

## **შპს „სეუ გრუპ დეველოპმენტ კომპანი“**

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შპს „სეუ გრუპ დეველოპმენტ კომპანი“  
ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

**ფინანსური ანგარიშგება**

|                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------|---|
| მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება ..... | 1 |
| ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....                   | 2 |
| საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება .....          | 3 |

**ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები**

|     |                                                        |    |
|-----|--------------------------------------------------------|----|
| 1.  | კორპორატიული ინფორმაცია.....                           | 4  |
| 2.  | მომზადების საფუძველი.....                              | 4  |
| 3.  | მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა .....     | 4  |
| 4.  | მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები ..... | 8  |
| 5.  | ამონაგები რეალიზაციიდან.....                           | 8  |
| 6.  | საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები.....                 | 8  |
| 7.  | კომერციული ხარჯები .....                               | 9  |
| 8.  | ძირითადი საშუალებები .....                             | 10 |
| 9.  | მარაგები .....                                         | 11 |
| 10. | სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები .....                       | 11 |
| 11. | გადასახადები.....                                      | 11 |
| 12. | ფული და ფულის ექვივალენტები .....                      | 11 |
| 13. | მიღებული სესხები.....                                  | 12 |
| 14. | სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....                     | 12 |

**შპს „სეუ გრუპ დეველოპმენტ კომპანი“**

**მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება**

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

|                                       |          | 2022<br>(არააუდიტირებული) | 2021<br>(არააუდიტირებული) |
|---------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
|                                       | შენიშვნა |                           |                           |
| ამონაგები რეალიზაციიდან               | 5        | 1,445,570                 | 13,161,441                |
| რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება | 5        | (676,673)                 | (6,615,713)               |
| <b>საერთო მოგება</b>                  |          | <b>768,897</b>            | <b>6,545,728</b>          |
| სხვა შემოსავალი                       |          | (4,401)                   | 54,439                    |
| საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი       | 6        | (1,317,651)               | (1,002,980)               |
| კომერციული ხარჯები                    | 7        | (35,729)                  | (44,604)                  |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი         |          | 7,660                     | -                         |
| <b>საოპერაციო მოგება/(ზარალი)</b>     |          | <b>(581,224)</b>          | <b>5,552,583</b>          |
| ფინანსური შემოსავალი                  |          | 1,496                     | 17,121                    |
| ფინანსური ხარჯი                       | 10       | (2,445,295)               | (1,935,894)               |
| საკურსო მოგება/(ზარალი)               |          | 1,714,965                 | 609,522                   |
| <b>მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე</b>    |          | <b>(1,310,058)</b>        | <b>4,243,332</b>          |
| მოგების გადასახადი                    |          | -                         | -                         |
| <b>წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)</b> |          | <b>(1,310,058)</b>        | <b>4,243,332</b>          |

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 30 სექტემბერს:



ზურაბ მექვაბიშვილი  
დირექტორი

4-12 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

შპს „სეუ გრუპ დეველოპმენტ კომპანი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

| შენიშვნა                              | 31 დეკემბერი 2022<br>(არააუდიტირებული) | 31 დეკემბერი 2021<br>(არააუდიტირებული) |
|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>აქტივები</b>                       |                                        |                                        |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>          |                                        |                                        |
| ძირითადი საშუალებები                  | 1,023,515                              | 1,265,585                              |
| ინვესტიციები                          | 3,823,396                              | -                                      |
| არამატერიალური აქტივები               | 40,874                                 | 4,792                                  |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>      | <b>4,887,785</b>                       | <b>1,270,377</b>                       |
| <b>მიმდინარე აქტივები</b>             |                                        |                                        |
| სასაქონლო მატერიალური მარაგები        | 19,315,844                             | 16,293,368                             |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები            | 2,194,419                              | 1,680,989                              |
| საგადასახადო აქტივი                   | 281,981                                | 213,026                                |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები           | 18,747                                 | 161,182                                |
| <b>სულ მიმდინარე აქტივები</b>         | <b>21,810,991</b>                      | <b>18,348,565</b>                      |
| <b>სულ აქტივები</b>                   | <b>26,698,776</b>                      | <b>19,618,942</b>                      |
| <b>კაპიტალი</b>                       |                                        |                                        |
| საწესდებო კაპიტალი                    | -                                      | -                                      |
| დაუფარავი ზარალი                      | (5,986,223)                            | (4,676,165)                            |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                   | <b>(5,986,223)</b>                     | <b>(4,676,165)</b>                     |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>     | <b>-</b>                               | <b>-</b>                               |
| გრძელვადიანი სესხები                  | 30,218,054                             | 21,636,545                             |
| <b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b> | <b>30,218,054</b>                      | <b>21,636,545</b>                      |
| <b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>        | <b>-</b>                               | <b>-</b>                               |
| მიღებული ავანსები                     | 2,169,708                              | 2,308,847                              |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები         | 297,237                                | 349,715                                |
| <b>სულ მიმდინარე ვალდებულებები</b>    | <b>2,466,945</b>                       | <b>2,658,562</b>                       |
| <b>სულ ვალდებულებები და კაპიტალი</b>  | <b>26,698,776</b>                      | <b>19,618,942</b>                      |

