	3,705	572	67,557

Më 31 dhjetor 2020 dhe 2019 nuk ka aktive afatgjata materiale të vendosura si kolateral.

7. Aktive afatgjata jomateriale në proces

Shoqëria gjatë vitit 2020 ka nënshkruar një kontratë për blerjen e një software për mbajtjen e kontabilitetit. Më 31 dhjetor 2020, ky software është akoma në proces dhe nuk ka përfunduar ende implementimi dhe vendosja në funksionim. Procesi përfundon brenda 6 muajorit të parë të vitit 2021.

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Aktive afatgjata jomateriale në proces	1,162	1,162
Total	1,162	1,162

8. Aksione në njësi të kontrolluara dhe pjesëmarrje te tjera

	% e aksioneve	31 dhjetor 2020	% e aksioneve	31 dhjetor 2019
UrbAlb Construction	100%	1	-	-
Totali		1		-

Më datën 12 dhjetor 2020 është regjistruar në QKB shoqëria UrbAlb Construction me ortak të vetëm shoqërinë Mane TCI. Me 31 dhjetor 2020 shoqëria UrbAlb, përvenc financimit të marre nga Mane TCI (Shenimi 9) nuk ka aktive dhe detyrime te tjera.

9. Aktive afatgjata financiare, neto

Aktive afatgjata financiare më 31 dhjetor 2020 dhe 2019 janë si më poshtë:

Aktivitet financiar janë pa interes dhe me terma pagese brenda vitit 2021.

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Aktive afatgjata financiare me shoqëritë e tjera të grupit	1,494	-
Total	1,494	-

10. Inventari

Inventari në 31 dhjetor 2020 dhe 2019 përbëhet si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Punime në Proces	631,836	557,521
Njësi të përfunduara	232,391	861,004
Materiale	41,784	26,286
Inventar i imët	2,140	1,968
Total	908,151	1,446,779

Njesitë e përfunduara përbëhen nga projekte të përfunduara Vala Mar dhe Rolling Hills zona B3, për të cilat Shoqëria nuk ka një blerës të mundshëm ose kushtet e njohjes së shitjes nuk janë përmbyllur ende.

Krahasuar me vitin 2019, Inventari është ulur si rrjedhojë e përmbylljes së projekteve në të cilët Shoqëria ka qënë në rolin investitorë, për projektet Vala Mar, Rolling Hills B3 dhe B4.

Në bazë të parashikimit të Drejtimit punimet në proces pritet të përfundojnë brenda vitit 2021, duke përfunduar procesin e transferimit të pronës dhe likuidimit nga ana e klientëve.

Inventari njihet si afatshkurtër pasi ekzistojnë marrëveshje të lidhura me klientët, të likuajuara në një masë të konsiderueshme dhe në pritje të përfundimit të transferimit të pronësisë. Pronat e përfunduara dhe të gatshme për shitje janë gjithashtu të klasifikuara si inventar afatshkurtër në bazë të parashikimeve të Drejtimit.

Punime në proces paraqet të gjitha kostot për investime në proces për projektet e ndërmarrja nga Shoqëria si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Punime në proces		
Toka Mamurras /Hamallaj	272,834	272,982
Rolling Hills – Aneksi B5	233,212	163,863
Projekti Rinas	121,573	116,920
Valamar-Hamallaj	4,217	-
Projekte te tjera	-	3,756
Total	631,836	557,521

11. Kredi me interes dhe huadhënie afatshkurtër

Kredi me interes dhe huadhënie afatshkurtër më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 janë si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Ndaj palëve të treta	35,615	155,539
Zhvierësim për kredi ndaj palëve të treta	(12,061)	(49,158)
Total	23,554	106,381

Lëvizjet në provigjion më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 janë si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Gjendja në fillim të vitit	(49,158)	(36,499)
Kalimi nga afatgjatë në afatshkurtër sipas ndarjes së huasë	-	(99,691)
Efekti i kursit të këmbimit	(790)	2,324
Rimarrje e vitit	37,887	84,708
Total	(12,061)	(49,158)

12. Të drejta të Arkëtueshme dhe Aktive Afatshkurtër të tjera

Të drejtat e arkëtueshme dhe aktivet afatshkurtër të tjerë më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 të ndara në natyrë janë si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Të arkëtueshme tregtare nga palët e treta	792,376	1,114,848
Të arkëtueshme tregtare nga palët e lidhura	524,287	590,245
Parapagime të dhëna	55,254	120,448
Kosto për nënshkrimin e një kontrate	11,471	31,674
Të tjera të arkëtueshme nga palët e treta	27,458	31,550
Bono privatizimi e te tjera	-	196
Zhvierësim për humbje te pritshme	(18,494)	(15,339)
Totali	1,392,352	1,873,622

Të arkëtueshmet janë pa interes dhe zakonisht me terma pagese nga 30 deri më 90 ditë dhe lidhen me shitjen e pronave inventar, punimeve të ndërtimit dhe mirëmbajtjes.

Shoqëria si më poshtë reflekton ndarjen e të arkëtueshmeve sipas natyrës bazuar në kategoritë kryesore të krijimit të të ardhurave.

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Te arkëtueshmet nga shitja e njësive	646,921	595,950
Te arkëtueshmet nga shitja e punimeve	641,753	867,701
Te arkëtueshmet nga shitja e aktiveve afatgjata	27,989	241,442
Zhvierësim për llogari të dyshimta	(18,494)	(15,339)
Totali	1,298,169	1,689,754

Për kategorinë e të arkëtueshmeve që lidhen me shitjen e njësive, Shoqëria nuk transferon pronësinë ligjore të njësive (apartament/vile) te klienti nëse ky i fundit nuk mbyll detyrimet kontraktuale.

Në zërin Të tjera të arkëtueshme nga palët e treta shoqëria ka pasqyruar të drejtat që pritët të rimbursohen nga klientët.

Lëvizjet në zërin zhvierësim për llogari të dyshimta më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 janë si më poshtë

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Gjendja në fillim të vitit	(15,339)	(11,951)
Shpenzim i vitit	(3,254)	(3,548)
Rimarrja e vitit	329	-
Efekti i kurseve e këmbimit	(230)	160
Gjendja në fund të vitit	(18,494)	(15,339)

Parapagimet e dhëna të vitit 2020 lidhen kryesisht me pagesa në favor të furnitorëve në lidhje me punime në projektin AS Construction (nënkontraktim), Rolling Hills zona B5 (investim) si dhe disbursime në favor të nënkontraktorëve për punime në projektin Green Cost (nënkontraktim) i cili ka pasur edhe fluksin më të madh të transaksionve të kryra gjatë vitit 2020.

