

შპს სითი დეველოპმენტ

ინდივიდუალური
არა-აუდირებული
ფინანსური ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

სარჩევი

ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	1
ინდივიდუალური მოგება-ზარალის ანგარიშგება	2
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ინდივიდუალური ანგარიშგება	3
კაპიტალის მოძრაობის ინდივიდუალური ანგარიშგება	4
ინდივიდუალური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	5

ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2024	2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები		558,968	304,731
არამატერიალური აქტივები		59,933	97,662
სულ გრძელვადიანი აქტივები		618,900	402,392
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	4	151,852,225	100,024,496
მარაგები		184,695	-
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		2,409,386	1,374,092
გაცემული სესხები	5	2,702,648	2,440,158
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6	15,632,192	7,948,650
შეზღუდული ფულადი სახსრები	7	640,758	6,222,420
ფული და ფულის ექვივალენტები	7	34,685,499	18,402,016
სულ მიმდინარე აქტივები		208,107,403	136,411,832
სულ აქტივები		208,726,304	136,814,224
კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	8	69,717,552	69,717,552
დაგროვილი ზარალი	8	(6,462,450)	(3,694,979)
სულ კაპიტალი		63,255,102	66,022,573
ვალდებულებები			
მიმდინარე ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები		290,694	278,721
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	9	137,365,535	67,995,732
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		7,814,973	2,517,199
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		145,471,202	70,791,651
სულ ვალდებულებები		145,471,202	70,791,651
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		208,726,304	136,814,224

შპს "სიტი დეველოპმენტ"
სიტი ზენი
CITYZEN
 გიორგი მაჭავარიანი
 დირექტორი 405463225
 "CITY DEVELOPMENT" LLC


 გიგა მეყანწიშვილი
 ფინანსური მენეჯერი

ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები		558,968	304,731
არამატერიალური აქტივები		59,933	97,662
სულ გრძელვადიანი აქტივები			
		618,900	402,392
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	4	151,852,225	100,024,496
მარაგები		184,695	-
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		2,409,386	1,374,092
გაცემული სესხები	5	2,702,648	2,440,158
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6	15,632,192	7,948,650
შეზღუდული ფულადი სახსრები	7	640,758	6,222,420
ფული და ფულის ექვივალენტები	7	34,685,499	18,402,016
სულ მიმდინარე აქტივები			
		208,107,403	136,411,832
სულ აქტივები			
		208,726,304	136,814,224
კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	8	69,717,552	69,717,552
დაგროვილი ზარალი	8	(6,462,450)	(3,694,979)
სულ კაპიტალი			
		63,255,102	66,022,573
ვალდებულებები			
მიმდინარე ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები		290,694	278,721
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	9	137,365,535	67,995,732
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		7,814,973	2,517,199
სულ მიმდინარე ვალდებულებები			
		145,471,202	70,791,651
სულ ვალდებულებები			
		145,471,202	70,791,651
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი			
		208,726,304	136,814,224

გიორგი მაჭავარიანი
დირექტორი

გიგა მეყანწიშვილი
ფინანსური მენეჯერი

ინდივიდუალური მოგება-ზარალის ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2024	2023
ამონაგები		7,345	-
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	10	8,565,880	-
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები		(8,565,879)	(1,018,100)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	11	(4,240,073)	(3,315,983)
სავალუტო მოგება/(ზარალი), წმინდა		689,512	1,101,451
საოპერაციო მოგება		(3,543,215)	(3,232,632)
გაცემულ სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი		(88,711)	(20,486)
ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავლები, ნეტო	12	307,151	(157,308)
სხვა შემოსავალი, ნეტო		557,304	1,482,495
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახდამდე		(2,767,472)	(1,927,931)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		(2,767,472)	(1,927,931)



გიგა მეყანწიშვილი
ფინანსური მენეჯერი

ინდივიდუალური მოგება-ზარალის ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2024	2023
ამონაგები		7,345	-
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	10	8,565,880	-
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები		(8,565,879)	(1,018,100)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	11	(4,240,073)	(3,315,983)
სავალუტო მოგება/(ზარალი), წმინდა		689,512	1,101,451
საოპერაციო მოგება		(3,543,215)	(3,232,632)
გაცემულ სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი		(88,711)	(20,486)
ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავლები, ნეტო	12	307,151	(157,308)
სხვა შემოსავალი, ნეტო		557,304	1,482,495
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადამდე		(2,767,472)	(1,927,931)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		(2,767,472)	(1,927,931)

