

შპს „უნიქონსტრაქშენ“

(ს/კ 405215208)

2022 წლის ფინანსური ანგარიშგება

შპს „უნიკოსტრაქშენ“

### ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

| ქართული ლარი                          | შენიშვნა | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|---------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>აქტივები</b>                       |          |                   |                   |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები           | 3.1      | 9 911             | 34 241            |
| სავაჭრო მოთხოვნები                    | 3.2      | 164 526           | 170 695           |
| გადახდილი ავანსები                    |          | 61 503            | 60 797            |
| მარაგები                              | 3.3      | 159 196           | 75 440            |
| სხვა მიმდინარე აქტივები               | 3.4      | 20 403            | 16 945            |
|                                       |          | -                 | -                 |
| <b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>      |          | <b>415 539</b>    | <b>358 117</b>    |
| არამატერიალური აქტივები               |          | 346               | 520               |
| ძირითადი საშუალებები                  | 3.5      | 780 998           | 927 792           |
|                                       |          |                   |                   |
| <b>სულ აქტივები</b>                   |          | <b>1 196 882</b>  | <b>1 286 430</b>  |
| <b>ვალდებულებები</b>                  |          |                   |                   |
| სავაჭრო ვალდებულებები                 | 3.6      | 151 991           | 109 936           |
| ვალდებულებები პერსონალის წინაშე       |          | 28 630            | 31 633            |
| საგადასახადო ვალდებულებები            |          | 36 816            | 45 282            |
|                                       |          |                   |                   |
| <b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b> |          | <b>217 437</b>    | <b>186 851</b>    |
| საპაიო კაპიტალი                       |          | 670 437           | 702 335           |
| გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი           |          | 309 008           | 397 244           |
|                                       |          |                   |                   |
| <b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>  |          | <b>1 196 882</b>  | <b>1 286 430</b>  |

წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ და ხელმოწერილია 2023 წლის 22 სექტემბერს:

გია მუჯირი

დირექტორი

საქმიანობის შედეგები

| ქართული ლარი                                           | შენიშვნა | 2 022            | 2 021            |
|--------------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>განგრძობითი ოპერაციები:</b>                         |          |                  |                  |
| ამონაგები                                              | 3.7      | 2 828 181        | 2 901 712        |
| გაყიდვების თვითღირებულება                              |          | (1 614 178)      | (1 570 835)      |
| <b>საერთო მოგება</b>                                   |          | <b>1 214 003</b> | <b>1 330 877</b> |
| სხვა საოპერაციო შემოსავალი                             |          | 6                | 10 617           |
| დასაქმებულთა ანაზღაურება                               |          | (416 175)        | (506 758)        |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                   |          | (178 944)        | (176 345)        |
| საპროცენტო შემოსავალი                                  |          | -                | -                |
| საპროცენტო ხარჯი                                       |          | -                | -                |
| იჯარის ხარჯი                                           |          | (23 355)         | (30 844)         |
| ადმინისტრაციული და სხვა საერთო ხარჯი                   | 3.8      | (681 944)        | (833 919)        |
| <b>საოპერაციო (ზარალი)/მოგება</b>                      |          | <b>(86 409)</b>  | <b>(206 373)</b> |
| წმინდა შემოსულობა/ დანაკარგი სავალუტო ოპერაციებიდან    |          | 47               | (389)            |
| ფინანსური აქტივების გაუფასურება                        |          | (829)            | (14 335)         |
| სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი             |          | (1 044)          | (256)            |
| <b>(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე</b> |          | <b>(88 235)</b>  | <b>(221 353)</b> |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                              |          | -                | (18 706)         |
| <b>წლის (ზარალი)/მოგება</b>                            |          | <b>(88 235)</b>  | <b>(240 058)</b> |
| მ.შ. არამაკონტროლებელი წილი                            |          |                  |                  |
| სხვა სრული შემოსავალი                                  |          |                  |                  |
| <b>სულ წლის სრული (ზარალი)/მოგება</b>                  |          | <b>(88 235)</b>  | <b>(240 058)</b> |

წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ და ხელმოწერილია 2023 წლის 22 სექტემბერს:

გია მუჯირი

დირექტორი

შპს „უნიქოსტრაქშენ“

## კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება

| ლარი                                                          | საპაიო კაპიტალი | დაგროვილი<br>მოგება<br>(ზარალი) | სულ საკუთარი<br>კაპიტალი |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის<br/>მდგომარეობით</b>          | <b>759 048</b>  | <b>743 302</b>                  | <b>1 502 350</b>         |
| მოგება (ზარალი) და სხვა სრული<br>შემოსავალი წლის განმავლობაში | -               | (240 058)                       | (240 058)                |
| განაწილებულია მესაკუთრეებზე (მ.შ.<br>დივიდენდი)               | -               | (106 000)                       | (106 000)                |
| მესაკუთრეებზე დაბრუნებული<br>კაპიტალში შენატანი               | (56 713)        | -                               | (56 713)                 |
| <b>ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის<br/>მდგომარეობით</b>          | <b>702 335</b>  | <b>397 243</b>                  | <b>1 099 579</b>         |
| მოგება (ზარალი) და სხვა სრული<br>შემოსავალი წლის განმავლობაში | -               | (88 235)                        | (88 235)                 |
| განაწილებულია მესაკუთრეებზე (მ.შ.<br>დივიდენდი)               | -               | -                               | -                        |
| მესაკუთრეებზე დაბრუნებული<br>კაპიტალში შენატანი               | (31 899)        | -                               | (31 899)                 |
| <b>ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის<br/>მდგომარეობით</b>          | <b>670 437</b>  | <b>309 008</b>                  | <b>979 445</b>           |

წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ და ხელმოწერილია 2023 წლის 22 სექტემბერს:

\_\_\_\_\_

გია მუჯირი

დირექტორი

შპს „უნიკოსტრაქშენ“

**ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება**

| ლარი                                                                             | 2 022           | 2 021         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები                      | 39 548          | 123 237       |
| საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები                    | (63 873)        | (109 968)     |
| საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები                          | -               | -             |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა) წლის განმავლობაში</b>               | <b>(24 325)</b> | <b>13 269</b> |
| <b>ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის</b>             | <b>34 241</b>   | <b>21 625</b> |
| ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულადი სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე | (5)             | (653)         |
| <b>ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის</b>                  | <b>9 911</b>    | <b>34 241</b> |

წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ და ხელმოწერილია 2023 წლის 22 სექტემბერს:

---

გია მუჯირი

დირექტორი

**2022 წლის ფინანსური ანგარიშგების  
განმარტებითი შენიშვნები**

**1. ზოგადი ნაწილი**

1.1. შპს „უნიქონსტრაქშენ“ (შემდგომში – კომპანია) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას. კომპანია დარეგისტრებულია 2017 წლის 28 ივნისს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. მისი საიდენტიფიკაციო კოდია - 405215208, იურიდიული მისამართი - საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ატენის ქუჩა №18ბ, ბინა №22. ფაქტობრივი მისამართი - თბილისი ვაკე-საბურთალო აღმაშენებლის ხეივანი 12.

კომპანია დარეგისტრებულია დღგ-ის გადამხდელად 2017 წლის 1 დეკემბრიდან.

1.2. კომპანიის მფლობელები არიან: გია მუჯირი (პ/ნ 01017001181) - 50% წილის მფლობელი; დავით გიორგობიანი (პ/ნ 01017000104) - 50% წილის მფლობელი.

1.3. კომპანიის დირექტორი არის გია მუჯირი (პ/ნ 01017001181).

1.4. კომპანიის ძირითადი ეკონომიკური საქმიანობაა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა, სამშენებლო ტექნიკით მომსახურება, ბეტონის წარმოება.

1.5. კომპანიას დაქირავებულ თანამშრომელთა საშუალო რიცხვი 2022 წელს შეადგენდა 23 კაცს.