შპს „სეუ გრუპ დეველოპმენტ კომპანი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

|                                     | საწესდებო<br>კაპიტალი | გაუნაწილებელი<br>მოგება | სულ კაპიტალი |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------|
| 1 იანვარი 2021 (არაუადიტირებული)    | -                     | (8,919,497)             | (8,919,497)  |
| წლის სრული შემოსავალი               |                       | 4,243,332               | 4,243,332    |
| 31 დეკემბერი 2021 (არაუადიტირებული) | -                     | (4,676,165)             | (4,676,165)  |
| წლის სრული შემოსავალი               |                       | (1,310,058)             | (1,310,058)  |
| 31 დეკემბერი 2022 (არაუადიტირებული) | -                     | (5,986,223)             | (5,986,223)  |

## შპს „სეუ გრუპ დეველოპმენტ კომპანი“

### ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

#### 1. კორპორატიული ინფორმაცია

შპს „სეუ გრუპ დეველოპმენტ კომპანი“ (შემდგომში კომპანია) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. იგი დაარსდა 2014 წელს და არსებობს როგორც დამოუკიდებელი ერთეული. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 405062836.

**ძირითადი საქმიანობა.** კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სამშენებლო პროექტების დაგეგმვა, აშენება და დასრულებული ბინების რეალიზაცია.

**იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი.** კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ქ. თბილისი, ისნის რაიონი, წინანდლის ქ., №9

**კომპანიის მეწილეები:** ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისთვის ისევე როგორც საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის 33%-იან წილს ფლობდა ფ/პ ზურაბ მექვაბიშვილი (61001025751), 33%-იან წილს ფლობდა ფ/პ ლევან კალანდარიშვილი (01008019027) და 34%-იან წილს ფლობდა ფ/პ გია კავთელიშვილი (01012000597).

#### 2. მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. ფინანსური უწყისები წარმოდგენილია და დამრგვალებულია ერთეულ ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე 12 თვიან პერიოდს.

**შესაბამისობის განცხადება.** აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამისობაშია მცირე და საშუალო ზომის კომპანიებისთვის განსაზღვრული ფინანსური ანგარიშგების შედგენის საერთაშორისო სტანდარტთან (შემდგომში მსს ფასს) საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ მესამე კატეგორიის კომპანიებისთვის დაშვებული მოდიფიკაციის გათვალისწინებით.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მსს ფასს-ის შესაბამისად მოითხოვს მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობამ გამოიყენოს მისი შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში. სფეროები, რომელიც გამოირჩევა უფრო მაღალი ხარისხის მსჯელობებით ან სირთულით, ან სფეროები, სადაც შეფასებები და დაშვებები მნიშვნელოვანია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, წარმოდგენილია მე-4 შენიშვნაში.

ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძვლის მიზანშეწონილობის შეფასებისას, კომპანია ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების საპროგნოზო მონაცემებს, მათ შორის პესიმისტურს და რეალისტურს და მათზე დაყრდნობით ამზადებს ამ ანგარიშს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპების მიხედვით.

#### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

**უცხოური ვალუტა.** ლარი არის კომპანიის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, ვინაიდან ლარი არის იმ ქვეყნის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, რომელშიც კომპანია ფუნქციონირებს. უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბერს უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

|                        | საქართველოს ეროვნული ბანკის<br>ოფიციალური კურსი |        |
|------------------------|-------------------------------------------------|--------|
|                        | აშშ დოლარი                                      | ევრო   |
| 2022 წლის 31 დეკემბერი | 2.7020                                          | 2.8844 |
| 2021 წლის 31 დეკემბერი | 3.0976                                          | 3.5040 |

## შპს „სეუ გრუპ დეველოპმენტ კომპანი“

### ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

**ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები.** ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, ბანკებში არსებულ დეპოზიტებს და სხვა მოკლევადიან მაღალლიკვიდურ ინვესტიციებს სამ თვემდე ვადით. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

**სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.** სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები არის ჩვეულებრივი საოპერაციო საქმიანობის ფარგლებში გაწეული სერვისის სანაცვლოდ მომხმარებლებისგან მისაღები თანხები. იმ შემთხვევაში, თუ მოთხოვნის დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში ან ნაკლებ პერიოდში (ან მიმდინარე საოპერაციო ციკლის მანძილზე, თუ ეს ბიზნესისთვის დამახასიათებელია), წინააღმდეგ შემთხვევაში, ისინი კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარებულია გარიგების ფასით, შემდგომში შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გაუფასურების ანარჩების გამოკლებით. კომპანიას არ გააჩნია საეჭვო ვალები. საეჭვო და უიმედო ვალების რეზერვი არ არსებობს კომპანიაში, ვინაიდან არასდროს არსებულა ობიექტური საფუძველი, რომ კომპანია ვერ შეძლებდა მხარეებს შორის შეთანხმებული პირობებით ანაზღაურების სრულად მიღებას.

#### ძირითადი საშუალებები.

- **აღიარება და შეფასება.** ძირითადი საშუალების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გათვალისწინებით. მოგება ან ზარალი რომელიც წარმოიშობა ძირითადი საშუალებების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტიდან (გაყიდვის ღირებულებას გამოკლებული საბალანსო ღირებულება) აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

- **შემდგომი დანახარჯები.** შემდგომი დანახარჯები შედის აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში ან აღიარდება ცალკე აქტივად, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და აქტივის ღირებულების განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ. ჩანაცვლებული აქტივის საბალანსო რეზერვის აღიარება წყდება. შეკეთების და რემონტის ყველა სხვა ხარჯი აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ ფინანსურ პერიოდში, როცა ეს ხარჯები გაიწია.

- **ცვეთა.** აქტივის ნარჩენი ღირებულება და სასარგებლო მომსახურების ვადები საჭიროების შემთხვევაში გადაიხედება და რეგულირდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ძირითადი საშუალებაზე ან მის ცალკეულ ერთეულზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ როდესაც ის არის იმ ადგილას ან ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანილი, რაც აუცილებელია მის გამოსაყენებლად. თუ ძირითადი საშუალება ერთხელ შევიდა ექსპლუატაციაში მას ცვეთა ერიცხება ბოლომდე, თუ არ ამოხდა მისი გადატანა გასაყიდად გამიზნულად ან ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტისას.

მიწას ცვეთა არ ერიცხება. ძირითადი საშუალებებს ცვეთა ერიცხება წრფივი ცვეთის მეთოდით, ძირითადი საშუალების სასარგებლო მომსახურების ვადის შესაბამისად.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

| ჯგუფი                     | სასარგებლო მომსახურების ვადა |
|---------------------------|------------------------------|
| შენობა ნაგებობები         | 10                           |
| მანქანა-დანადგარები       | 3-10                         |
| საოფისე და სხვა ინვენტარი | 3-10                         |
| სატრანსპორტო საშუალებები  | 10                           |

#### არამატერიალური აქტივები.

- **აღიარება და შეფასება.** არამატერიალური აქტივები მოიცავს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე სააღრიცხვო პროგრამებს. ცალკე შეძენილი არამატერიალური აქტივები აღირიცხება თვითღირებულებით დაგროვილი ამორტიზაციისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

- **ამორტიზაცია.** ამორტიზება უნდა დაიწყოს მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აქტივის გამოყენება, მაგ., როდესაც ის იმყოფება იმ ადგილზე და იმ მდგომარეობაში, როცა მისი გამოყენება შესაძლებელია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნით. შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივის ამორტიზებადი თანხა სისტემატურად უნდა გადანაწილდეს მის სასარგებლო მომსახურების ვადაზე.

