

შპს ექს სითი დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2021 წლის 31 დეკემბერს

ს ა რ ჩ ე ვ ი

საქმიანობის შედეგების ანგარიშგება	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	4
საკუთარი კაპიტალის მოძრაობის ანგარიში	5
ფულადი სახრების მოძრაობის ანგარიშგება	6
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	7-16

საქმიანობის შედეგების ანგარიშგება 2021 წლისთვის

	შენიშვნა	2021	2020
ნეტო ამონაგები		8,051,329	6,233,512
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		8,051,329	6,233,512
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		(5,988,158)	(4,647,198)
საწყისი მარაგები		(7,376,254)	(5,651,287)
გადამუშავების დანახარჯები		(4,890,603)	(6,372,165)
საბოლოო მარაგები		6,278,699	7,376,254
საერთო მოგება		2,063,171	1,586,314
სხვა შემოსავალი		4,990	14,420
დასაქმებულთა ანაზღაურება		(109,265)	(90,523)
საპროცენტო შემოსავალი		689	54,199
საპროცენტო ხარჯი		(131,246)	(201,826)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	5	(344,266)	(342,605)
სულ საოპერაციო ხარჯები		(579,098)	(566,335)
საოპერაციო მოგება		1,484,073	1,019,979
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება		69,952	(279,689)
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან		69,952	(279,689)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე		1,554,025	740,290
მოგების გადასახადი		(14,638)	(94,200)
მოგება/(ზარალი)		1,539,387	646,090

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი

ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი

საქმიანობის შედეგების ანგარიშგება 2021 წლისთვის

	შენიშვნა	2021	2020
ნეტო ამონაგები		8,051,329	6,233,512
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		8,051,329	6,233,512
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		(5,988,158)	(4,647,198)
საწყისი მარაგები		(7,376,254)	(5,651,287)
გადამუშავების დანახარჯები		(4,890,603)	(6,372,165)
საბოლოო მარაგები		6,278,699	7,376,254
საერთო მოგება		2,063,171	1,586,314
სხვა შემოსავალი		4,990	14,420
დასაქმებულთა ანაზღაურება		(109,265)	(90,523)
საპროცენტო შემოსავალი		689	54,199
საპროცენტო ხარჯი		(131,246)	(201,826)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	5	(344,266)	(342,605)
სულ საოპერაციო ხარჯები		(579,098)	(566,335)
საოპერაციო მოგება		1,484,073	1,019,979
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება		69,952	(279,689)
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან		69,952	(279,689)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე		1,554,025	740,290
მოგების გადასახადი		(14,638)	(94,200)
მოგება/(ზარალი)		1,539,387	646,090

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი



ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი



	შენიშვნა	31-12-21	31-12-20
აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	6	2,155,127	1,365,037
სავაჭრო მოთხოვნები		528,408	-
გადახდილი ავანსები		434,221	119,826
დარიცხული მოთხოვნები		-	-
მარაგები		6,278,699	7,376,254
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		-	175,393
სხვა მიმდინარე აქტივები	7	-	-
სულ აქტივები		9,396,455	9,036,510
ვალდებულებები		-	-
სავაჭრო ვალდებულებები		854,145	2,158,703
მიღებული ავანსები		5,334,752	5,222,014
საგადასახადო ვალდებულებები		168,163	9,959
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	8	1,519,314	303,275
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	9	-	1,277,427
დარიცხული ვალდებულებები	10	9,959	11,449
სულ ვალდებულებები		7,886,333	8,982,827
საკუთარი კაპიტალი		-	-
შპს-ს კაპიტალი		-	-
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი		1,510,122	53,683
სულ საკუთარი კაპიტალი		1,510,122	53,683
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		9,396,455	9,036,510