12. Të drejta të Arkëtueshme dhe Aktive Afatshkurtër të tjerë (vazhdim)

Kostot për nënshkrimin e një kontrate përfaqëson faturimet e kryera nga shoqëria BRE për komisione shitje për njësitë ndërtimore për të cilat është firmosur një kontratë sipërmarrje.

Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2020 Shoqëria ka njohur shuma të mëtejshme për humbjet e pritshme të të arkëtueshmeve prej 3,254 mijë Lek (2019: 3,548 mijë Lekë)

Në tabelën më poshtë është dhënë informacioni në lidhje me ekspozimin e riskut të kreditit për llogaritë e arkëtueshme dhe aktivet nga kontratat e shitjes duke përdorur matricën e provigjionit:

31 dhjetor 2020		Llogaritë e arkëtueshme dhe aktive nga kontratat e shitjes						
		Ditët e maturimit						
		As me vonesë dhe as të zhvlerësuar individualisht	< 30 ditë	30-60 ditë	61-90 ditë	91-180 ditë	> 180 ditë	Totali
% e HPK	0.00%	0.00%	0.32%	0.00%	0.35%	3.25%	6.93%	
Shuma	95,455	327,208	332,056	261,216	138,431	24,652	232,995	1,412,013
HPK	-	-	(1,059)	-	(488)	(801)	(16,146)	(18,494)
Vlera neto	95,455	327,208	330,997	261,216	137,943	23,851	216,849	1,393,519

31 dhjetor 2019		Llogaritë e arkëtueshme dhe aktive nga kontratat e shitjes						
		Ditët e maturimit						
		As me vonesë dhe as të zhvlerësuar individualisht	< 30 ditë	30-60 ditë	61-90 ditë	91-180 ditë	> 180 ditë	Totali
% e HPK	0.00%	0.00%	0.03%	0.04%	0.07%	0.24%	2.51%	
Shuma	126,579	267,062	286,375	264,463	212,880	384,109	557,192	2,098,661
HPK	-	-	(105)	(125)	(153)	(937)	(14,020)	(15,340)
Vlera neto	126,579	267,062	286,270	264,338	212,727	383,172	543,172	2,083,320

13. Aktivët nga kontratat me klientë

Aktivët nga kontratat me 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 janë si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Aktive nga kontrata me bashkë investitorët Valamar	96,787	121,848
Aktive nga kontratat Vala Mar	64,298	65,528
Klient fatura të padërguara	45,688	84,315
Aktive nga kontratat Uzina Tirana	29,305	60,900
Aktive nga kontratat B3,B4,B5	12,525	46,217
Aktive nga kontratat RH	18,633	14,834
Total	267,236	393,642

Aktivët e kontratës njihen për pagesat që klienti duhet të paguaj me plotësimin e kushtit të dorëzimit të certifikatës së pronësisë. Pjesa e mbetur e balancës së klientit riklasifikohen në të arkëtueshme tregtare.

14. Mjete monetare dhe të ngjashme

Mjetet monetare dhe të ngjashme deri më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 paraqiten te detjuar si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Arka	917	705
Arka në Lekë	550	430
Arka në monedhë te huaj	367	275
Banka	296,855	28,258
Llogari Rrjedhëse në Lekë	47,141	2,487
Llogari Rrjedhëse në Euro	249,714	25,771
Totali	297,772	28,963

15. Kapitali Aksionar dhe Rezerva të tjera

Më 31 dhjetor 2020 kapitali aksionar i autorizuar dhe i regjistruar i Shoqërisë është në vlerën 689,750 mijë Lek.

Rezervat krijohen nga Shoqëria kryesisht me qëllimin e krijimit të fondit për investime të ardhshme. Gjatë vitit 2020, referuar Vendimeve të Asamblese shoqëria ka zvogëluar rezervat në vlerën 266,505 mijë Lek dhe gjendja e mbetur e rezervës më datë 31 dhjetor 2020 rezulton 175,926 mijë Lek. Për vitin 2020 Shoqëria ka shpërndarë dividendë në vlerën 800,882 mijë Lek (2019: 840,814 mije Leke).

16. Detyrime nga kontratat me klientet

Detyrime të tjera që rrjedhin nga kontratat e lidhura të sipërmarrjes më 31 dhjetor 2020 dhe 2019 paraqiten si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Detyrime nga kontratat e klientëve vilat R. Hills	286,762	589,032
Detyrime nga kontratat e klientëve Vala Mar	97,432	122,192
Detyrime nga kontratat e klientëve Uzina Tirana	117,547	80,007
Detyrime nga kontratat e pronarëve Vala Mar	6,385	335,018
Detyrime nga kontrata të projekteve të tjera	7,010	74,436
Efekt KRF	20,938	43,525
Total	536,074	1,244,210
Pjesa afatshkurter	506,670	1,151,731
Pjesa afatgjate	29,404	92,479

Parapagimet nga klientët kryhen në bazë të kontratave të shitjes me kusht ose kontratave të sipërmarrjes të cilat nuk kanë përmbyshur ende kushtet e njohjes së të ardhurave.

Detyrime nga kontratat me pronaret Vala Mar paraqet detyrimin kontraktual që ka shoqëria Mane TCI referuar kontratave të sipërmarrjes me pronarë truall në zonën Neç Born, Gjiri Lalzit, fshati Hamallaj për marrjen e të drejtës së zhvillimit të tokës nga pronaret dhe realizimin e një kompleksi turistik nga ana e shoqërisë Mane TCI.

17. Aktive dhe detyrime nga kontratat e qiramarrjes

Detyrime nga kontratat e qiramarrjes lidhen me kontratat e qirasë të klasifikuara në kontabilitet sipas SNRF 16 (shih shënimin shpjegues 5). Vlera e mbetur e detyrimeve të lidhura me kontratat e qirave më 31 dhjetor 2020 është 64,274 mijë Lek, (2019: 60,695 mijë Lek).

E drejtë e përdorimit të asetit

	Ndërtesa	Mjete transporti	Total
Gjendja me 1 janar 2019	19,885	42,940	62,825
Shtesa	8,743	-	8,743
Amortizim	(4,418)	(6,509)	(10,927)
Total 31 dhjetor 2019	24,210	36,431	60,641
Shtesa	5,639	22,482	28,121
Pakësime	-	(8,145)	(8,145)
Amortizimi	(7,889)	(9,698)	(17,587)
Pakësim Amortizimi	-	1,381	1,381
31 dhjetor 2020	21,960	42,451	64,411

Shoqëria ka pasur shtesa jomonetare në të drejtat e përdorimit të aktiveve dhe në detyrimet nga kontratat e qerasë prej 23,229 mijë Lekë në 2020 (8,743 mijë Lekë në 2019).