## შპს „სეუ გრუპ დეველოპმენტ კომპანი“

### ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

არამატერიალურ აქტივებს ამორტიზაცია ერიცხება წრფივად სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადები წარმოდგენილია ცხრილში შემდეგნაირად:

#### ჯგუფი

#### სასარგებლო მომსახურების ვადა

ვებ გვერდი

10 წელი

**მარაგები.** კომპანიის მარაგები თავდაპირველად აღირიცხება თვითღირებულებით, ხოლო შემდეგ ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ყველანაირ დანახარჯს და სხვა ხარჯებს, რომელიც გაწეულია მარაგების ახლანდელ მდებარეობასა და მდგომარეობაში მოსაყვანად. მაგალითად, ტრანსპორტირების ხარჯი და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯები.

კომპანია მარაგების აღრიცხვისთვის იყენებს საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდს.

**არაფინანსური აქტივების გაუფასურება.** აქტივები, რომლებიც ექვემდებარება გაუფასურებას და ამორტიზაციას შემოწმებულია გაუფასურებაზე იმ შემთხვევაში, როდესაც მოვლენები ან გარემოებების ცვლილებები მიუთითებს, რომ მიმდინარე საბალანსო ღირებულება შესაძლოა არ იყოს ანაზღაურებადი.

გაუფასურების ზარალი აღიარებულია იმ თანხის ოდენობით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად თანხას.

**სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები.** სავაჭრო დავალიანებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც მეორე მხარემ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და აისახება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

**სესხები.** სესხები თავდაპირველად აღიარებულია მომავალი გადახდების დისკონტირებული ღირებულებით, შემდგომი აღრიცხვა ხდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

**გადასახადები.** საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში. მოგების გადასახადი განაწილებულ მოგებაზე ირიცხება დივიდენდების სახით იმ პარტნიორებზე გადანაწილებულ მოგებაზე, რომლებიც ფიზიკური ან არარეზიდენტი პირები არიან საქართველოში, წმინდა განაწილების 15/85-ზე განაკვეთით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნეს საქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და მოგება ზარალის ანგარიშგების ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში აისახება, როგორც გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა.

**საპენსიო შენატანები.** 2018 წლის მაისში საქართველოს მთავრობამ მიიღო კანონი დაგროვებითი პენსიის შესახებ, რომლიც ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან. საპენსიო რეფორმის მიხედვით, სისტემაში ჩართული დასაქმებული პირის მხრიდან სახელმწიფო ბიუჯეტში განხორციელდებოდა 2%-ის გადახდა, აღნიშნული ნაწილი იფარება თანამშრომლის ხელფასიდან და კომპანიას ეს ნაწილი დამატებით ხარჯად არ ეკისრება. აღნიშნულის პარალელურად დამსაქმებელი თავის მხრივ, დამატებით 2%-ს რიცხავს, რომელიც ხარჯად აღიარდება ხელფასის ხარჯის დარიცხვასთან ერთად და წარმოდგენილია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

## შპს „საქსტელკომ“ დეველოპმენტ კომპანი

### ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

**განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები.** კომპანიის განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელახლა შეფასდება ხელმძღვანელობის მიერ. შეფასება ეფუძნება საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციას, რომლებიც ამოქმედდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს და ამგვარი საკითხების შესახებ ცნობილია სასამართლოს ან სხვა განჩინებებით.

**დამატებული ღირებულების გადასახადი.** გაყიდვებთან დაკავშირებული დამატებული ღირებულების გადასახადი გადასახდელია საგადასახადო ორგანოებისთვის იმ თარიღისთვის, რომელი მოვლენაც უფრო ადრე დგება (ა) კლიენტებისგან მისაღები ავანსების შეგროვება ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება. ის ოპერაციები რომელიც ექვემდებარება დღ-ით დაბეგვრას ან შესაძლებელია დღ-ს ჩათვლის მიღება, სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარებულია დღ-ით შემცირებული ღირებულებით.