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი

ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	31-12-21	31-12-20
აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	6	2,155,127	1,365,037
სავაჭრო მოთხოვნები		528,408	-
გადახდილი ავანსები		434,221	119,826
დარიცხული მოთხოვნები		-	-
მარაგები		6,278,699	7,376,254
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		-	175,393
სხვა მიმდინარე აქტივები	7	-	-
სულ აქტივები		9,396,455	9,036,510
ვალდებულებები		-	-
სავაჭრო ვალდებულებები		854,145	2,158,703
მიღებული ავანსები		5,334,752	5,222,014
საგადასახადო ვალდებულებები		168,163	9,959
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	8	1,519,314	303,275
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	9	-	1,277,427
დარიცხული ვალდებულებები	10	9,959	11,449
სულ ვალდებულებები		7,886,333	8,982,827
საკუთარი კაპიტალი		-	-
შპს-ს კაპიტალი		-	-
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი		1,510,122	53,683
სულ საკუთარი კაპიტალი		1,510,122	53,683
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		9,396,455	9,036,510

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი



ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი



საკუთარი კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება 2021 წლისათვის

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ დაუფარავი ზარალი	სულ
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	224,690	(58,609)	166,081
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა ან შემცირება	(224,690)		(224,690)
ქონების გადაფასება			-
პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი		646,090	646,090
განაწილებული დივიდენდი		(533,798)	(533,798)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	53,683	53,683
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა ან შემცირება			
ქონების გადაფასება			-
პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი		1,539,387	1,539,387
განაწილებული დივიდენდი		(82,948)	(82,948)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	1,510,122	1,510,122

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი

ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი

საკუთარი კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება 2021 წლისათვის

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ დაუფარავი ზარალი	სულ
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	224,690	(58,609)	166,081
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა ან შემცირება	(224,690)		(224,690)
ქონების გადაფასება			-
პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი		646,090	646,090
განაწილებული დივიდენდი		(533,798)	(533,798)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	53,683	53,683
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა ან შემცირება			
ქონების გადაფასება			-
პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი		1,539,387	1,539,387
განაწილებული დივიდენდი		(82,948)	(82,948)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	1,510,122	1,510,122

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი



ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი



ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება 2021 წლისათვის

	2021	2020
საწყისი	1,365,037	1,092,481
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობა	941,820	1,547,042
მყიდველებიდან მიღებული ფულადი სახსრები	9,105,189	9,723,726
მიმწოდებლებზე გაცემული ფულადი სახსრები	(7,720,037)	(7,025,178)
თანამშრომლებზე გაცემული ფულადი სახსრები	(78,170)	(71,305)
საპენსიო გადასახდელი	(3,608)	(3,054)
გადახდილი გადასახადები	(263,900)	(1,070,694)
ბანკის საკომისიო	(22,095)	(6,238)
სავალუტო კურსის ეფექტი	(75,559)	(215)
საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობა	(72,930)	(542,688)
გადახდილი სესხები	(317,275)	(2,067,763)
მიღებული სესხები	376,390	1,720,752
მიღებული პროცენტები	689	54,498
გადახდილი პროცენტები	(132,734)	(250,175)
გაცემული სესხები	-	-
საფინანსო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობა	(78,800)	(731,798)
კაპიტალის შემცირება	-	(224,690)
გადახდილი დივიდენდები	(78,800)	(507,108)
სხვაობა	790,090	272,556
საბოლოო	2,155,127	1,365,037

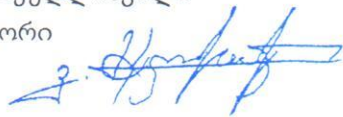
გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი

ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება 2021 წლისათვის

	2021	2020
საწყისი	1,365,037	1,092,481
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობა	941,820	1,547,042
მყიდველებიდან მიღებული ფულადი სახსრები	9,105,189	9,723,726
მიმწოდებლებზე გაცემული ფულადი სახსრები	(7,720,037)	(7,025,178)
თანამშრომლებზე გაცემული ფულადი სახსრები	(78,170)	(71,305)
საპენსიო გადასახდელი	(3,608)	(3,054)
გადახდილი გადასახადები	(263,900)	(1,070,694)
ბანკის საკომისიო	(22,095)	(6,238)
სავალუტო კურსის ეფექტი	(75,559)	(215)
საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობა	(72,930)	(542,688)
გადახდილი სესხები	(317,275)	(2,067,763)
მიღებული სესხები	376,390	1,720,752
მიღებული პროცენტები	689	54,498
გადახდილი პროცენტები	(132,734)	(250,175)
გაცემული სესხები	-	-
საფინანსო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობა	(78,800)	(731,798)
კაპიტალის შემცირება	-	(224,690)
გადახდილი დივიდენდები	(78,800)	(507,108)
სხვაობა	790,090	272,556
საბოლოო	2,155,127	1,365,037