17. Aktive dhe detyrime nga kontratat e qiramarrjes (vazhdim)**E drejtë e përdorimit të asetit (vazhdim)**

Lëvizja e detyrimit të qirasë për vitin 2020 paraqiten si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Detyrime nga kontratat e qiramarrjes		
1 janar	60,695	62,826
Shtesa	27,975	8,742
Interesi	2,189	1,973
Pakësimi	(6,817)	-
Pagesa të qirasë	(19,880)	(12,094)
Efekti i kursit të këmbimit	112	(752)
Total	64,274	60,695
Pjesa afatshkurtër	18,680	11,087
Pjesa afatgjatë	45,594	49,608

Më poshtë janë shumat e njohura në fitim ose humbje:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Shumat e njohura në fitim ose humbje		
Shpenzime amortizimi të aktiveve të njohura sipas SNRF 16	17,571	11,664
Shpenzime interesi të detyrimit nga kontratat e qiramarrjes SNRF 16	2,156	1,980
Shpenzime që lidhen me kontrata qeraje afatshkurtër	439	1,530
Total	20,166	15,174

18. Llogari të pagueshme dhe të tjera të pagueshme

Llogaritë e pagueshme dhe të tjera të pagueshme më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 paraqiten si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Të pagueshme për materiale	901,669	833,943
Të pagueshme për mallra dhe shërbime	28,999	30,537
Tvsh e pagueshme	22,534	16,645
Të pagueshme ndaj punonjësve dhe detyrime tatimore	7,415	6,025
Te pagueshme për aktive afatgjata materiale	1,468	-
Të pagueshme të tjera	21,419	22,384
Totali	983,504	909,534

Llogaritë e pagueshme tregtare lidhen kryesisht me detyrimet ndaj furnitorëve të shoqërisë. Detyrimet nuk mbartin interesa dhe paguhen zakonisht brenda 30 deri në 60 ditë.

Në muajin janar 2021, shoqëria ka proceduar me likuidimin e detyrimeve të mësipërme ndaj institucioneve tatimore si dhe ndaj punonjësve.

19. Kredi me interes dhe huamarrje

Total i kredisë me interes dhe huamarrje më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 paraqiten si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Huamarrje nga institucionet financiare	20,775	65,959
Huamarrje nga palët e treta	20,311	20,311
Qira financiare	393	5,267
Huamarrje nga palët e lidhura	-	29,164
Totali	41,479	120,701

Shoqëria ka nënshkruar marrëveshje kredie me banka të nivelit të dytë me qellim financimin e projekteve, norma e minimale e interesit vjetor është 3% - 4%. Si garanci ndaj huave të marra janë vendosur aktive të disa prej Shoqërive motra të kontrolluara nga Grupi Balfin.

Në zërin Huamarrje nga Institucionet Financiare për vitin 2020, përfshihet kredia që Shoqëria ka marrë pranë Alpha Bank, me afat maturimi 17 janar 2021.

Për zërin qëra financiare përfshihet detyrimin që ka Shoqëria ndaj shoqërisë Raiffeisen Leasing për një kontratë qiraje me afat maturimi në 21 janar 2021.

19. Kredi me interes dhe huamarrje (vazhdim)

Ndarja e detyrimeve financiare sipas maturitetit të tyre me 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 paraqitet në tabelat që vijojnë:

31/12/2020	Më pak se 1 Vit	1-5 Vjet	Mbi 5 vjet	Totali
Huamarrje nga palët e lidhura	-	-	-	-
Huamarrje nga institucionet financiare	20,775	-	-	20,775
Huamarrje nga palët e treta	20,311	-	-	20,311
Qira financiare	393	-	-	393
Totali	41,479	-	-	41,479

31/12/2019	Më pak se 1 Vit	1-5 Vjet	Mbi 5 vjet	Totali
Huamarrje nga palët e lidhura	29,164	-	-	29,164
Huamarrje nga institucionet financiare	65,959	-	-	65,959
Huamarrje nga palët e treta	20,311	-	-	20,311
Qira financiare	5,267	-	-	5,267
Totali	120,701	-	-	120,701

20. Dividend i pagueshëm

Shoqëria gjatë vitit 2020 ka shpërndarë dividend në vlerën 800,882 mijë Lek, ndaj ortakut të vetëm Balfin Shpk. Në datën e raportimit 31 dhjetor 2020, Shoqëria e ka paguar gjithë vlerën e dividendit të deklaruar dhe nuk ka dividend të pagueshëm (2019: 17,708 mijë Lek).

21. Të ardhura nga kontratat me klientët dhe qiratë

Te ardhurat nga qiratë dhe të ardhurat nga kontratat me klientët për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 paraqiten si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Sipas llojit të ardhurave		
Të ardhura nga qiratë	18,105	17,748
Totali i të ardhurave nga qiratë	18,105	17,748
Të ardhura nga shitja e pronave rezidenciale	1,581,774	1,841,225
Të ardhura nga shitja e punimeve të ndërtimit	1,748,472	2,339,537
Të ardhura nga shitja e te drejtave të zhvillimit	-	87,750
Te ardhura nga shitja e shërbimeve	68,426	-
Totali i të ardhurave nga kontratat me klientët	3,398,672	4,268,512
Totali	3,416,777	4,286,260

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Sipas momentit të njohjes		
Të ardhura që njihen në një moment në kohë	1,581,774	1,946,723
Të ardhura që njihen gjatë kohës	1,816,898	2,339,537
Totali	3,398,672	4,286,260

Më poshtë paraqitet shuma e të hyrave të njohura nga:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Vlerat e përfshira në detyrimet nga kontratat me klientet në fillim të vitit	1,345,600	1,650,908
Totali	1,345,600	1,650,908

Shumat e përfshira në detyrimet e kontratës përfaqësojnë paradhëniet e paguara nga klientët që Shoqëria ka njohur si të ardhura, duke ndjekur përparimin e Shoqërisë në përmbushjen e detyrimeve të performancës në kontratë.

21. Të ardhura nga kontratat me klientët dhe qiratë (vazhdim)

Çmimi i transaksionit i alokuar ndaj detyrimeve të mbetura të performancës (i papërmbyshur ose pjesërisht i papërmbyshur) si më 31 dhjetor janë si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Brenda 1 viti	610,799	1,364,727
Pas 1 viti, por jo më shumë se 5 vjet	2,602,340	3,088,853
Totali	3,213,139	4,453,580

Detyrimet e mbetura të performancës që pritet të njihen në të ardhmen kryesisht kanë të bëjnë me shitjen e pronave residenciale dhe kontratatve të shitjes së punimeve, (shih shënimin 4).

