

# PASQYRAT FINANCIARE

(Mbeshtetur ne Ligjin nr 9228 dt 29.04.2004"Per kontabilitetin dhe Pasqyrat Financiare",te ndryshuar,dhe ne Standartet Kombetare te Kontabilitetit-SKK 2)

Te dhena identifikuese	
Emri	<u>Erjoni SH.P.K</u>
NIPTI	<u>K11919002N</u>
Adresa	<u>Rruga "Vaso Pasha ", Nr 8 Tirane</u>
Data e krijimit	<u>05/01/1995</u>
Nr Regj Tregt	<u>7877</u>
Fusha e veprimtarise dhe turistike	<u>Ndertim projektim</u>

Te dhena te tjera	
Pasqyra Financiare	<u>Individuale</u>
Monedha	<u>Lek</u>
Rumbullakimi	
Periudha kontabel	<u>01/01/2013 - 31/12/2013</u>
Data e Plotesimit te pasq	<u>31.03.2014</u>
Nr prot	

ADMINISTRATORI

Andi Cerma

*Andi Cerma*



ERJONI SH.P.K		shenime	VITI RAPORTUES	VITI PARAARDHES
			2013	2012
<b>I</b>	<b>AKTIVET AFATSHKURTUR</b>			
<b>1</b>	<b>Aktive Monetare</b>		<b>722,944</b>	<b>2,441,317</b>
(i)	Mjete monetare në arkë dhe bankë, tjera	19	722,944	2,441,317
<b>2</b>	<b>Derivative dhe aktive të mbajtura për tregëtim</b>			
(i)	Derivative			
(ii)	Aktivete mbajtura për tregëtim			
	<b>Totali 2</b>			
<b>3</b>	<b>Aktive të tjera financiare afatshkurte</b>			
(i)	Llogari/Kërkesa të arkëtueshme	20	147,277,616	146,743,483
(ii)	Llogari/Kërkesa të tjera të arkëtueshme	21	280,632,169	177,253,822
(iii)	Te tjera për tu arketuar		641,855,504	598,192,464
(iv)	Investime të tjera financiare afatshkurte			
	<b>Totali 3</b>		<b>1,069,765,289</b>	<b>922,189,769</b>
<b>4</b>	<b>Inventaret</b>			
(i)	Lëndët e para	a	11,275,988	9,459,588
(ii)	Punime në proces		981,261,779	777,342,663
(iii)	Produkte të gatshme	b	585,686	
(iv)	Te tjera gjendje inventariale	c	1,862,337	2,342,141
(v)	Iventar i imet		353,351	278,688
(vi)	Parapagesat dhe furnizimet			
	<b>Totali 4</b>	<b>22</b>	<b>995,339,141</b>	<b>789,423,080</b>
<b>5</b>	<b>Aktivët Biologjike afatshkurter</b>			
<b>6</b>	<b>Aktivët afatshkurter të mbajtur për shitje</b>			
<b>7</b>	<b>Parapagime shpenzime të shtyra</b>	<b>23</b>	<b>31,925,483</b>	<b>55,998,420</b>
	<b>TOTALI I AKTIVEVE AFATSHKURTER(I)</b>		<b>2,097,752,857</b>	<b>1,770,052,586</b>
<b>II</b>	<b>AKTIVET AFATGJATE</b>			
<b>1</b>	<b>Investimet financiare afatgjata</b>			
(i)	Aksione dhe pjesëmarrje të tjera në njësi të			
(ii)	Aksione dhe investime të tjera në pjesëmarrje			
(iii)	Aksione dhe letra të tjera me vlerë			
(iv)	Llogari/Kërkesa të arkëtueshme afatgjata			
	<b>Totali 1.</b>			
<b>2</b>	<b>Aktive afatgjata materiale</b>			
(i)	Toka	a	31,066,372	
(ii)	Ndërtesa	b	9,606,219	10,111,809
(iii)	Makineri dhe pajisje	c	3,768,196	4,468,764
(iv)	Aktive të tjera afatgjata materiale (me vlerë)	d	7,291,907	2,806,792
	<b>totali 2</b>	<b>24</b>	<b>51,732,694</b>	<b>17,387,365</b>
<b>4</b>	<b>Aktivët afatgjata jomateriale</b>			
(i)	Emri i mirë			
	<b>Totali 4</b>			
<b>5</b>	<b>Kapital aksionar i papaguar</b>			
<b>6</b>	<b>Aktive të tjera afatgjata materiale në proces</b>			
	<b>TOTALI I AKTIVEVE AFATGJATE(II)</b>		<b>51,732,694</b>	<b>17,387,365</b>
	<b>TOTALI I Aktiveve(I+II)</b>		<b>2,149,485,551</b>	<b>1,787,439,951</b>