**კაპიტალი.** ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შეესაბამება დამფუძნებლების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლების შენატანების რეალური ღირებულებით და კლასიფიცირებულია, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტი.

**ამონაგების აღიარება.** ამონაგები შეფასებულია მიღებული ან მისაღები კომპენსაციის რეალური ღირებულებით და წარმოადგენს გაწეული მომსახურებისთვის მისაღები თანხის ოდენობას, დადგენილი შიდა შეღავათების ეფექტის გათვალისწინებით. კომპანია აღიარებს ამონაგებს, როდესაც ამონაგების ოდენობა შეიძლება ობიექტურად შეფასდეს და როდესაც მოსალოდნელია რომ მოცემული ოპერაციიდან საწარმო მიიღებს წინასწარ შეთანხმებულ სარგებელს.

როდესაც ბარტერული ტრანზაქციით მიღებული საქონლის რეალური ღირებულება ობიექტურად არ არის შეფასებული, ამონაგები განისაზღვრება მიწოდებული საქონლის ან მომსახურების რეალური ღირებულებით.

**სხვა შემოსავალი.** სხვა შემოსავლის აღიარება ხდება, როცა არსებობს რწმუნება, რომ კომპანია განხორციელებული ოპერაციებიდან მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის ოდენობის საიმედოდ განსაზღვრა. შემოსავლის აღიარება ხდება მის მიღებაზე გაწეული ხარჯების გამოკლებით ოპერაციის განხორციელების პერიოდისათვის.

**ხარჯების აღიარება.** მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ხარჯები აღიარდება თუ ის იწვევს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რომელიც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება. ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება დაუყოვნებლივ, შესაბამისი კრიტერიუმების დაკმაყოფილებისას.

**დივიდენდები.** დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და იქვითება კაპიტალიდან იმ პერიოდში, როდესაც ხდება მათი გამოცხადება და დამტკიცება. ნებისმიერი დივიდენდი, რომელიც ცხადდება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ და მანამ, სანამ მოხდება ფინანსური ანგარიშგების გამოშვებაზე გადაწყვეტილების მიღება, აღიარებულია ბალანსის შემდგომი მოვლენების შენიშვნაში.

**ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები.** ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევა კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

**კლასიფიკაცია მიმდინარე/გრძელვადიანის მიხედვით.** კომპანია ფინანსური მდგომარეობის უწყისში აქტივებსა და ვალდებულებებს ყოფს მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციით. აქტივი მიმდინარეა, თუ:

- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა ან განკუთვნილია გასაყიდად ან მოსახმარებლად მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდში და ძირითადად ინახება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის ვადაში
- ის წარმოადგენს ნაღდ ფულს და ნაღდი ფულის ექვივალენტებს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა გაყინულია რაიმე ვალდებულების დაზღვევისთვის, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში

ყველა სხვა აქტივი აღიარდება გრძელვადიანად.

ვალდებულება მიმდინარეა, თუ:

- მოსალოდნელია მისი დაფარვა მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში

## შპს „სიუ გრუპ დეველოპმენტ კომპანი“

### ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

- ძირითადად გამოიყენება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი დაფარვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში
- არ არსებობს ვალდებულების გადახდის თარიღის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის შემდეგ სხვა ყველა ვალდებულება აღიარდება გრძელვადიანად.

### 4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის არსებულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გათვალისწინებით. მომავალ პერიოდებში მიღებული ფაქტიური შედეგი, შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

**ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასება.** აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, მენეჯმენტი განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება.