გიორგი მაჭავარიანი
დირექტორი

გიგა მეყანწიშვილი
ფინანსური მენეჯერი

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ზარალი მოგების გადასახადამდე		(2,767,472)	(1,927,931)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	11	148,845	120,117
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	11	490,564	20,485
ფინანსური ხარჯები, წმინდა	12	(307,151)	157,308
საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი, წმინდა		(689,512)	(1,101,450)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე:		(3,124,725)	(2,731,472)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6	(8,085,395)	(6,754,525)
მარაგები		(184,695)	-
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	4	(51,827,730)	(25,368,593)
საგადასახადო ბალანსები		(1,035,294)	(2,249,431)
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	9	69,369,803	61,088,695
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები		5,285,735	2,635,244
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში		13,522,425	29,351,390
გადახდილი პროცენტი		(44,050)	(351,962)
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი წმინდა ფულადი სახსრები		10,353,649	26,267,956
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(365,353)	(156,326)
სესხების გაცემა		-	(61,580)
გაცემული სესხის დაბრუნება		-	(100,000)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		-	(96,728)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(365,353)	(414,634)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
ნასესხები სახსრების დაფარვა		-	(7,862,400)
შეზღუდული ფულის განთავსება	7	5,638,310	(5,274,891)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		5,638,310	(13,137,291)
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე		656,876	673,921
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	7	18,402,016	5,012,064
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	7	34,685,499	18,402,016

შპს "სიტი დეველოპმენტი"

სიტი
CITY
ZEN

გიორგი მაჭავარიძე
დირექტორი

"CITY DEVELOPMENT" LLC

გიგა მეყანწიშვილი
ფინანსური მენეჯერი

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2024	2023
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ზარალი მოგების გადასახადამდე		(2,767,472)	(1,927,931)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	11	148,845	120,117
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	11	490,564	20,485
ფინანსური ხარჯები, წმინდა	12	(307,151)	157,308
საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი, წმინდა		(689,512)	(1,101,450)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საშუალო კაპიტალის ცვლილებამდე:		(3,124,725)	(2,731,472)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6	(8,085,395)	(6,754,525)
მარაგები		(184,695)	-
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	4	(51,827,730)	(25,368,593)
საგადასახადო ბალანსები		(1,035,294)	(2,249,431)
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	9	69,369,803	61,088,695
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები		5,285,735	2,635,244
ცვლილებები საშუალო კაპიტალში		13,522,425	29,351,390
გადახდილი პროცენტი		(44,050)	(351,962)
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი წმინდა ფულადი სახსრები		10,353,649	26,267,956
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(365,353)	(156,326)
სესხების გაცემა		-	(61,580)
გაცემული სესხის დაბრუნება		-	(100,000)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		-	(96,728)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(365,353)	(414,634)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
ნასესხები სახსრების დაფარვა		-	(7,862,400)
შეზღუდული ფულის განთავსება	7	5,638,310	(5,274,891)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		5,638,310	(13,137,291)
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე		656,876	673,921
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	7	18,402,016	5,012,064
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	7	34,685,499	18,402,016

გიორგი მაჭავარიანი
დირექტორი

გიგა მეყანწიშვილი
ფინანსური მენეჯერი

კაპიტალის მოძრაობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

ქართული ლარი	სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	69,717,552	(1,767,047)	67,950,505
წლის მოგება/(ზარალი)	-	(1,927,931)	(1,927,931)
ბალანსი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	69,717,552	(3,694,978)	66,022,574
წლის მოგება/(ზარალი)	-	(2,767,472)	(2,767,472)
ბალანსი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	69,717,552	(6,462,450)	63,255,102





გიორგი მაჭავარიანი
ფინანსური მენეჯერი

კაპიტალის მოძრაობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

ქართული ლარი	სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	69,717,552	(1,767,047)	67,950,505
წლის მოგება/(ზარალი)	-	(1,927,931)	(1,927,931)
ბალანსი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	69,717,552	(3,694,978)	66,022,574
წლის მოგება/(ზარალი)	-	(2,767,472)	(2,767,472)
ბალანსი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	69,717,552	(6,462,450)	63,255,102

გიორგი მაჭავარიანი
დირექტორი

გიგა მეყანწიშვილი
ფინანსური მენეჯერი

ინდივიდუალური ანგარიშგების ახნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია

წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („მსს ფასს“) შესაბამისად.

შპს „სითი დეველოფმენტ დაფუძნდა 2021 წელს შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“-ს მიერ და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიას, რომელიც დაარსდა საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით 405463225.

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100% წილის მფლობელი იყო შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“, ხოლო საბოლოო მაკონტროლებელი პირი იყო მინდია საბანაძე.