I	DETYRIMET AFATSHKURTER	shenime	VITI	
			2013	2012
1	Derivativet			
2	Huamarrjet			
(i)	Huat dhe obligacionet afatshkurtra			
(ii)	Kthimet/ripagesat e huave afatgjata			
(iii)	bono te konvertueshme			
	<b>Totali 2</b>			
3	Huat dhe parapagimet			
(i)	Të pagueshme ndaj fumitorëve	a	307,610,535	331,945,795
(ii)	Të pagueshme ndaj punonjësve	b	946,098	729,413
(iii)	Detyrime tatimore	c	29,576,558	2,383,839
(iv)	Detyrime te tjera	d	195,149,446	35,250,871
(v)	Det te tjera afatshkurtera	e	19,029,378	
	<b>Totali 3</b>	<b>25</b>	<b>552,312,015</b>	<b>370,309,918</b>
4	Grandet dhe të ardhurat e shtyra		240,344,509	397,362,261
5	Provizionet afatshkurtra	26		
	<b>TOTALI I DETYRIMEVE AFATSHKURTER</b>		<b>792,656,524</b>	<b>767,672,179</b>
II	DETYRIMET AFATGJATE		861,120,223	
(i)	Hua, kredi bankare	27		838,930,631
(ii)	Bonat e konvertueshme			
	<b>Totali 1</b>		<b>861,120,223</b>	<b>838,930,631</b>
2	Huat te tjera afatgjate			
3	Provizionet afatgjata			
4	Grandet dhe të ardhurat e shtyra			
	<b>TOTALI I Detyrimeve AFATGJATE</b>		<b>861,120,223</b>	<b>838,930,631</b>
	<b>TOTALI I DETYRIMEVE</b>		<b>1,653,776,747</b>	<b>1,606,602,810</b>
III	Kapitali	28		
1	Aksionet e pakices (Perdoren vetem ne pasqyra financiare te konsoliduara)			
2	Kapitali që i përket aksionarëve të shoqërisë (Perdoren vetem ne pasqyra financiare te konsoliduara)			
3	Kapitali Aksioner		171,800,286	74,462,277
4	Primi I aksionit			
5	Njesit ose aksionet e thesarit (negative)			
6	Diferenca nga Rivleresimi I aktiveve			
7	Rezerva statusore		5,588,884	3,913,804
8	Rezerva ligjore			
9	Rezerva të tjera			
10	Fitimet e pashpërndara		3,460,027	33,501,593
11	Fitimi (humbja) e vitit financiar		314,859,607	68,959,467
	<b>TOTALI I KAPITALIT VET</b>		<b>495,708,804</b>	<b>180,837,141</b>
	<b>TOTALI DETYRIMEVE DHE KAPITALIT(I;II;III)</b>		<b>2,149,485,551</b>	<b>1,787,439,951</b>

**Pasqyra e te ardhura dhe shpenzimeve viti 2013**  
**Bazuar ne klasifikimin e Shpenzimeve sipas Natyres**

	Emertimi llogarive	VITI RAPORTUES	VITI PARAARDHES
1	Te ardhura nga Sitruacionet e punimeve(Shitje te tatushme)	<b>258,751,319</b>	<b>227,123,746</b>
2	Te ardhura te tjera	<b>31,105</b>	<b>8,091,826</b>
	Te ardhura nga PARKIMI	1,088,643	737,818
3	Te ardhura nga shitjet e apartamenteve(Shitje te pa tatushme)	445,114,437	147,479,659
4	Puna e kryer nga njësia ekonomike raportuese për qëllimet e veta dhe e		
5	Mallrat, lëndët e para dhe shërbimet	<b>81,981,850</b>	<b>106,330,956</b>
6	Shpenzime të tjera nga veprimtaritë e shfrytëzimit llogarite 61-63,65	<b>185,766,377</b>	<b>128,550,052</b>
7	<i>Kosto e punes</i>	<b>13,406,641</b>	<b>12,771,272</b>
	<i>Pagat</i>	11,503,807	10,973,071
	<i>Shpenzimet e sigurimeve shoqërore</i>	1,902,834	1,798,201
	<i>Shpenzimet për pensionet</i>		
8	Rënia në vlerë (zhvlerësimi) dhe amortizimi llog 68	<b>2,536,446</b>	<b>3,124,256</b>
10	Të ardhurat dhe shpenzimet financiare nga njësitë e kontrolluara		
11	Të ardhurat dhe shpenzimet financiare nga pjesëmarrjet		
12	Të ardhurat dhe shpenzimet financiare		
	<i>Të ardhurat dhe shpenzimet financiare nga investime të tjera financiare afatgjata</i>		
	<i>Të ardhurat dhe shpenzimet nga interesi</i>	(45,986,013)	(52,266,990)
	<i>Fitimet (humbjet) nga kursi i këmbimi</i>	(4,850,068)	(2,127,207)
	<i>Kamatvonesat per kredite Bankare</i>	(6,429,119)	(672,151)
13	Totali i të ardhurave dhe shpenzimeve financiare	<b>(57,265,200)</b>	<b>(55,066,348)</b>
14	Fitimi (humbja) para tatimit	<b>350,622,349</b>	<b>77,590,079</b>
15	Shpenzimet e tatimit mbi fitimin	35,762,742	8,630,612
16	Fitimi (humbja) neto e vitit financiar	<b>314,859,607</b>	<b>68,959,467</b>
17	Përfshin pjesën e fitimit neto për aksionarët e shoqërisë mëmë		
18	Pjesa e fitimit neto për aksionarët e pakicës		