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი



ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი



შპს ექს სითი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

1 ზოგადი ინფორმაცია

შპს ექს სითი დეველოპმენტი (საიდენტიფიკაციო კოდი 406072912), შემდგომში კომპანია დაარსდა 2012 წლის 04 ივლისს. კომპანიის დამფუძნებელი და 100% იანი წილის ფლობელია გიორგი მჭედლიშვილი.

კომპანია საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობის სფეროში ეწევა ეკონომიკურ საქმიანობას. კომპანიის იურიდიული მისამართია: თბილისი, თამარაშვილის ქუჩა N13კ

2 მომზადების საფუძვლები

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია “ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები მცირე და საშუალო საწარმოებისთვის” (შემდგომში მსს ფასს) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მსს ფასს-ების შესაბამისად მომზადება ითხოვს გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას. ის ასევე მოითხოვს კომპანიის ხელმძღვანელობისგან, რომ მსჯელობის საფუძველზე მოახდინოს ყველაზე შესაფერისი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღება და დანერგვა. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაში.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანია მთავარ საქმიანობას ახორციელებს საქართველოს ტერიტორიაზე. საქართველოს ბიზნესგარემო ხასიათდება არაერთი სტრუქტურული ნაკლოვანებებით საქართველო არის პატარა, ღია ეკონომიკის მქონე ქვეყანა მაღალი დოლარიზაციის დონით, მიმდინარე ანგარიშის დეფიციტითა და საერთაშორისო ფინანსურ რესურსებზე მზარდი დამოკიდებულებით. შედეგად, ქვეყნის ფინანსური სისტემა ხდება დაუცველი გლობალურ ეკონომიკურ და ფინანსურ ტენდენციებთან მიმართებაში. Covid-19-ით გამოწვეული გლობალური ეკონომიკური კრიზისმა, კონკრეტულად კი, ეკონომიკური აქტივობისა და ინვესტიციების შემცირებამ გამოიწვია რისკის პრემიის გაზრდა. ამასთან, პანდემიის გავრცელებასთან და ხანგძლივობასთან დაკავშირებულმა გაურკვევლობამ კიდევ უფრო გაზარდა ფინანსური სტაბილურობის რისკები. მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ არსებულ გარემოებებში იღებს ყველა საჭირო ზომას, რათა უზრუნველყოს კომპანიის საქმიანობის მდგრადობა და განვითარება.

ფუნქციონირებადი საწარმო

ფუნქციონირებადი საწარმოს მართებულობის დაშვების შეფასებისას საწარმოს ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს ნებისმიერ ინფორმაციას საწარმოს მომავალი საქმიანობის შესახებ, რომელიც გულისხმობს ბალანსის შედგენის თარიღიდან სულ მცირეს, 12 თვეს. ზემოთ თქმულიდან

შპს ექს სიტი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

გამომდინარე ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მიზანშეწონილია ფინანსური ანგარიშგება მოამზადოს საქმიანობის უწყვეტობის პრინციპის საფუძველზე.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის რეზიუმე

სამუშაო ვალუტა. ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული მუხლები შეფასებულია იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტაში, სადაც საწარმო ახორციელებს საქმიანობას. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა ქართული ლარი ("GEL"). ფინანსური ანგარიშგების წარსადგენი ვალუტაა ქართული ლარი.

უცხოური ვალუტით გამოწვეული ოპერაციები ფინანსური ანგარიშგების მომზადების მიზნებისთვის სამუშაო ვალუტისგან (ლარი) განსხვავებული, უცხოური ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები გადაიყვანება ტრანზაქციის განხორციელების თარიღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოური ვალუტაში დენომინირებული ფულადი მუხლები გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით, რომელიც 2021 წლის 31 დეკემბერს ერთი ამერიკული დოლარისთვის შეადგენს 3.0976 ლარს და ერთი ევროსათვის შეადგენს 3,504 ლარს (2020 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 3,2766 ლარი, ერთი ევრო 4,0233;) არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლო კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარგენილი არიან ისტორიული ღირებულებით (ლარში გადაყვანილია ოპერაციის განხორციელების დღის კურსით), გარდა რეალური ღირებულებით წარდგენილი არაფულადი მუხლებისა, რომლებიც ლარში გაყვანილია მათი რეალური ღირებულების შეფასების დღის შესაბამისი კურსით.