Balancat që rrjedhin nga kontratat me klientët me 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 paraqiten si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Të arkëtueshme (shënimi 12)	1,392,352	1,873,622
Aktive nga kontratat me klientët (shënimi 13)	267,236	393,642
Totali	1,659,588	2,267,264

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Detyrime nga kontratat me klientët (shënimi 16)	536,074	1,244,210
Totali	536,074	1,244,210

22. Të ardhura të tjera

Të ardhurat të tjera për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 paraqiten si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Rimarrje nga provigjioni (Shënimi 11)	37,887	84,708
Të ardhura të tjera	7,933	31,352
Të ardhura nga fshirja e detyrimeve	4,116	-
Të ardhura nga shitja aktiveve afatgjata materiale	194	-
Totali	50,130	116,060

23. Kosto e inventarit pronë të shitur

Kosto e inventarit pronë të shitur paraqet koston e përlogaritur për njësitë ndërtimore të shitura sipas projekteve në vlerë 982,003 mijë Lekë për vitin 2020 (2019: 1,332,014 mijë Lekë).

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Kosto e mallit të shitur apartamente -Vila Vala Mar	467,272	515,297
Kosto vilave Rolling Hills Zona B5	251,459	-
Kosto vilave Rolling Hills Zona A1,B1,B2	132,485	215,214
Kosto vilave Rolling Hills Zona B4	58,324	144,812
Kosto për nenshkrimin e nje kontrate	37,073	28,319
Kosto nga shitja e njesive Uzina Tirana	35,390	-
Kosto vilave Rolling Hills Zona B3	-	428,372
Totali	982,003	1,332,014

24. Kosto e shërbimeve të ndërtimit

Blerja e materialeve për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 përbëhen si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Blerje materialesh dhe punimesh	1,380,433	1,899,880
Ndryshim gjëndje inventari	(15,964)	31,079
Energji dhe ujë	2,645	3,496
Totali	1,367,114	1,934,455

Materialet dhe punimet e blera lidhen me kontratat e shitjes së punimeve të Shoqërisë për vitin 2020 dhe 2019.

25. Shpenzime operacionale

Blerja e shërbimeve për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 përbëhen si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Shërbime nga palet e treta/palët e lidhura	44,501	103,142
Shërbime konsulence	38,244	32,885
Marketing	19,432	14,043
Shërbime logjistike	7,597	14,214
Shërbim ruajtje	3,275	3,236
Shërbime auditimi	3,152	1,662
Shërbime mirëmbajtje	3,024	8,176
Sigurim	2,383	600
Shërbime ligjore dhe Noteriale	376	1,013
Total	121,984	178,971

Shërbime për komisione shitje ne vitin 2020 dhe 2019 jane klasifikuar si kosto e mallit te shitur.

26. Shpenzime Administrative

Shpenzimet administrative për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 përbëhen si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Shpenzime përfaqesimi	17,058	5,993
Shpenzime logjistike	15,847	17,794
Taksa lokale	7,076	7,365
Kancelari dhe shpenzime zyre	3,917	3,128
Shpenzime telekomunikacioni	1,644	1,710
Udhëtime dhe Dieta	1,543	1,566
Gjoha penalitete	886	4,036
Komisione bankare	529	641
Qira	439	1,530
Shpenzime nga shitja e AQT	-	1,159
Shpenzime të tjera	13,234	10,217
Totali	62,173	55,139

27. Shpenzime Personeli

Shpenzimet e personelit për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 përbehen si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Paga	223,508	195,019
Kontributet e sigurimeve shoqërore dhe shëndetsore	27,223	23,377
Shpenzime të tjera për personelin	4,013	6,187
Total	254,744	224,583

28. Totali shpenzime financiare, neto

Të ardhurat dhe shpenzimet financiare për vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 përbëhen si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Të ardhura nga interest	(28,114)	43,425
Totali i te ardhurave nga interesat	(28,114)	43,425
Shpenzime të tjera financiare	15,149	(12,766)
Shpenzime për interesa	3,544	(14,332)
Shpenzime interesi nga detyrimet qirasë financiare	-	(1,980)
Totali i shpenzimeve financiare	20,850	(29,078)
Totali i të ardhurave/(shpenzimeve) financiare, neto	(7,264)	14,347

Shpenzime te tjera financiare perbehen kryesisht nga shpenzimi i llogaritur per komponentin e rendesishem te financimit sipas S 15.

29. Fitimi/(Humbja) nga kursi këmbimit, neto

Fitimi/(humbja) neto nga kursi këmbimit për vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 përbëhen si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Humbje nga kursi i këmbimit	(93,379)	(80,360)
Fitime nga kursi i këmbimit	94,524	51,336
Totali	1,145	(29,024)

30. Tatimi mbi fitimin

30.1 Tatimi i shtyrë aktiv

Shoqëria ka njohur tatim të shtyrë aktiv në lidhje me tatimin e përlogaritur dhe paguar mbi fitimin minimal fiskal dhe shpenzimet suplementare të përcaktuara sipas legjislacionit lokal mbi situacionet e ndërtimit për projektet Vala mar dhe Rolling Hills Ankesi B3/B4/B5, ku Shoqëria është dhe investitor dhe konstruktor.

Lëvizja në tatimin e shtyrë për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 është si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Më 1 janar	9,354	6,023
Aktiv tatimor i shtyre perthithur nga Skenderbej shpk	-	2,903
<i>Tatimi i shtyrë</i>	(4,736)	428
Më 31 dhjetor	4,618	9,354

30.2 Shpenzimi i tatimit mbi fitimin

Shpenzimi i tatimit mbi fitimin për periudhën e treguar përbëhet si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019 *rideklaruar
Shpenzimi i tatimit mbi fitimin	83,248	89,285
Lëvizja në tatimin e shtyrë	4,736	(428)
Shpenzimi i tatim fitimit për vitin	87,984	88,857

Më poshtë paraqitur të detajuara rakordimet midis fitimit kontabël para llogaritjes së taksës dhe bazës për llogaritjen e tatimit mbi fitimin për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019.