**ERJONI sh.p.k**  
**CASH-FLOW viti 2013**

<b>Pasqyra e fluksit të parësë – Metoda direkt</b>	<b>periudha raportuese</b>	<b>periudhe parardhese</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Fluksi i parave nga veprimtaritë e shfrytëzimit</b>		
Paratë e arkëtuara nga klientët	395,837,305	268,995,960
Paratë e paguara ndaj furnitorëve dhe punonjësve	(314,832,921)	(478,105,320)
Paratë e ardhura nga veprimtaritë		
Interesi i paguar		
Tatimfitimi i paguar	(9,608,647)	(7,447,358)
TVSH e paguar	(5,200,857)	(4,926,270)
Te tjera	(8,319,200)	
<b>Paraja neto nga veprimtaritë e shfrytëzimit</b>	<b>57,875,680</b>	<b>(221,482,988)</b>
<b>Fluksi i parave nga veprimtaritë investuese</b>		
Blerja e kompanisë së kontrolluar X minus paratë e arkëtuara		
Blerja e aktiveve afatgjata materiale	(31,066,372)	
Të ardhurat nga shitja e pajisjeve		
Interesi i arkëtuar		
Dividendët e arkëtuar		
<b>Paraja neto e përdorur në veprimtaritë investuese</b>	<b>(31,066,372)</b>	
<b>Fluksi i parave nga aktivitetet financiare</b>		
Të ardhura nga emetimi i kapitalit aksionar		
Të ardhura nga huamarrje afatgjata	3,542,516	271,050,000
Te ardhura financiare		(1,966,983)
Pagesat e detyrimeve të qirasë financiare	-	-
Dividendë të paguar	-	-
Interesa te paguara	(28,184,967)	(49,842,846)
Gjoha-Kamatvonesa	(3,885,230)	(672,151)
<b>Paraja neto e përdorur në veprimtaritë financiare</b>	<b>(28,527,681)</b>	<b>218,568,020</b>
<b>Rritja/rënia neto e mjeteve monetare</b>	<b>(1,718,373)</b>	<b>(2,904,968)</b>
<b>Mjetet monetare në fillim të periudhës kontabël</b>	<b>2,441,317</b>	<b>5,356,285</b>
<b>Mjetet monetare në fund të periudhës kontabël</b>	<b>722,944</b>	<b>2,441,317</b>

# PASQYRA E NDRYSHIMEVE NE KAPITAL

Kapitali aksionar që i përket aksionarëve të shoqërisë mëmë							
	Kapitali aksionar	Primi i aksion	Aksion e thesar	Rezerva statusore dhe ligjore	Rezerv konvert monedh të huaja	Fitimi i pashpërndar	Totali
<b>Pozicioni me 01.01.2012</b>	<b>74,462,277</b>			<b>3,913,804</b>		<b>102,461,060</b>	<b>180,837,141</b>
Efektet e ndryshimeve në politikat kontabël							
<b>Pozicioni i rregulluar</b>							
Efektet e ndryshimit të kurseve të këmbimit gjatë konsolidimit							
Totali i të ardhurave apo i shpenzimeve, që nuk janë njohur në pasqyrën e të ardhurave dhe shpenzimeve							
Fitimi neto i vitit financiar	33501593					(33,501,593)	
Dividendët e paguar							
Transferime në rezervën e detyrueshme statusore							
Emetim i kapitalit aksionar							
<b>Pozicioni me 31.12.2012</b>	<b>107,963,870</b>			<b>3,913,804</b>		<b>68,959,467</b>	<b>180,837,141</b>
Efekte të ndryshimeve të kurseve të këmbimit gjatë konsolidimit							
Totali i të ardhurave apo shpenzimeve, që nuk janë njohur në pasqyrën e të ardhurave; shpenzimeve							
Fitimi i mbartur	63,836,416			1,675,080		(65,511,496)	12,056
Fitimi neto për periudhën kontabël						314,859,607	314,859,607
Dividendët e paguar							
Emetim i kapitalit aksionar							
Aksione të thesarit të riblera							
<b>Pozicioni me 01.01.2013</b>	<b>171,800,286</b>			<b>5,588,884</b>		<b>318,319,634</b>	<b>495,708,804</b>