1.6. წესდების მიხედვით, საანგარიშგებო წელი გრძელდება 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

## 2. მომზადების საფუძველი და გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა

2.1. კომპანიის ბუღალტრული აღრიცხვა და ფინანსური ანგარიშგება წარმოებს მსს ფასს-ის (ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის) მიხედვით. ამასთან, კომპანია წარმოადგენს მესამე კატეგორიის საწარმოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 8 ივნისის კანონის თანახმად. აღნიშნული კანონიდან გამომდინარე, კომპანიას არ ევალება წლიური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი.

2.2. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საქმიანობის უწყვეტობის და პირვანდელი (ისტორიული) ღირებულების პრინციპის გათვალისწინებით. აღრიცხვა-ანგარიშგების ფუნდამენტური სააღრიცხვო პრინციპი - დარიცხვის მეთოდი დაცულია. სააღრიცხვო შეფასებები და ძირითადი დაშვებები მუდმივად გადაიხედება. სააღრიცხვო შეფასების ცვლილების აღიარება და შედეგების ასახვა ხდება პერსპექტიულად, ანუ იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა სააღრიცხვო შეფასების გადახედვა და ასევე შესაბამის მომავალ პერიოდებში.

2.3. გათვალისწინებულია მსს ფასს-ის ძირითადი დაშვება - ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი, რაც გულისხმობს, რომ კომპანიის მენეჯმენტი არ გეგმავს და არ მოელის, რომ მინიმუმ უახლოესი ერთი წლის განმავლობაში კომპანია შეწყვეტს ფუნქციონირებას, ან მოხდება მისი საქმიანობის მასშტაბის არსებითი შეზღუდვა. შესაბამისად, კომპანიის 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ამ დაშვების გათვალისწინებით, რაც გულისხმობს, რომ აქტივების რეალიზაცია/გასვლა და ვალდებულებების დაფარვა ხორციელდება ბიზნესის ჩვეულებრივი მსვლელობისას.

2.4. 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, გამოყენებულია ამ თარიღის მდგომარეობით მოქმედი მსს ფასს.

2.5. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი ემთხვევა კალენდარულ წელს (1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე).

2.6. კომპანიის მიერ გამოყენებულია შემდეგი სააღრიცხვო პოლიტიკა:

### **შემოსავლების აღიარება**

შემოსავლების აღიარება ხდება საქონლის და მომსახურების გაყიდვიდან ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში მისაღები ან მიღებული თანხის სამართლიანი ღირებულებით, დარიცხვის მეთოდის შესაბამისად.

რეალიზებული საქონლის უკან დაბრუნება და ფასდათმობა აღიარებულია შემოსავლის შემცირების გზით, გაყიდვების აღიარებასთან ერთად.

### **საექვო მოთხოვნების აღიარება**

კომპანიის საექვო მოთხოვნების სიდიდე განისაზღვრება ინდივიდუალურად თითოეული დებიტორული დავალიანების შესწავლის გზით. თუ დებიტორული დავალიანების წარმოშობიდან გასულია 3 წელი ან მეტი, ეს წარმოადგენს წინაპირობას მისი 100%-იანი გაუფასურებისათვის, თუმცა ყოველ ცალკეულ შემთხვევაში ხდება დამატებითი განსჯა, საჭიროა თუ არა მოთხოვნის გაუფასურების ანარიცხის აღიარება (მათ შორის, 3 წლამდე ნაკლებ ვადაში).

### **ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები**

ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისთვის წარმოადგენს შემდეგი სიდიდეების ნეტო ღირებულებას:

(ა) თანხა, რომლითაც ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულება შეფასებულია თავდაპირველი აღიარებისას;

(ბ) გამოკლებული ძირი თანხის დასაფარად გადახდილი თანხები;

(გ) მიმატებული ან გამოკლებული დაგროვილი ამორტიზაციის თანხა, რომელიც მიიღება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით თავდაპირველად აღიარებულ და დასაფარ თანხებს შორის განსხვავების მიმართ; და

(დ) გამოკლებული, ფინანსური აქტივის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალის ან უიმედო ვალის შემცირების თანხა (პირდაპირ, ან რეზერვების ანგარიშების გამოყენებით).