ურთიერთგადაფარვა. ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზებისა და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. შემოსავალისა და ხარჯის ურთიერთგადაფარვა არ ხდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ეს არ მოითხოვება ან ნებადართული არ არის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტით ან ინტერპრეტაციით და კონკრეტულად გამჟღავნებული არ არის კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ განმარტებით შენიშვნებში.

ამონაგების აღიარება. ამონაგების აღიარება ხორციელდება თითოეული ხელშეკრულების შესრულების სტადიების მიხედვით. ამონაგების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით, ფასდათმობებისა და რეალიზაციასთან დაკავშირებული დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

გადასახადები

i) მოგების გადასახადი

მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად „კომპანია“ იბეგრება ე.წ. ესტონური მოდელით. ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის მიზნებისთვის მოგების გადასახადის დაბეგვრის ობიექტი „კომპანიის“ მიერ იმიჯდება ორ ნაწილად: მოგება, რომელიც დივიდენდის

შპს ექს სითი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სახით ნაწილდება და დაბეგვრის სხვა ობიექტები გარდა დივიდენდის სახით განაწილებული მოგებისა (სხვა დასაბეგრი ობიექტი).

„კომპანიის“ მიერ დივიდენდის სახით განაწილებული მოგებიდან გამომდინარე მოგების გადასახადი აღიარდება დივიდენდის განაწილების შესახებ საწარმოს პარტნიორთა მიერ გადაწყვეტილების მიღებისთანავე (კრების ოქმი). მოგების გადასახადის ხარჯი საანგარიშგებო მუხლით „მოგების გადასახადი“ წარდგენილი იქნება იმ საანგარიშგებო წლის მოგება ან ზარალში, როდესაც მოხდა დივიდენდის განაწილება.

სხვა დასაბეგრი ობიექტიდან გამომდინარე მოგების გადასახადი აღიარდება გადასახადის გადახდის ვალდებულების წარმომშობი მოვლენის მოხდენის შესაბამის საანგარიშგებო თვეში, თუ ეს მოვლენა არ განაპირობებს საგადასახადო ვალდებულების შესაბამისი აქტივის წარმომშობას (როდესაც ვალდებულება შეიძლება შემცირდეს მაგ. გაცემული სესხის დაბრუნების შედეგად) და აკმაყოფილებს ხარჯის სახით აღიარების კრიტერიუმებს, მოგების გადასახადის ხარჯი აღიარდება და წარდგენილი არის საანგარიშგებო პერიოდის მოგებაში ან ზარალში ხარჯის სახით. ის არ მიეკუთვნება საანგარიშგებო მუხლს „მოგების გადასახადი“.

ii) საშემოსავლო გადასახადი

„კომპანია“ იხდის საშემოსავლო გადასახადს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი განაკვეთით - 20%. საშემოსავლო გადასახადი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულია სხვა საგადასახადო დავალიანების მუხლში.

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

მარაგი აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით. კომპანიის მარაგები ძირითადად შედგება გასაყიდად გამიზნული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, კომრციული ფართებისგან.

ანარიცხები

ანარიცხები აღიარდება, როდესაც კომპანიას ექნება მიმდინარე მოვალეობა (იურიდიული ან კონსტრუქციული) წარსულში მომხდარი მოვლენის შედეგად და მოსალოდნელია, რომ კომპანიას მოეთხოვება მოვალეობის ანგარიშსწორება და შესაძლებელია ამ მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება.

ანარიცხის სახით აღიარებული თანხა არის საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მიმდინარე მოვალეობის ანგარიშსწორების საუკეთესო შეფასება, ამ მოვალეობასთან დაკავშირებული რისკებისა და განუსაზღვრელობების გათვალისწინებით. როდესაც ანარიცხის შეფასება ხდება მიმდინარე მოვალეობის ანგარიშსწორებისთვის საჭირო ფულადი ნაკადების შეფასებით, მისი საბალანსო ღირებულებაა ამ ფულადი ნაკადების დისკონტირებული ღირებულება.