**საგადასახადო კანონმდებლობა.** მენეჯმენტი გაურკვეველ საგადასახადო მიდგომებს ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღიარდება იმ საგადასახადო მიდგომებისთვის, რაზეც ხელმძღვანელობის ვარაუდით საგადასახადო ორგანოები მაღალი ალბათობით დააკისრებენ კომპანიას დამატებით გადასახადებს, იმ შემთხვევაში, თუკი აღნიშნულ პოზიციებს სადავოდ გახდინან. შეფასება ეყრდნობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ძალაში შესულ ან არსებითად ძალაში შესულ საგადასახადო კანონების ინტერპრეტაციას, აგრეთვე სასამართლოს ან სხვა რომელიმე ცნობილ გადაწყვეტილებას აღნიშნულ საკითხებზე.

### 5. ამონაგები რეალიზაციიდან

|                                               | 2022           | 2021             |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------|
| შემოსავალი ბიზნის რეალიზაციიდან               | 1,445,570      | 13,161,441       |
| გაყიდული საცხოვრებელი ფართების თვითღირებულება | (676,673)      | (6,615,713)      |
| <b>სულ ამონაგები რეალიზაციიდან</b>            | <b>768,897</b> | <b>6,545,728</b> |

### 6. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

|                                              | 2022               | 2021               |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| შრომის ანაზღაურება                           | (1,017,374)        | (720,235)          |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                         | (105,046)          | (87,651)           |
| საკონსულტაციო ხარჯები                        | (46,601)           | (51,198)           |
| საწვავის ხარჯი                               | (13,159)           | (29,770)           |
| საპენსიოს ხარჯი                              | (31,273)           | (25,292)           |
| საგადასახადო ხარჯი                           | (12,028)           | (22,732)           |
| ბანკის საკომისიო                             | (3,479)            | (6,726)            |
| კომუნიკაციის ხარჯები                         | (9,080)            | (8,549)            |
| სხვა                                         | (79,611)           | (50,827)           |
| <b>სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები</b> | <b>(1,317,651)</b> | <b>(1,002,980)</b> |

შპს „სეუ გრუპ დეველოპმენტ კომპანი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

**7. კომერციული ხარჯები**

|                               | <b>2022</b>     | <b>2021</b>     |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| სარეკლამო ხარჯი               | (35,729)        | (44,485)        |
| მარკეტინგის ხარჯი             | -               | (119)           |
| <b>სულ კომერციული ხარჯები</b> | <b>(35,729)</b> | <b>(44,604)</b> |

შპს „სეუ გრუპ დეველოპმენტ კომპანი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

8. ძირითადი საშუალებები

| ისტორიული ღირებულება                 | შენიშვნები      | სამშენებლო<br>დანადგარები და<br>ინვენტარი | საოფისე ავეჯი და<br>ინვენტარი | სატრანსპორტო<br>საშუალებები | სულ ძირითადი<br>საშუალებები |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>31 დეკემბერი 2020</b>             | <b>120,362</b>  | <b>1,570,460</b>                          | <b>215,162</b>                | <b>188,817</b>              | <b>2,094,801</b>            |
| შემოსვლა წლის განმავლობაში<br>გასვლა | -               | 6,541                                     | 42,909                        | 384,505                     | 433,955                     |
|                                      | -               | -                                         | -                             | (188,817)                   | (188,817)                   |
| <b>31 დეკემბერი 2021</b>             | <b>120,362</b>  | <b>1,577,001</b>                          | <b>258,071</b>                | <b>384,505</b>              | <b>2,339,939</b>            |
| შემოსვლა წლის განმავლობაში<br>გასვლა | -               | 3,869                                     | 13,531                        | -                           | 17,400                      |
|                                      | -               | -                                         | (4,901)                       | -                           | (4,901)                     |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>             | <b>120,362</b>  | <b>1,580,870</b>                          | <b>266,701</b>                | <b>384,505</b>              | <b>2,352,438</b>            |
| <b>დაგროვილი ცვეთა</b>               |                 |                                           |                               |                             |                             |
| <b>31 დეკემბერი, 2020</b>            | <b>(11,356)</b> | <b>(675,347)</b>                          | <b>(85,100)</b>               | <b>(53,164)</b>             | <b>(824,967)</b>            |
| წლის დარიცხული ცვეთა<br>გასვლები     | (4,205)         | (162,987)                                 | (47,007)                      | (107,234)                   | (321,433)                   |
|                                      | -               | -                                         | -                             | 72,045                      | 72,045                      |
| <b>31 დეკემბერი 2021</b>             | <b>(15,561)</b> | <b>(838,334)</b>                          | <b>(132,107)</b>              | <b>(88,353)</b>             | <b>(1,074,355)</b>          |
| წლის დარიცხული ცვეთა<br>გასვლები     | (3,811)         | (162,288)                                 | (51,710)                      | (38,451)                    | (256,260)                   |
|                                      | -               | -                                         | 1,692                         | -                           | 1,692                       |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>             | <b>(19,372)</b> | <b>(1,000,622)</b>                        | <b>(182,125)</b>              | <b>(126,804)</b>            | <b>(1,328,923)</b>          |
| <b>საბალანსო ღირებულება</b>          |                 |                                           |                               |                             |                             |
| <b>31 დეკემბერი 2021</b>             | <b>104,801</b>  | <b>738,667</b>                            | <b>125,964</b>                | <b>296,152</b>              | <b>1,265,585</b>            |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>             | <b>100,990</b>  | <b>580,248</b>                            | <b>84,576</b>                 | <b>257,701</b>              | <b>1,023,515</b>            |