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019 *rideklaruar
Fitimi para tatimit	652,391	628,038
<i>Total i të ardhura të patatueshme</i>	<i>(173,417)</i>	<i>(140,896)</i>
Te ardhura te patatueshme efektet e KRF SNRF 15	(47,612)	(48,263)
Të ardhura nga rrimarja e provigjionit	(38,216)	(84,708)
E ardhur nga krijimi i Aktivit Tatimor te shtyre per vitin	17,316	19,137
Të ardhura të tatuara në vite të mëparshme	(31,035)	(27,062)
Të ardhura të tjera të patatueshme (pronarët)	(73,870)	-
Fitimi fiskal para tatimit	478,974	487,142
<i>Shpenzime të pazbritshme:</i>		
Shpenzime të tjera të pazbritshme	28,675	51,120
Shpenzime të pazbritshme efektet KRF SNRF 15	47,337	56,974
Fitimi i tatueshëm	554,986	595,236
Tatimi mbi fitimin 15% (2020: 15%)	83,248	89,285

Të ardhurat nga rimarrja e provigjionit janë rimarrje të zhvlerësimit të borxhit të keq që është konsideruar shpenzim i pazbritshëm në vitin kur është bërë vlerësimi.

Gjithashtu, të ardhurat dhe shpenzimet për efektin e komponentit të rëndësishëm të financimit nga aplikimi i SRNF 15 janë konsideruar të panjohura referuar legjislacionit tatimor në fuqi për Tatimin mbi të Ardhurat dhe udhëzimit nr.5 të këtij ligji përkatësisht nenit nr.20 mbi kushtet e njohjes së shpenzimeve të zbritshme për efekte fiskale. Kjo e ardhur është tatuuar ne vitet e mëparshme 2019 dhe 2018 për të cilat është bërë rregullimi në vitin 2020 duke rregulluar balancën çelëse për shkak se vlera nuk është e rëndësishme.

Zëri të ardhura të tatueshme për qëllime fiskale lidhet me tatimin për fitimin minimal fiskal në projektet kur Shoqëria është ndërtuese dhe investuese sipas ligjeve në fuqi. Këto të ardhura sipas SNRF-së taten kur realizohen, pra me shitjen e njësisve të ndërtimit e cila pritet të ndodhë në të ardhmen pas përfundimit të projektit.

Të ardhurat e tatuara më parë lidhen me tatimin për fitimin minimal fiskal në projektet si më lart të rregulluara në vitet e mëparshme por të cilat sipas SNRF njihen në periudhën aktuale.

31. Detyrimet totale nga aktiviteti financues

Tabela më poshtë paraqet detyrimet totale nga aktiviteti financues i shoqërisë:

	1 janar 2020	Lëvizjet e flukseve	Efekti i kursit të këmbimit	Hua të reja	Lëvizje të tjera	31 dhjetor 2020
2020						
Të tjera huadhënie AGJ	-	(37,982)	-	-	37,982	-
Huamarrjet ASH	(95,123)	201,109	(903)	(125,859)	-	(20,776)
Të tjera huamarrje ASH	(25,578)	4,960	(86)	-	-	(20,704)
Detyrimet totale nga aktiviteti financues	(120,701)	168,087	(989)	(125,859)	37,982	(41,480)
	1 janar 2019	Lëvizjet e flukseve	Efekti i kursit të këmbimit	Hua të reja	Lëvizje të tjera	31 dhjetor 2019
2019						
Huamarrjet AGJ	-	-	-	(61,710)	61,710	-
Të tjera huadhënie AGJ	42,760	(29,932)	-	-	(12,828)	-
Huamarrjet ASH	(492,576)	407,692	1,160	(61,710)	50,321	(95,113)
Të tjera huamarrje ASH	(48,654)	22,992	83	-	-	(25,579)
Detyrimet totale nga aktiviteti financues	(498,470)	400,752	1,243	(123,420)	99,203	(120,692)

32. Te drejta totale nga aktiviteti investues

Tabela më poshtë paraqet të drejtat totale nga aktiviteti investues i shoqërisë:

	1 janar 2020	Lëvizjet e flukseve	Efekti i kursit të këmbimit	Hua të reja	Lëvizje të tjera	31 dhjetor 2020
2020						
Huadhëniet ASH	106,391	(132,509)	136	11,649	37,887	23,554
Të drejtat totale nga aktiviteti investues	106,391	(132,509)	136	11,649	37,887	23,554
	1 janar 2019	Lëvizjet e flukseve	Efekti i kursit të këmbimit	Hua të reja	Lëvizje të tjera	31 dhjetor 2019
2019						
Huadhëniet ASH	269,270	(261,921)	996	-	98,046	106,390
Të drejtat totale nga aktiviteti investues	269,270	(261,921)	996	-	98,046	106,390

33. Palët e lidhura

Transaksionet me palët e lidhura për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2020 dhe 2019 paraqiten si më poshtë:

	Periudha	Shitje	Blerje	Te arketueshme	Te pagueshme
Shoqëria Mëmë	2020	256	41,234	-	-
	2019	11,608	43,902	197	18,622
Shoqëritë e tjera të grupit	2020	1,632,205	76,129	524,286	14,025
	2019	2,276,539	68,185	590,048	10,270

Vlerat janë të përmbledhura si të arkëtueshme dhe të pagueshme pavarësisht ndarjes mes huave, të arkëtueshmeve dhe pagueshmeve tregtare apo të tjera. Shoqëria përveç të arkëtueshmeve dhe të pagueshmeve që lindin gjatë ushtrimit të zakonshëm të aktivitetit të Shoqërisë angazhohet dhe në transaksione të cilat kontribuojnë në qarkullimin e flukseve monetare në shoqëritë e tjera të grupit, pjesë e të njëjtit grup me Shoqërinë.

Termat dhe kushtet e transaksioneve me palët e lidhura

Balancat e papaguara në fund të vitit janë të pasiguruar dhe pa interes dhe shlyerjet ndodhin në para. Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2020, Shoqëria nuk ka regjistruar asnjë zhvlerësim të të arkëtueshmeve në lidhje me shumatat borxh nga palët e lidhura (2019: zero). Ky vlerësim është ndërmarrë çdo vit financiar përmes shqyrtimit të pozicionin financiar të palës së lidhur dhe të tregut në të cilin vepron pala e lidhur.

34. Menaxhimi i rrezikut financiar

Shoqëria është e ekspozuar ndaj rreziqeve të mëposhtme nga përdorimi prej saj i instrumentave financiarë:

- rreziku i kreditit,
- rreziku i likuiditetit,
- rreziku i tregut.

Ky shënim paraqet informacionin rreth ekspozimit të Shoqërisë ndaj secilit prej rreziqeve të mësipërme, objektivave të Shoqërisë, politikave dhe proceseve për matjen dhe menaxhimin e rrezikut, dhe menaxhimin e kapitalit të Shoqërisë. Shënime sasiore të tjera janë përfshirë përgjatë këtyre pasqyrave financiare. Drejtimi ka përgjegjësinë e plotë për hartimin dhe mbikëqyrjen e kuadrit të menaxhimit të rrezikut të shoqërisë.