როდესაც მოსალოდნელია, რომ ანარიცხის ანგარიშსწორებისთვის საჭირო ეკონომიკური სარგებელი მთლიანად ან ნაწილობრივ ამოიღება მესამე მხარისგან, მაშინ დებიტორული დავალიანება აღიარდება აქტივის სახით, როდესაც გარდუვალია ანაზღაურების მიღება და შესაძლებელია დებიტორული დავალიანების საიმედოდ შეფასება.

შპს ექს სითი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

პირობითი ვალდებულებები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში არ აღიარდება, ის ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში აისახება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების გასვლის ალბათობა უმნიშვნელოა. პირობითი აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში არ აღიარდება, ის ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში აისახება, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა.

სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით აღებულ ვალდებულებებს და პროცენტი არ ერიცხება. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო ვალდებულებები გადაანგარიშდება საწარმოს ფულად ერთეულში, საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსავალში ან სხვა ხარჯებში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთებს და საბანკო ანგარიშებს.

უცხოურ ვალუტაში გამოსახული ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები აისახება ეროვნულ ვალუტაში ოპერაციის დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, ხოლო ნაშთი საანგარიშგებო წლის ბოლოსათვის 31 დეკემბერს არსებული კურსით.

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი აღიარდება კომპანიის მიერ მიღებული შენატანების რეალური ღირებულებით.

დივიდენდები

დივიდენდები საკუთარ კაპიტალში აღიარდება, როგორც იმ პერიოდის კაპიტალის შემცირება, როდესაც გამოცხადდა დივიდენდები. დივიდენდები, რომლებიც გამოცხადებულა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, განიხილება, როგორც შემდეგი მოვლენა და შესაბამისად აისახება განმარტებით შენიშვნებში.

განუსაზღვრელობის შეფასების ძირითადი წყაროები დაბეგვრა

ქართული საგადასახადო კანონმდებლობა შეიძლება დაექვემდებაროს სხვადასხვა ინტერპრეტაციებს და შეიძლება მან ცვლილებები განიცადოს. ამასთან, საგადასახადო კანონმდებლობის ხელმძღვანელობისეული ინტერპრეტაცია შეიძლება განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისგან, რის გამოც კომპანიას შეიძლება დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტის თანხა დაეკისროს. კომპანიას დარწმუნებულია, რომ მან უკვე გადაიხადა ყველა გადასახადი, ამიტომ ფინანსურ ანგარიშგებაში ანარიცხი არ შეუქმნია. საგადასახადო წელი საგადასახადო ორგანოს მიერ ინსპექტირებისთვის ღიად რჩება მომდევნო სამი კალენდარული წლის განმავლობაში.

საექვო ვალების ანარიცხები

კომპანია საექვო ვალების ანარიცხებს ქმნის, რათა აღრიცხოს მომხმარებლების მიერ გადახდების განხორციელების უუნარობის შედეგად მიღებული შეფასებული ზარალი. საექვო

შპს ექს სიტი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ვალების ანარიცხების ადეკვატურობის შეფასებისას ხელმძღვანელობა თავისი შეფასების საფუძველად იყენებს საერთო ეკონომიკურ მდგომარეობას, დებიტორული დავალიანებების ნაშთების ხანდაზმულობას, წარსულში ჩამოწერის გამოცდილებას, მომხმარებლის კრედიტუნარიანობასა და გადახდის პირობების ცვლილებებს. ეკონომიკაში, დარგში ან კონკრეტული მომხმარებლის გარემოებების ცვლილებებმა შეიძლება განაპირობოს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული საექვო ვალების ანარიცხების ცვლილება.

4. ამონაგები

კომპანიის ძირითადად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. 2021 წლის განმავლობაში კომპანიის ძირითადი საქმიანობიდან მიღებულმა ამონაგებმა შეადგინა 8,051,329 ლარი.

5. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		
ლარი	2021	2020
რეკლამის ხარჯები	(7,272)	-
მიწოდების ხარჯები	(302,635)	(330,691)
საჯარო რეესტრი ხარჯი	(400)	(212)
საგადასახადო ხარჯი	(1,978)	(2,807)
ბანკის საკომისიო	(22,095)	(5,370)
სხვა საერთო ხარჯი	(6,886)	(1,127)
გადახდილი საურავები	-	(2,398)
საკონსულტაციო ხარჯი	(3,000)	
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(344,266)	(342,605)

6. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტი	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ლარი	31-12-21	31-12-20
ფულადი სახსრები ლარში	1,701,868	527,698
ფულადი სახსრები დოლარში	383,661	185,564
ფულადი სახსრები ევროში	69,598	651,775
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტი	2,155,127	1,365,037

შპს ექს სითი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

7. სხვა მიმდინარე აქტივი (დამფუძნებელზე გაცემული სესხი)	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	საბალანსო ღირებულება 31-12-21	საბალანსო ღირებულება 31-12-20
ლარი				
	GEL	-	-	-
სულ მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები			-	-

8. მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	საბალანსო ღირებულება 31-12-21	საბალანსო ღირებულება 31-12-20
ლარი				
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 27.12.2019; 545186ლ	GEL	11.50%	531,186	
სს საქართველოს ბანკი ხელშეკრულება # #10692298	EUR	7.80%	988,128	
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება, 27.08.2019 118000ლ	GEL	10.80%	-	18,563
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 11.12.2019; 170000ლ	GEL	11.50%	-	170,000
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 18.02.2020; 114712ლ	GEL	11.90%	-	114,712
სულ მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები			1,519,314	303,275

9. გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	საბალანსო ღირებულება 31-12-21	საბალანსო ღირებულება 31-12-20
ლარი				
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 27.12.2019; 545186ლ	GEL	11.50%	-	545,186
სს საქართველოს ბანკი ხელშეკრულება #10692298	EUR	7.80%	-	732,241
სულ მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები			-	1,277,427

შპს ექს სითი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

10. დარიცხული ვალდებულებები (სესხის პროცენტი)	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ლარი			31-12-21	31-12-20
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება, 27.08.2019 118000ლ	GEL	10.80%	-	170
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 11.12.2019; 170000ლ	GEL	11.50%	-	1,660
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 27.12.2019; 545186ლ	GEL	11.50%	6,682	7,991
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 18.02.2020; 114712ლ	GEL	11.90%	-	1,159
სს საქართველოს ბანკი ხელშეკრულება #10692298	EUR	7.80%	3,277	469
სულ დარც. ვალდებულებები (სესხის პროცენტი)			9,959	11,449

შპს ექს სიტი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

11. მიღებული ავანსები

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის კომპანიას ერიცხევა ავანსად მიღებული თანხები 5,334,752 ლარი. მიღებული ავანსები წარმოიშობა, მაშინ როდესაც თანხა მიღებულია წინასწარ. წინასწარგადახდები (ავანსები) ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს ვალდებულებას იქამდე, სანამ არ მოხდება მისი გამომუშავება. როგორც ავანსი გამომუშავდება, იმავდროულად ვალდებულება შემცირდება და ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში შემოსავალი აღიარდება.

12. რისკების მართვა

ა) ფინანსური რისკების მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობიდან გამომდინარე, „კომპანია“ დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი
- საბაზრო რისკი

წინამდებარე შენიშვნა წარმოადგენს ინფორმაციას „კომპანიაზე“ ზემოთ მოყვანილი თითოეული რისკის გავლენის, ასევე მათი შეფასებისა და მართვისათვის „კომპანიის“ მიზნების, პოლიტიკებისა და პროცესების და „კომპანიის“ ხელმძღვანელობის მიერ კაპიტალის მართვის შესახებ. სხვა თანხობრივად გამოხატული ახსნა-განმარტებები მოყვანილია წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ბ) რისკების მართვის სტრუქტურა

„კომპანიის“ ხელმძღვანელობას ეკისრება საერთო პასუხისმგებლობა „კომპანიის“ რისკის მართვის სისტემის დაწესებასა და ზედამხედველობაზე. „კომპანიის“ ხელმძღვანელობა ვალდებულია განავითაროს და მონიტორინგი გაუწიოს ორგანიზაციის რისკების მართვის პოლიტიკას.