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები, რომლებსაც არ გააჩნია ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი, დაკავშირებული არ არის ისეთ შეთანხმებასთან, რომელიც ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს და კლასიფიცირდება, როგორც მოკლევადიანი აქტივები ან მოკლევადიანი ვალდებულებები, თავდაპირველად შეფასდება არადისკონტირებული ღირებულებით. აქედან გამომდინარე, მათზე არ ვრცელდება ზემოაღნიშნული (გ) პუნქტის მოთხოვნა.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების (ან ფინანსური აქტივების, ან ფინანსური ვალდებულებების ჯგუფის) ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და საპროცენტო შემოსავლების ან ხარჯების

შესაბამის პერიოდზე მიკუთვნების მეთოდი. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან, როდესაც შესაფერისია, უფრო მოკლე ვადის განმავლობაში მისაღები ან გადასახდელი სავარაუდო ფულადი სახსრები ზუსტად დისკონტირდება ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი უნდა განისაზღვროს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე დაყრდნობით, რომელიც მას გააჩნია საწყისი აღიარებისას. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის მიხედვით:

(ა) ფინანსური აქტივის (ვალდებულების) ამორტიზებული ღირებულება არის მომავალში მისაღები (გადასახდელი) ფულადი სახსრების დღევანდელი ღირებულება, რომელიც დისკონტირებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით; და

(ბ) პერიოდის საპროცენტო ხარჯი (შემოსავალი) ტოლია მოცემული პერიოდის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთისა და ფინანსური ვალდებულების (აქტივის) საბალანსო ღირებულების ნამრავლის, რომელიც მას ჰქონდა პერიოდის დასაწყისში.

### **გარიგებები უცხოურ ვალუტაში**

გარიგებები უცხოურ ვალუტაში კონვერტირდება კომპანიის შესაბამის ფუნქციონალურ ვალუტაში ტრანზაქციების განხორციელების დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) მიერ დადგენილი ოფიციალური სავალუტო გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიკვლება ფუნქციონალურ ვალუტაში, ამავე თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის მიხედვით. უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც დაიანგარიშდება სამართლიანი ღირებულებით, კონვერტირდება ფუნქციონალურ ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის დღისთვის არსებული ვალუტის გაცვლის კურსის მიხედვით. არაფულადი ერთეულები უცხოურ ვალუტაში, რომელიც გამოთვლილია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გადაყვანილია ტრანზაქციის თარიღისთვის მოქმედი გაცვლითი კურსით. ვალუტის გადაფასებით გამოწვეული სავალუტო საკურსო სხვაობები აისახება პერიოდის მოგებაში ან ზარალში.

### **დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები**

თანამშრომელ პირთა გასამრჯელოები აღიარდება შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე არადისკონტირებული ღირებულებით და შესაბამისად აისახება ხარჯებში. ასანაზღაურებელი თანხა აღიარდება მოკლევადიანი ვალდებულების სახით.

## **მარაგები**

მარაგები აღირიცხება უწყვეტი მეთოდით. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ისინი შეფასებულია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში საქმიანობისას არსებული აქტივის გასაყიდ ფასს გამოკლებული დანახარჯები, რომლებიც დაკავშირებულია აქტივის გაყიდვასთან. მარაგების ჩამოწერა ხდება სპეციფიკური იდენტიფიკაციის მეთოდის საშუალებით, თუ ეს შესაძლებელი და მიზანშეწონილია, ხოლო სხვა შემთხვევებში - საშუალო ფასთა მეთოდის გამოყენებით.

## **ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები**

ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს კომპანიისთვის წარმოადგენს ფული სალაროში და ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე.

## **გრძელვადიანი აქტივები**

ა) ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების აღრიცხვისათვის გამოიყენება თვითღირებულების მოდელი.