Politikat e menaxhimit të rrezikut të Shoqërisë janë hartuar për të identifikuar dhe analizuar rreziqet e hasura nga Shoqëria, për të vendosur limitet dhe kontrollet e duhura të rrezikut, dhe për të monitoruar rrezikun dhe respektimin e limiteve. Politikat dhe sistemet e menaxhimit të rrezikut rishikohen rregullisht për të reflektuar ndryshimet në kushtet e tregut dhe aktivitetet e Shoqërisë. Shoqëria, nëpërmjet trajnimeve dhe standardeve e procedurave të menaxhimit të saj, ka si qëllim të zhvillojë një mjedis të disiplinuar dhe konstruktiv të kontrollit në të cilin të gjithë punonjësit janë në dijeni me rolet dhe detyrimet e tyre. Instrumentet kryesorë financiarë të Shoqërisë përbëhen nga mjetet monetare dhe ekuivalentet me to, të arkëtueshmet, të pagueshmet, huatë dhe të tjera të pagueshme.

(a) Rreziku i kreditit

Rreziku i kreditit është rreziku që palët e treta dhe të lidhura me Shoqërinë të mos përmbushin detyrimet që rrjedhin nga marrëdhënie kontraktuale kundrejt investimit në një instrument financiar ose llogarie të arkëtueshme, duke shtyrë atë drejt humbjeve financiare. Shoqëria është e ekspozuar ngaj rrezikut të kreditit nga aktivitetet e Shoqërisë, duke përfshirë depozita e derivativë me banka dhe institucione financiare.

Rreziku i kreditit menaxhohet nga Shoqëria duke bërë vlerësime të palëve me të cilat hyn në marrëdhënie kontraktuale dhe monitorimit të vazhdueshëm të vjetërsisë së balancave dhe indikatorëve për zhvlerësim. Ekspozimi maksimal i rrezikut të kreditimit në datën e raportimit është vlera e mbartur e çdo klase të aktivitetit financiar.

Maksimumi i ekspozimit të kreditit në datën e raportimit paraqitet si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Të drejta të arkëtueshme	868,065	1,283,378
Ekspozime me shoqëritë e tjera të grupit	524,286	590,245
Aktive nga kontratat me klientë	267,236	393,642
Mjete monetare dhe të ngjashme me to	296,855	28,258
Aktive të tjera	82,712	152,196
Tatim fitimi i parapaguar	75,825	71,763
Kredi me interes dhe huadhënie	23,554	106,381
Aktive financiare	1,495	-
Totali	2,140,028	2,625,861

Shoqëria në zërin kredi me interes dhe huadhënie është përfshirë huaja e dhënë ndaj shoqërisë Plus Communication. Për këtë zë shoqëria ka vlerësuar mundësinë e arkëtimit dhe ka bërë provigjionim përkatës. Për periudhën e mbyllur më 31 dhjetor 2020 vlera e provigjionit është në shumën 12,061 mijë lekë.

Gjithashtu gjatë vitit 2020 shoqëria ka kryer provigjionimet përkatëse për të drejtat e arkëtueshme. Për periudhën e mbyllur më 31 dhjetor 2020 vlera e provigjionit për llogaritë e arkëtueshme është në shumën 18,495 mijë lekë.

Shoqëria nuk ka pasur impakte të rëndësishme në mbledhjen e të arkëtueshmeve si pasojë e efekteve të mundshme të Covid 19, përkundrazi ka arritur të zvogelojë balancat e të drejtave të arkëtueshme përsa i përket shitjes së pronave. Këto të drejta të arkëtueshme mbrohen gjithashtu nga pronësia ligjore mbi keto njësi e cila është e kushtëzuar të kalojë të klienti fundor vetëm me mbylljen e të gjitha pagesave sipas kontratës.

(b) Rreziku i likuiditetit

Rreziku i likuiditetit është rreziku që Shoqëria do të hasë vështirësi në përmbushjen e detyrimeve të lidhura me detyrimet financiare të saj të cilat shlyhen me anë të mjeteve monetare apo të ndonjë aktivi tjetër financiar.

Qëllimi i Shoqërisë në menaxhimin e likuiditetit është që të sigurojë, aq sa është e mundur, se ajo gjithmonë do të ketë likuiditetin e mjaftueshëm për përmbushjen e detyrimeve në kohë, si në kushtet normale ashtu edhe në ato të vështira, pa patur humbje të papranueshme apo pa rrezikuar dëmtimin e reputacionit të Shoqërisë. Shoqëria ekspozimet kryesore në aktive dhe pasive i ka ndaj shoqërive të grupit dhe mëmës për të cilat pret të zbatohet kushte e përcaktuar por nuk do kërkesa rigoroze për përmbushjen e tyre në rast të problemeve me likuiditetin.

34. Menaxhimi i rrezikut financiar (vazhdim)
(b) Rreziku i likuiditetit (vazhdim)

AKTIVE	31 dhjetor 2020		
	Totali	< 1 vit	>1 vit
Kredi me interes dhe huadhënie	23,554	23,554	-
Aktive të tjera financiare	1,495	1,495	-
Të drejta të arkëtueshme	1,392,352	1,392,352	-
Aktive nga kontratat	141,144	141,144	-
Aktive të tjera	27,458	27,458	-
Tatim fitimi	75,825	75,825	-
Mjete monetare dhe të ngjashme	297,772	297,772	-
TOTALI AKTIVE	1,959,598	1,959,598	-

DETYRIMET			
Kredi me interes dhe huamarrje	41,479	41,479	-
Llogari të pagueshme	983,504	911,790	71,715
Detyrime nga Kontratat e qiramarjes	64,274	18,680	45,594
Dividend i pagueshëm	-	-	-
TOTALI DETYRIMET	1,089,257	971,948	117,309
Hendeku-i Likuiditetit	870,342	987,650	(117,309)
Kumulative	870,342	987,650	(117,309)

AKTIVE	31 dhjetor 2019		
	Totali	< 1 vit	>1 vit
Kredi me interes dhe huadhënie	106,381	106,381	-
Të drejta të arkëtueshme	1,873,622	1,873,622	-
Aktive nga kontratat	210,894	210,894	-
Aktive të tjera	31,746	31,746	-
Tatim fitimi	71,763	71,763	-
Mjete monetare dhe të ngjashme	28,963	28,963	-
TOTALI AKTIVE	2,323,370	2,323,370	-

DETYRIMET			
Kredi me interes dhe huamarrje	120,701	120,701	-
Llogari të pagueshme	909,535	813,268	50,893
Detyrime nga Kontratat e qiramarjes	60,695	11,087	49,608
Dividend i pagueshëm	17,708	17,708	-
TOTALI DETYRIMET	1,108,638	962,763	100,501
Hendeku-i Likuiditetit	1,214,731	1,360,607	(100,501)
Kumulative	1,214,731	1,360,607	(100,501)

(c) Rreziku i tregut

Rreziku i tregut është rreziku që ndryshimet në çmimet e tregut, si kurset e këmbimit dhe normat e interesit, do të ndikojnë tek të ardhurat e Shoqërisë. Objektivi i drejtimit të rrezikut të tregut është të kontrollojë se ekspozimet e tregut janë brenda parametrave të pranueshëm duke optimizuar kthimin.