**შპს „სეუ გრუპ დეველოპმენტ კომპანი“**

**ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები**

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

**9. მარაგები**

|                          | 31 დეკემბერი<br>2022 | 31 დეკემბერი<br>2021 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| დაუმთავრებელი მშენებლობა | 9,385,120            | 5,864,715            |
| მზა პროდუქცია            | 2,958,036            | 3,459,795            |
| ნედლეული და მასალები     | 6,972,688            | 6,968,858            |
| <b>სულ მარაგები</b>      | <b>19,315,844</b>    | <b>16,293,368</b>    |

**10. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები**

|                                       | 31 დეკემბერი<br>2022 | 31 დეკემბერი<br>2021 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| მოთხოვნები ბინების რეალიზაციიდან      | 598,247              | 667,224              |
| მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ | 915,567              | 474,026              |
| გადახდილი ავანსები                    | 673,192              | 532,812              |
| სხვა მოთხოვნები                       | 7,413                | 6,927                |
| <b>სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები</b> | <b>2,194,419</b>     | <b>1,680,989</b>     |

**11. გადასახადები**

2016 წლის 1 იანვრიდან, საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილების შესაბამისად ყველა საგადასახადო ვალდებულება ირიცხება ერთიან საბაზისო ანგარიშზე/კოდზე, შესაბამისად, ფინანსურ ანგარიშგებაში, საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილია ნეტო თანხით.

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კოდექსში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც შემოღებულია ძალაში შესვლის განსხვავებული თარიღი. ახალი ნორმატიული აქტის თანახმად, მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგებას, რომელიც მიღებული იქნა არსებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება აქვთ ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით.

**12. ფული და ფულის ექვივალენტები**

|                                        | 31 დეკემბერი<br>2022 | 31 დეკემბერი<br>2021 |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში            | 4,285                | 151,808              |
| ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში           | 14,462               | 9,374                |
| <b>სულ ფული და ფულის ექვივალენტები</b> | <b>18,747</b>        | <b>161,182</b>       |

**შპს „სიეუ გრუპ დეველოპმენტ კომპანი“**

**ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები**

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

**13. მიღებული სესხები**

| მიღებული სესხი:             | საპროცენტო<br>განაკვეთი | სესხის ტიპი | 31 დეკემბერი<br>2022 | 31 დეკემბერი<br>2021 |
|-----------------------------|-------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| ფინანსური ინსტიტუტებიდან    | 11%                     | მოთხოვნამდე | 26,398,287           | 19,302,345           |
| დაკავშირებული მხარისგან     | 14%                     | მოთხოვნამდე | 3,819,767            | 2,334,200            |
| <b>სულ მიღებული სესხები</b> |                         |             | <b>30,218,054</b>    | <b>21,636,545</b>    |

**14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები**

|                                          | 31 დეკემბერი<br>2022 | 31 დეკემბერი<br>2021 |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| სავაჭრო ვალდებულებები                    | 257,499              | 349,715              |
| გადასახდელი ხელფასები                    | 39,738               | -                    |
| <b>სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები</b> | <b>297,237</b>       | <b>349,715</b>       |