ბ) ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ცვეთისათვის გამოიყენება წრფივი მეთოდი. ამასთან, ცვეთის დარიცხვა იწყება იმ თვიდან, როდესაც ძირითადი საშუალების/საინვესტიციო ქონების გამოყენება დაიწყო, ხოლო იმ თვეში, როდესაც მოხდა ძირითადი საშუალების/საინვესტიციო ქონების გასვლა, ცვეთის დარიცხვა არ ხდება.

გ) ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ცვეთა ხდება საბალანსო და სალიკვიდაციო ნარჩენ ღირებულებებს შორის სხვაობიდან სასარგებლო სამსახურის ვადის გათვალისწინებით. თუ კონკრეტული ძირითადი საშუალებისთვის ან საინვესტიციო ქონებისთვის ნარჩენი სალიკვიდაციო ღირებულება განსაზღვრული არ არის, ის ჩაითვლება ნულის ტოლად, ხოლო თუ სასარგებლო სამსახურის ვადა არ არის დადგენილი, ცვეთის დარიცხვა ხდება შემდეგი წლიური საპროცენტო განაკვეთების მიხედვით:

შენობა-ნაგებობები - 25-40 წელი;

მანქანა-დანადგარები - 8-10 წელი;

სატრანსპორტო საშუალებები - 5-10 წელი;

კომპიუტერული ტექნიკა - 4 წელი;

სხვა ძირითადი საშუალებები - 2-5 წელი.

დ) არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციისათვის გამოიყენება:

- იმ არამატერიალური აქტივებისათვის, რომელთაც აქვთ შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადა და ეს ვადა განსაზღვრულია, გამოიყენება ამორტიზაციის დარიცხვის წრფივი მეთოდი მათი სასარგებლო სამსახურის ვადის შესაბამისად;

- იმ არამატერიალური აქტივებისათვის, რომელთაც აქვთ შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადა, მაგრამ ეს ვადა ცალსახად განსაზღვრული არ არის, გამოიყენება ამორტიზაციის დარიცხვის წრფივი მეთოდი წლიური საპროცენტო განაკვეთით - 15%;

- არამატერიალური აქტივები განუსაზღვრელი სასარგებლო მომსახურების ვადით არ ამორტიზდება.

მენეჯმენტის მოსაზრებით, ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას არ არსებობს კრიტიკული გადაწყვეტილებები, რომელსაც შეუძლია გავლენა იქონიოს ფინანსური ანგარიშგების მუხლებში აღიარებულ თანხებზე და არ არსებობს ვარაუდები და შესაძლო გაურკვევლობები, რომელიც შეიძლება შეიცავდეს არსებითი კორექტირებების მნიშვნელოვან რისკებს მომავალი ფინანსური წლის შედეგებზე.

## 2.7. გადასახადები

2016 წელს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის „ესტონური მოდელის“ სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაშია საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური დაწესებულებებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, საკრედიტო კავშირები და და დადგენილი წესით რეგისტრირებული სესხის გამცემი სუბიექტები), რომლებისთვისაც კანონი მოგვიანებით შედის ძალაში (2023 წლის 1 იანვრიდან). კომპანიის დაბეგვრა მოგების გადასახადით ხდება „ესტონური მოდელის“ შესაბამისად.

ახალი საგადასახადო სისტემიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს, როგორც წესი, არ წარმოეშვებათ დროებითი სხვაობები კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებებს შორის. შესაბამისად, 2017 წლიდან მათ არ აქვთ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და გადავადებული მოგების გადასახადის ვალდებულებები (გარდა იშვიათი გამონაკლისის შემთხვევებისა).

2017-2022 წლებში საქართველოში მოგების გადასახადის განაკვეთი 15%-ს შეადგენდა.

## 2.8. წარდგენის ვალუტა და ერთეულის სიზუსტე

საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი, რომელიც არის კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა და აგრეთვე ვალუტა, რომელშიც არის წარმოდგენილი კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება. ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია 1 (ერთი) ლარის სიზუსტით.