Rreziku i tregut përbëhet nga rreziku i normës së intersit, rreziku i kursit të këmbimit, rreziku i tregut dhe ndryshimi në çmimet e kapitalit.

Analizat e mëposhtme janë përgatitur bazuar në detyrimet neto, në raportin e përqindjes së interesit nga fiks në të luhatshëm dhe në pjesën e investimeve në monedhë të huaj në instrumenta financiar. Menaxhimi është përgjegjës në kontrollin e huave me përqindje interesi fikse dhe huave me përqindje interesi të luhatshëm.

34. Menaxhimi i rrezikut financiar (vazhdim)**(b) Rreziku i likuiditetit (vazhdim)**

Për më tepër, në kushtet e papaprishikueshmërisë së luhatjeve të çmimeve në tregun e pasurive të paluajtshme për shkak të situatës së krijuar dhe evolimit të mundshëm të Covid-19, Shoqëria mund të përballet në të ardhmen me riskun e rënies së çmimeve të pronave dhe ndikim përkatës në të ardhura. Deri në datën e raportimit për vitin që mbyllet me 31 dhjetor 2020, nuk është vënë re një fenomen i tillë dhe nuk ka tregues konkretë që një risk i tillë të ketë probabilitet të ndodhë.

Rreziku i kurseve të këmbimit

Shoqëria është e ekspozuar ndaj rrezikut të kursit të këmbimit lidhur me luhatje të mundshme në normat e këmbimit përse i përket transaksioneve të saj në monedhë të huaj. Shoqëria ka të arkëtueshme të konsiderueshme në Euro, të cilat e ekspozojnë njësinë kundrejt rrezikut të monedhës së huaj.

Ekspozimi ndaj rrezikut të monedhës

Ekspozimi i Shoqërisë kundrejt rrezikut sipas monedhave më 31 dhjetor 2020 paraqitet si më poshtë:

2020	LEK	EUR	Total
AKTIVE			
Kredi me interes dhe huadhenie	10,238	13,316	23,554
Aktive financiare	4	1,491	1,495
Te drejta të arketueshme	292,022	1,079,896	1,371,917
Aktive nga kontratat	45,689	95,455	141,144
Aktive të tjera	17,643	9,705	27,348
Mjete monetare dhe ekuivalente	47,691	250,107	297,772
Total Aktive Financiare	413,287	1,449,970	1,863,230
DETYRIME			
Kredi me interes dhe huamarrje	-	41,479	41,479
Llogari të pagueshme	407,120	576,385	983,504
Detyrime nga kontratat e qiramarrjes	-	64,274	64,274
Totali Detyrime Financiare	407,120	682,137	1,089,257
Pozicioni Financiar Neto	6,167	767,833	773,973

Ekspozimi i Shoqërisë kundrejt rrezikut sipas monedhave më 31 dhjetor 2019 paraqitet si më poshtë:

2019	LEK	EUR	Total
AKTIVE			
Kredi me interes dhe huadhenie	-	106,381	106,381
Te drejta të arketueshme	483,563	1,341,897	1,825,469
Aktive nga kontratat	84,315	126,579	210,894
Aktive të tjera	22,161	9,585	31,746
Mjete monetare dhe ekuivalente	2,916	26,046	28,963
Totali Aktive Financiare	592,955	1,610,489	2,203,444
DETYRIME			
Kredi me interes dhe huamarrje	49,475	71,226	120,701
Llogari të pagueshme	459,434	450,100	909,534
Të pagueshme të tjera	17,708	-	17,708
Detyrime nga kontratat e qiramarrjes	60,695	-	60,695
Totali Detyrime Financiare	587,312	521,326	1,108,638
Pozicioni Financiar Neto	5,642	1,089,130	1,094,806

Analiza e ndjeshmërisë

Në menaxhimin e rrezikut të kursit të këmbimit shoqëria ka për qëllim të zvogëlojë ndikimin e luhatjeve afatshkurtra në fitimet e shoqërisë. Megjithatë, në periudha afatgjatë, ndryshimet e përhershme në normat e kurseve të këmbimit mund të kenë ndikim në fitim. Një analizë e ndikimit të vlerësuar të ndryshimeve në përqindjen e luhatjeve të vlerës së Lekut ndaj monedhave të huaja është paraqitur më poshtë.

Analiza e ndjeshmërisë është përcaktuar bazuar në ekspozimin ndaj normave të këmbimit në datën e raportimit dhe ndryshimeve specifike në fillim të vitit kontabël dhe që mbarten gjatë gjithë periudhës kontabël. Më poshtë paraqiten efektet nga ndryshimet në kurset e këmbimit në fitim/humbje neto, duke mbajtur konstantë variablat e tjerë:

34. Menaxhimi i rrezikut financiar (vazhdim)**(b) Rreziku i likuiditetit (vazhdim)****Analiza e ndjeshmërisë ndaj kurseve të këmbimit**

	Ndryshimi ne Fitim /Humbjen e periudhes	
	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
EUR zhvlerësohet /mbivlerësohet me 10%	(76,783)	(108,916)

35. Raportimi i vlerës së drejtë

Vlera e drejtë e aktiveve dhe detyrimeve financiare përcaktohet si vlera në të cilin instrumenti mund të shkëmbehet lehtësisht midis palëve të rëna dakort në një transaksion, në ditën e matjes duke iu referuar kushteve aktuale të tregut (çmimi i shitjes në ditën e matjes nga perspektiva e palës që zotëron aktivin apo që mbart detyrimin). Kur një çmim nuk është i identifikueshem në treg, Shoqëria mat vlerën e drejtë duke përdorur teknika vlerësimi që maksimizojnë përdorimin e të dhënave të tjera të identifikueshme në treg dhe minimizojnë të dhenat e paidentifikueshme. Këto metoda u përdorën për të vlerësuar vlerat e drejta si më poshtë:

- Para dhe depozita afatshkurtra, të drejta të tregtueshme, të drejta të pagueshme dhe detyrime të tjera afatshkurtra vlerësohen me vlerat e mbartura si pasojë e maturitetit të shkurtër së këtyre instrumentave.
- Hua dhe detyrime interes-mbajtëse me normë të ndryshueshme, përcaktohen sipas normave të interesit të specifikuar në marrëveshjet e huasë. Kështu që më 31 dhjetor 2020 dhe 2019 vlera e mbartur e tyre vlerësohet të jetë e njëjtë me vlerën e drejtë të huave të ngjashme me karakteristika të ngjashme në treg.