## Relacion sqarues per pasqyrat financiare viti 2013

Pasqyrat financiare jane hartuar ne baze te parimeve baze te kontabilitetit te shprehura ne nenin 10 te ligjit nr 9228 "Per kontabilitetin dhe pasqyrat financiare" si dhe ne perputhje me SKK 1.

Subjekti yne ka si drejtim kryesore investimet ne ndertim banesa, ndaj pregatitja e pasqyrave financiare te vitit 2013 eshte mbeshtetur ne standartet Kombetare dhe Nderkombetare te kontabilitetit si dhe kerkesave te ligjit "Per Kontabilitetin". Per vleresimin e te ardhurave te vitit jemi mbeshtetur ne Standartin Nr 8 " Te Ardhurat" duke zbatuar me rigorozitet vleresimin dhe tepricat e cdo kontrate pikerisht mbi percaktimet e bera ne nenet perkates.

Shuma e tepricave negative te punes ne proces (Paradheniet me te larta se niveli i te ardhurave te njohura) eshte kaluar ne postin "Te ardhura te periudhave te ardheshme" dhe shumja e tepricave pozitive te punes ne proces eshte pasqyruar si detyrim i klienteve ndaj subjektit (Paradheniet e arketuara me te vogla se niveli i njohur i te ardhurave)

Rezultati Finaciar per vitin ushtrimor 2013 eshte me fitim ne shumen 350 634 405 leke.

Te ardhurat brute te realizuara per vtin 2013	704 999 837 leke.
Shpenzimet per vitin ushtrimore 2013	354 365 432 leke

Te ardhurat e realizuara per vitin 2013 jane si me poshte:

- |  |                  |
|--|------------------|
| • Te ardhura nga dorezim punimesh                                    | 255 786 630 leke |
| • Te ardhura nga rivleresimi deri ne nivelin e realizuar te punimeve | 445 114 437 leke |
| • Te ardhura nga sherbimi i parkimit                                 | 1 088 643 leke   |
| • Te ardhura nga sherbime te treteve                                 | 2 966 016 leke   |
| • Te ardhura nga shitje mallra objekti PUB                           | 31 105 leke      |
| • Te ardhura te tjera( Konvertim,interesa)                           | 13 333 leke      |

Te ardhurat nga kontratat e ndertimit per vitin ushtrimor 2013 arrijne **vleren 700 901 067 leke**. Perlllogaritja e te ardhurave eshte bere mbi bazen e percaktimit te bere ne Standartin Nr 8 te Konrabilitetit "Te ardhurat" duke u mbeshtetur ne "Metoden e Fazes se Perfunduar".

Niveli i realizuar i punimeve deri me dt 31.12.2014 ne Objekt eshte vleresuar ne 70.1% te totalit,ndaj mbi kete baze te ardhurat e kontratave te ndertimit jane sjelle deri ne 70.1% te vleres. Si rezultat i ketij rivleresimi te ardhurat e vleresuara dhe te perfshira ne rezultat per vitin 2013 nga **533 194 855 leke** qe kane qene te raportuara ne deklarimet mujore rriten ne vleren 700 901 067 leke si rezultat e vleresimit mbi bazen e nevelit te realizuar te punimeve. Vlera totale prej 700 901 067 leke perfaqeson shumen e te ardhurave nga situacionet e punimeve te vleren **255 786 630 leke** dhe te ardhurave te rivleresuara ne fund te vitit per **445 114 437 leke**.

Praktika e rivleresimit te te ardhurave eshte mbeshtetur ne zbatimin me rigorozitet te neneve 26,28,dhe 41-45 ,te standartit 8 te SKK.