## 2.9. გაცვლითი სავალუტო კურსები

სავალუტო ფულადი მუხლებისათვის გამოყენებულია შემდეგი ოფიციალური გაცვლითი კურსები, დადგენილი საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ:

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

1 USD=3.0976 ლარი;

1 EUR=3.5040 ლარი.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

1 USD=2.7020 ლარი;

1 EUR=2.8844 ლარი.

## 3. ფინანსური ანგარიშგების მუხლების განმარტებითი შენიშვნები

### 3.1. ფული და ფულის ეკვივალენტები:

| ლარი                                   | 12/31/2022   | 12/31/2021    |
|----------------------------------------|--------------|---------------|
| ლარი საბანკო ანგარიშებზე               | 9 677        | 32 167        |
| ევრო საბანკო ანგარიშებზე               | 234          | 2 074         |
| <b>სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები</b> | <b>9 911</b> | <b>34 241</b> |

### 3.2. სავაჭრო მოთხოვნები:

| ლარი                          | 12/31/2022     | 12/31/2021     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| სავაჭრო მოთხოვნები            | 164 526        | 170 695        |
| <b>სულ სავაჭრო მოთხოვნები</b> | <b>164 526</b> | <b>170 695</b> |

### 3.3. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები:

| ლარი                    | 12/31/2022     | 12/31/2021    |
|-------------------------|----------------|---------------|
| საწვავ-საცხები მასალები | 11 422         | 8 732         |
| სხვა მარაგები           | 147 774        | 66 708        |
| <b>სულ მარაგები</b>     | <b>159 196</b> | <b>75 440</b> |

### 3.4. სხვა მიმდინარე აქტივები:

| ლარი                                             | 12/31/2021    | 12/31/2020    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| მოთხოვნა კაპიტალის შევსებაზე პარტნიორების მიმართ | -             | 19 908        |
| ზედმეტობა საპენსიო სააგენტოსთან                  | 67            | 639           |
| წინასწარ გადახდილი ხელფასი                       | -             | 1 900         |
| წინსწრებით გადახდილი გადასახადები                | 16 922        | 16 729        |
| სხვა მიმდინარე მოთხოვნები                        | 11            | -             |
| <b>სულ სხვა მიმდინარე აქტივები</b>               | <b>17 000</b> | <b>39 176</b> |

### 3.5. ძირითადი საშუალებები:

| ლარი                                                           | მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობები | სატრანსპორტო საშუალებები | კომპ. ტექნიკა და მოწყობილობები | სპეციალური ინსტრუმენტები | სხვა ამორტიზებადი ძ.ს. | სულ              |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------|
| <b>საბალანსო ღირებულებ 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b> | <b>102 559</b>                       | <b>822 867</b>           | <b>11 706</b>                  | <b>128 889</b>           | <b>28 691</b>          | <b>1 094 711</b> |
| ზრდა ან შემცირება                                              | -                                    | 6 525                    | -                              | 2 595                    | 123                    | 9 243            |
| დარიცხული ცვეთა                                                | (13 937)                             | (120 075)                | (3 257)                        | (34 115)                 | (4 778)                | (176 162)        |
| <b>საბალანსო ღირებულებ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b> | <b>88 622</b>                        | <b>709 317</b>           | <b>8 449</b>                   | <b>97 368</b>            | <b>24 035</b>          | <b>927 792</b>   |
| ზრდა ან შემცირება                                              | -                                    | -                        | -                              | 21 208                   | 10 766                 | 31 974           |
| დარიცხული ცვეთა                                                | (13 937)                             | (120 673)                | (3 195)                        | (36 418)                 | (4 545)                | (178 769)        |
| <b>საბალანსო ღირებულებ 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b> | <b>74 685</b>                        | <b>588 644</b>           | <b>5 254</b>                   | <b>82 158</b>            | <b>30 256</b>          | <b>780 998</b>   |

კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკით, ძირითადი საშუალებების მიმართ გამოიყენება თვითღირებულების მოდელი.

### 3.6. სავაჭრო ვალდებულებები:

| ლარი                                   | 12/31/2022     | 12/31/2021     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| ვალდებულებები რეზიდენტი პირების მიმართ | 151 991        | 109 936        |
| <b>სულ სავაჭრო ვალდებულებები</b>       | <b>151 991</b> | <b>109 936</b> |

31.12.2022 წ. მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა კრედიტორული დავალიანება მხოლოდ რეზიდენტი მიმწოდებლების წინაშე.