„კომპანიის“ რისკის მართვის პოლიტიკა დადგენილია „კომპანიაზე“ რისკების გავლენის განსაზღვრისა და ანალიზისთვის, რისკის შესაბამისი ლიმიტების დაცვის მონიტორინგისთვის. რისკის მართვის პოლიტიკა და სისტემა რეგულარულად გადაიხედება მიმდინარე საბაზრო მდგომარეობისა და „კომპანიის“ საქმიანობაში ცვლილებების გასათვალისწინებლად. „კომპანიას“ მიზნად აქვს ტრენინგების, ხელმძღვანელობის სტანდარტებისა და პროცედურების მეშვეობით ჩამოაყალიბოს დისციპლინური და კონსტრუქციული კონტროლის გარემო, რომლის მიხედვითაც ყველა თანამშრომელს ეცოდინება თავისი როლი და ვალდებულება.

გ) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის „კომპანიის“ ფინანსური დანაკარგის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის ხელშემკვრელი მხარე არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. საკრედიტო რისკი „კომპანიას“ ძირითადად წარმოეშვება სავაჭრო და სხვა მიმდინარე მოთხოვნებიდან.

შპს ექს სითი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

საკრედიტო რისკის გავლენა

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების დაუფარავობის შემთხვევაში. კომპანიის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. კომპანიის საკრედიტო რისკი, ძირითადად განპირობებულია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებიდან და ფული და ფულის ეკვივალენტებიდან (გარდა ნაღდი ფულისა). კომპანია საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას.

საკრედიტო რისკის გავლენა	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ლარი	31-12-21	31-12-20
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	528,408	0
ფულადი სახსრები და მისი ეკვივალენტები	2,155,127	1,365,037
სულ	2,683,535	1,365,037

კომპანია საკრედიტო რისკების ჯგუფურ და ინდივიდუალურ შეფასებას ახორციელებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

დ) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის იმის რისკი, რომ „კომპანია“ ვერ შეძლებს დაფაროს თავისი ფინანსური ვალდებულებები ფულადი სახსრებით ან ფინანსური აქტივებით. ლიკვიდურობის მართვის „კომპანიის“ მიდგომა არის, რამდენადაც შესაძლებელია, გადამოწმება იმისა, რომ ვალდებულების გაჩენისას, „კომპანიას“ ყოველთვის ჰქონდეს დავალიანების შესაბამისი ლიკვიდურობა, როგორც ჩვეულ, ისე - სტრესულ მდგომარეობაში, მისი რეპუტაციის ქვეშ დაყენების და დანაკარგების წარმოშობის გარეშე.

ფულადი სახსრების სრულად განთავსებულია მიმდინარე ანგარიშზე ბანკებში, რომელიც ასევე ამყარებს „კომპანიის“ ლიკვიდურობას.

ფინანსური ვალდებულებები	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ლარი	31-12-21	31-12-20
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,188,897	7,380,719
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	-	-
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	1,519,314	303,275
სულ	7,708,211	7,683,994

ე) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს უცხოური ვალუტის გაცვლით კურსებს, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ მფლობელობაში არსებული ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო

შპს ექს სითი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

ვ) კაპიტალის მართვა

„კომპანიის“ საქმიანობიდან გამომდინარე, მას არ აქვს ფორმალური კაპიტალის მართვის პოლიტიკა. გარდა ამისა, „კომპანია“ არ ექვემდებარება კაპიტალთან დაკავშირებულ გარე მოთხოვნებს. „კომპანიის“ კაპიტალის მართვაზე გადაწყვეტილებებს იღებს მისი მფლობელი.

12. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან და ნაშთები

კომპანიის დაკავშირებულ მხარეს წარმოადგენს მმართველობითი ხელმძღვანელობა.

ოპერაციები მმართველ რგოლთან (ლარი)	31-12-21	31-12-20
ხელფასი და ბონუსები	50,628	46,365

13. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მენეჯმენტის მიერ გამოსაცემად დამტკიცდა 2022 წლის 29 სექტემბერს.