## AKTIVI

**Mjetet Monetarene (19) 722 944 leke**

Mjete ne Arke	484 477 leke
Mjete ne Banke	238 467 leke

**Llogari kekesa te tjera te arketueshme (20) 147 277 616 leke**

Perfaqeson detyrimin e te treteve ndaj subjektit tone per shitje dhe sherbime te kryera ne vleren 59 181 423 leke si dhe detyrimin e klienteve per shitje apartamenteve per te gjitha rastet e arketimeve ne nivel me te ulet se te ardhurat e akumuluar te kaluara ne rezultat ne shumen 88 096193 leke.(Tepricat negative te punes ne proces).

**Llogari kerkesa te arketueshme (21) 280 632 169 leke**

1	Egnatia Group	62 294 688.20 leke
2	Panorama Group	111 019 945 leke
3	Hysenbelliu shpk	93 551 180 leke
4	Subjekti Prestigje	11 856 423 leke
5	Debitore te tjere	1 909 932.70 leke

Llogaria "Te tjera per tu arketuar" ne vleren 641 855 504 leke perfaqeson detyrime te pronarit ndaj subjektit per hua te kthyeshme (Provizore)

-Lendet e para perfaqesojne vleren e hekurit dhe te tjera materiale ne Objekte,te cilat jane bashkingjitur ketij relacioni. Vlera totale e lendeve te para eshte 11 275 988 leke.

**Punime ne Proces 981 261 779 leke**

Perfaqeson vleren e punimeve ne proces per objektet ne ndertim e siper te cilat analitikisht jane si me poshte:

Ne leke

1	Punime ne proces Objekti nr 1	46 432 926
2	Punime ne proces Objekti nr 2	28 450 833
3	Punime ne proces Qender Biznesi	103 122 604
4	Punime ne proces Hotel	84 785 505
5	Punime ne proces Objekti 1 lokal	47 637 421



	restorant	
6	Punime ne Proces KOMPLEKSI	670 832 490

**Parapagime dhe shpenzime te shtyra (23) 31 925 483 leke**

Perfaqeson shpenzimet per tu shperndare te cilat jane kapitalizuar ne aktive (Vlera e tokes dhe lejes se paguar per ndertim) dhe amortizohen (Kalojne ne te ardhura te vitit) ne raport me % e realizimit te punimeve.

**Aktive Afatgjata Materiale (24) 18 688 237 leke**

1	Ndertese	9 606 219
2	Makineri dhe paisje	3 768 196
3	Aktive afatgjata te tjera	7 291 907
4	Toka e blere per truall ndertimi	31 066 372

Aktvet Afatgjata jane te vleresuara me vleren e mbetur (minus amortizimin e akumuluar). Inventaret analitik dhe levizjet e vitit jane pasqyruar ne te dhenat aneks qe i bashkangjiten kesaj pasqyre. Toka eshte e vleresuar me cmimin e blerjes.

**PASIVI**

**Te pagueshme ndaj furnitoreve 307 610 535 leke**

**Perfaqeson detyrime te subjektit ndaj te treteve per furnizime materialo teknik dhe punime ne Objekt.**

**Detyrime tatimore 29 576 558 leke**

1	Sigurime shoqerore dhe Tap	417 409
2	Tatime e taksa te ndalura	15 624
3	TVSH shitje (TVSH muaji dhjetor 2013)	1 335 080
4	Tatim fitimi per tu paguar me 31.12.2013	27 808 445

**Detyrime te tjera (e) 195 149 445 leke**

1	ALB MS -97	20 267 820
2	QEMAL LLESHI TRUALLI	19,840,000
	Birra Korca	634 445
	Albania Distrubition	15 4 17 3 940
	Te tjera	233 240

**Detyrime te tjera ne shumen 19 029 378 leke**

- Detyrim per gjoba te maturuara te Credit Agricole Bank 1 226 800 leke
- Detyrim per interesa te maturuara te Credins Agricole Bank 10 650 457 leke
- Detyrime per interesa te maturuara te Credins Bank 7 152 121 leke

**Grantet dhe te ardhurat e shtyra**

**240 344 509 leke**

Perfaqeson tepricat negative te paradhenieve te derdhura nga klientet per blerje apartamente per te gjitha rastet kur paradhenia e derdhur eshte me e madhe se niveli i te ardhurave te kaluara ne rezultat. (Shih neni 28 dhe 54 te standartit Nr 8 te kontabilitetit "Te ardhurat").

**Hua dhe kredi bankare**

**585 417 915 leke**

Kredi nga EMPORIKI BANK	3 132 255 euro	ose	439 142 180.44	leke
Kredi nga Credins Bank	2 800 000 euro	ose	392 560 000 00	leke
UNION BANK	kredi 110 049 euro	ose	15 428 886.20	leke
UNION BANK	overdraft 99 780 euro	ose	13 989 156.00	leke

Pergatiti  
P FINANCES Iula Selami