### 3.7. შემოსავალი

| ლარი                                  | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| შემოსავალი საქონლის გაყიდვიდან        | 1 018 005        | 885 513          |
| შემოსავლები მომსახურების გაწევიდან    | 1 229 514        | 837 122          |
| შემოსავლები სამშენებლო მომსახურებიდან | 566 234          | 1 179 078        |
| სხვა ამონაგები                        | 14 427           | -                |
| <b>სულ შემოსავალი</b>                 | <b>2 828 181</b> | <b>2 901 712</b> |

3.8. ადმინისტრაციული და სხვა საერთო ხარჯები (გარდა სხვა მუხლებში განცალკევებულად ასახული შრომის ანაზღაურების, იჯარის, ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯებისა):

| ლარი                                            | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| საკომუნიკაციო ხარჯები                           | 2 194          | 2 219          |
| კომუნალური ხარჯები                              | 51             | -              |
| საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურება         | 8 086          | 14 018         |
| საგადასახადო ხარჯი                              | 9 168          | 10 734         |
| საბანკო ხარჯები                                 | 992            | 1 157          |
| საექსპლუატაციო ხარჯები და რემონტი               | 652 934        | 774 391        |
| სხვა საერთო ადმინისტრაციული ხარჯი               | 8 517          | 31 400         |
| <b>სულ ადმინისტრაციული და სხვა საერთო ხარჯი</b> | <b>681 944</b> | <b>833 919</b> |

### 4. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

2023 წლის 1 იანვრიდან 22 სექტემბრამდე პერიოდში კომპანიის ეკონომიკურ საქმიანობაში საყურადღებო მოვლენები არ მომხდარა.

### 5. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 22 სექტემბერს.

შპს „უნიკონსტრუქშენ“

**ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება**

| ქართული ლარი                          | შენიშვნა | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|---------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>აქტივები</b>                       |          |                   |                   |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები           | 3.1      | 9 911             | 34 241            |
| სავაჭრო მოთხოვნები                    | 3.2      | 164 526           | 170 695           |
| გადახდილი ავანსები                    |          | 61 503            | 60 797            |
| მარაგები                              | 3.3      | 159 196           | 75 440            |
| სხვა მიმდინარე აქტივები               | 3.4      | 20 403            | 16 945            |
|                                       |          | -                 | -                 |
| <b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>      |          | <b>415 539</b>    | <b>358 117</b>    |
| არამატერიალური აქტივები               |          | 346               | 520               |
| ძირითადი საშუალებები                  | 3.5      | 780 998           | 927 792           |
|                                       |          |                   |                   |
| <b>სულ აქტივები</b>                   |          | <b>1 196 882</b>  | <b>1 286 430</b>  |
| <b>ვალდებულებები</b>                  |          |                   |                   |
| სავაჭრო ვალდებულებები                 | 3.6      | 151 991           | 109 936           |
| ვალდებულებები პერსონალის წინაშე       |          | 28 630            | 31 633            |
| საგადასახადო ვალდებულებები            |          | 36 816            | 45 282            |
|                                       |          |                   |                   |
| <b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b> |          | <b>217 437</b>    | <b>186 851</b>    |
| საპაიო კაპიტალი                       |          | 670 437           | 702 335           |
| გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი           |          | 309 008           | 397 244           |
|                                       |          |                   |                   |
| <b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>  |          | <b>1 196 882</b>  | <b>1 286 430</b>  |

წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ და ხელმოწერილია 2023 წლის 22 სექტემბერს:

გია მუჯირი

დირექტორი



## საქმიანობის შედეგები

| ქართული ლარი                                           | შენიშვნა | 2 022            | 2 021            |
|--------------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>განგრძობითი ოპერაციები:</b>                         |          |                  |                  |
| ამონაგები                                              | 3.7      | 2 828 181        | 2 901 712        |
| გაყიდვების თვითღირებულება                              |          | (1 614 178)      | (1 570 835)      |
| <b>საერთო მოგება</b>                                   |          | <b>1 214 003</b> | <b>1 330 877</b> |
| სხვა საოპერაციო შემოსავალი                             |          | 6                | 10 617           |
| დასაქმებულთა ანაზღაურება                               |          | (416 175)        | (506 758)        |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                   |          | (178 944)        | (176 345)        |
| საპროცენტო შემოსავალი                                  |          | -                | -                |
| საპროცენტო ხარჯი                                       |          | -                | -                |
| იჯარის ხარჯი                                           |          | (23 355)         | (30 844)         |
| ადმინისტრაციული და სხვა საერთო ხარჯი                   | 3.8      | (681 944)        | (833 919)        |
| <b>საოპერაციო (ზარალი)/მოგება</b>                      |          | <b>(86 409)</b>  | <b>(206 373)</b> |
| წმინდა შემოსულობა/ დანაკარგი სავალუტო ოპერაციებიდან    |          | 47               | (389)            |
| ფინანსური აქტივების გაუფასურება                        |          | (829)            | (14 335)         |
| სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი             |          | (1 044)          | (256)            |
| <b>(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე</b> |          | <b>(88 235)</b>  | <b>(221 353)</b> |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                              |          | -                | (18 706)         |
| <b>წლის (ზარალი)/მოგება</b>                            |          | <b>(88 235)</b>  | <b>(240 058)</b> |
| მ.შ. არამაკონტროლებელი წილი                            |          |                  |                  |
| სხვა სრული შემოსავალი                                  |          |                  |                  |
| <b>სულ წლის სრული (ზარალი)/მოგება</b>                  |          | <b>(88 235)</b>  | <b>(240 058)</b> |

წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ და ხელმოწერილია 2023 წლის 22 სექტემბერს:

გია მუჯირი  
დირექტორი



შპს „უნიკონსტრუქშენ“

## კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება

| ლარი                                                          | საპაიო კაპიტალი | დაგროვილი<br>მოგება<br>(ზარალი) | სულ საკუთარი<br>კაპიტალი |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|
| ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის<br>მდგომარეობით                  | 759 048         | 743 302                         | 1 502 350                |
| მოგება (ზარალი) და სხვა სრული<br>შემოსავალი წლის განმავლობაში | -               | (240 058)                       | (240 058)                |
| განაწილებულია მესაკუთრეებზე (მ.შ.<br>დივიდენდი)               | -               | (106 000)                       | (106 000)                |
| მესაკუთრეებზე დაბრუნებული<br>კაპიტალში შენატანი               | (56 713)        | -                               | (56 713)                 |
| ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის<br>მდგომარეობით                  | 702 335         | 397 243                         | 1 099 579                |
| მოგება (ზარალი) და სხვა სრული<br>შემოსავალი წლის განმავლობაში | -               | (88 235)                        | (88 235)                 |
| განაწილებულია მესაკუთრეებზე (მ.შ.<br>დივიდენდი)               | -               | -                               | -                        |
| მესაკუთრეებზე დაბრუნებული<br>კაპიტალში შენატანი               | (31 899)        | -                               | (31 899)                 |
| ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის<br>მდგომარეობით                  | 670 437         | 309 008                         | 979 445                  |

წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ და ხელმოწერილია 2023 წლის 22 სექტემბერს:

გია მუჯირი  
დირექტორი



შპს „უნიკონსტრუქშენ“

**ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება**

| ლარი                                                                             | 2 022    | 2 021     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები                      | 39 548   | 123 237   |
| საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები                    | (63 873) | (109 968) |
| საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები                          | -        | -         |
| წმინდა ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა) წლის განმავლობაში                      | (24 325) | 13 269    |
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის                    | 34 241   | 21 625    |
| ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულადი სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე | (5)      | (653)     |
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის                         | 9 911    | 34 241    |

წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ და ხელმოწერილია 2023 წლის 22 სექტემბერს:

გია მუჯირი

დირექტორი