36. Angazhime në qira operative

Si më poshtë paraqitet zëri i shpenzimeve të qirave operative me 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019.

Angazhime në qira operative – shoqëria si qiramarrës

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Brenda vitit	3,549	103
Pas 1 por jo më shumë se 5 vjet	-	-
Për më shumë se 5 vjet	-	-
Totali	3,549	103

Angazhime në qira operative – shoqëria si qiradhënëse

Buxhetimi i arkëtimeve të ardhshme të qirave operative më 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 paraqitet si më poshtë:

	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
Brenda vitit	18,105	13,265
Pas 1 por jo më shumë se 5 vjet	14,207	23,854
Për më shumë se 5 vjet	-	-
Totali	32,312	37,119

Çështje ligjore

Shoqëria gjatë ushtrimit të aktivitetit të saj përfshihet në çështje gjyqësore të ndryshme dhe pretendime nga palët e treta të cilat janë subjekt i gjykimit të manaxhimit të Shoqërisë nëse mund të rezultojnë në fluskë monetare dalëse. Gjatë vitit 2020 Shoqëria është ende në proces si palë mbrojtëse në çështjen gjyqësore ndaj një pale të tretë me pretendim pagesën e interesave për likuidim e bashkëpunimit me kerkese prej 230 mijë Euro. Ndërkohë, kundërpadia e ngritur nga Shoqëria ManeTCI me objekt vonese në dorëzimin e punimeve sipas kontratës së bashkëpunimit, është ende në gjykim në Gjykatën e Shkallës së Parë.

37. Ngjarjet pas datës së bilancit

Bazuar në kërkesat e SNK 10 Evente pas datës së raportimi, Drejtimi i shoqërisë ka identifikuar ngjarje të ndodhura pas datës së bilancit.

Më 1 dhjetor 2020 ka filluar procesi i përthithjes së shoqërisë Singapore Europe Real Estate (S.E.R.E) nga shoqëria Mane TCI. Marrëveshja finale për bashkimin me përthithje ndërjetim palëve u firmos më 5 janar 2021 ndërsa procesi është finalizuar në 11 janar 2021. Kjo marrëveshje së bashku me vendimin ortakut të shoqërisë ManeTCI shpk, u depozitua në Qendrën Kombëtare të Biznesit më 6 janar 2021 dhe u publikua në Regjistrin Tregtar të Mane TCI më datë 11 janar 2021. Megjithatë te dy kompanite kontrollohet nga e njejta meme, bashkimi nuk ndryshon kontrollin përfundimtare te SERE shpk, dhe metoda e blerjes sipas SNRF 3 nuk eshe e aplikueshme.

Perthithja e kompanise moter do te kryhet me metoden e bashkimit te intresave, ku te drejtat dhe detyrimet do te njihen me vleren e tyre kontabel, dhe diferenca neto do te njihet si rezeve nga bashkimi ne kapital.

37. Ngjarjet pas datës së bilancit (vazhdim)

Nga procesi i përthithjes rezultoi krijimi i rezervës nga përthithja në vlerën 360,921 mijë Lekë. Situata financiare e shoqërisë S.E.R.E më datë 31 dhjetor 2020 paraqitet si më poshtë.

PASQYRA E POZICIONIT FINANCIAR S.E.R.E më 31 dhjetor 2020

	31 dhjetor 2020
Aktive Afatgjata	
Aktive të investimit	82,620
Total Aktive Afatgjata	82,620
Inventari	188,715
Kredi me interes dhe huadhënie afatshkurtër	755
Të drejta të arketueshme	49,246
Aktive nga kontratat me kliente	17,035
Aktive afatshkurtër të tjera	2,086
Mjete monetare dhe të ngjashme	71,676
Totali Aktive Afatshkurtra	329,513
TOTALI AKTIVE	412,133

KAPITALI DHE DETYRIMET

Kapitali aksionar	5,000
Fitimi/Humbje e mbartur	360,921
Totali Kapitali	365,921
Totali Detyrime Afatgjata	-

Detyrime Afatshkurtra

Detyrime nga kontratat e sipërmarrjes	25,701
Llogari të pagueshme	1,216
Tatim fitimi i pagueshem	19,295
Totali Detyrime Afatshkurtra	46,212
Totali Detyrime	46,212
TOTALI KAPITALI DHE DETYRIMET	412,133

	31 dhjetor 2020
Të ardhurat nga kontratat me klientët	1,533,807
Kosto e inventarit pronë të shitur	(1,007,119)
Fitimi bruto	526,688
Të ardhura të tjera	4,979
Totali i të ardhurave	531,667
Shpenzime administrative	(31,558)
Shpenzime personeli	(3,806)
Fshirja e te drejtave te arketueshme	(40,620)
Fitimi Operacional	455,683
Të ardhura financiare	902
Shpenzime financiare	(6,127)
Humbja nga kursi kembimit, neto	9,477
Fitimi para Tatimit	459,936
Shpenzimi tatim fitimit	(92,452)
Fitimi Neto për periudhen	367,483
Të ardhura gjithpërfshirëse të tjera	-
Totali i të ardhurave gjithpërfshirëse	367,483

Shoqëria vazhdon të monitorojë evolucionin e situatës me pandeminë Covid -19 dhe masat e qeverisë për ruajtjen e shëndetit publik dhe panifikon të marrë masa për të minimizuar ndikimin dhe për të vijuar operacionet. Aktualisht, nuk pritet të ketë masa kufizuese që mund të shkaktojnë ndërprerjen e aktivitetit ekonomik të Shoqërisë.

Përveçse sa më sipër shpjeguar, drejtimi i shoqërisë nuk ka identifikuar ngjarje të tjera të ndodhura pas datës së bilancit të cilat kërkojnë rregullime ose shtesa në shënimet shpjeguese të pasqyrave financiare të përgatitura më dhe për vitin e mbyllur më 31.12.2020.