ძირითადი საქმიანობა. შპს „სითი დეველოფმენტი“ დაკავებულია CITYZEN კომპლექსის განვითარებით, რაც გააერთიანებს საცხოვრებელ, კომერციულ და რეკრეაციულ სივრცეებს. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიმდინარეობდა სამშენებლო სამუშაოები. მშენებლობის დასრულება 2026 წლის ბოლოსთვის არის დაგეგმილი.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართი და ძირითადი საქმიანობის ადგილია ვაჟა ფშაველას გამზირი, 70, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში ("GEL"), თუ ეს სხვაგვარად არ არის მითითებული.

2. შედგენის საფუძველი

აღნიშნული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება არააუდირებულია და ეფუძნება მხოლოდ და მხოლოდ მენეჯმენტის გათვლებს.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მსს ფასს-ის შესაბამისობაში. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა წარმოდგენილია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულად გამოიყენება ყველა წარმოდგენილ პერიოდში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებებში შესული მუხლები შეფასებულია იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტით, სადაც ის ოპერირებს (ფუნქციური ვალუტა). ფინანსური ანგარიშგებები წარდგენილია ქართულ ლარში ("GEL"), რომელიც კომპანიის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტაა.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთის თანხით ან გაუფასურებით, საჭიროებისამებრ. შემდგომი ხარჯები შესულია აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება როგორც ცალკე აქტივი, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს იმის ალბათობა, რომ ამ მუხლთან ასოცირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი შემოედინება კომპანიაში და ამ მუხლის ღირებულების სანდოდ შეფასება იქნება შესაძლებელი. უმნიშვნელო სარემონტო და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები

გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების შეცვლის დანახარჯები კაპიტალიზდება და შეცვლილი ნაწილი ამოიღება ბალანსიდან. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ინდიკატორი. თუ მსგავსი ინდიკატორი არსებობს, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებასა, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში. აქტივისთვის გასულ წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანუღირდება, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის გამოყენების ღირებულების ან რეალური ღირებულების, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, განსაზღვრისას გამოყენებული შეფასებების ცვლილებებს.

გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები და ზარალი განისაზღვრება შემოსული თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში

ცვეთა. მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობას ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, მათი ღირებულების ნარჩენი ღირებულების გადასანაწილებლად მათ დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში, მოთხოვნამდე დეპოზიტებს ბანკებში და სხვა მოკლევადიან, მაღალი ლიკვიდობის მქონე ინვესტიციებს, რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვემდეა. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) ისინი არსებობს სახელშეკრულებო და იმ ფულადი ნაკადის მიღებისთვის, რომელიც მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას ("SPPI") წარმოადგენს, და (ii) მათ მინიჭებული არა აქვთ რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებულის კატეგორია. მახასიათებლებს, რომლებიც მხოლოდ კანონმდებლობით განისაზღვრება, როგორცაა მაგალითად სავალო ვალდებულებების რესტრუქტურის კანონმდებლობა გარკვეულ ქვეყნებში, გავლენა არა აქვს მხოლოდ ძირითადი და პროცენტის თანხების გადახდის ტესტზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ის სახელშეკრულებო პირობებში აისახება ისე, რომ ის მაინც ძალაში იქნება, კანონმდებლობა რომც შეიცვალოს. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტებისაგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის. ნაშთები, რომელთა გადაცვლაზე ან რომელთა მემკვიდრეობით ვალდებულების ანგარიშსწორებაზე მინიმუმ თორმეტ თვიანი შეზღუდვა მაინც არსებობს, საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ, აისახება სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით, ხოლო შემდგომში აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაგენტი ხელშეკრულების ფარგლებში ასრულებს თავის მოვალეობებს. იგი თავდაპირველად რეალური ღირებულებით აღიარდება, შემდგომში კი აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ნასესხები სახსრები. ნასესხები სახსრები თავდაპირველად რეალური ღირებულებით აღიარდება, შემცირებული გარიგების დანახარჯებით, შემდგომ კი ამორტიზებული ღირებულებით აღირიცხება, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ძალაში შესული ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფაქტობრივად ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ

ჩათვლება განაწილებულად. ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსილ' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აიგროსება' შემადგენელი 5%-იანი გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები იბეგრება მოგების გადასახადით გამოანგარიშებამდე მთლიანი მოგების დადგენილ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოცხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გასაცემ დივიდენდებზე. აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ჩათვლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილ რეალურ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა დივიდენდები, მიუხედავად ფაქტიურად გადახდის თარიღისა, ან იმ პერიოდში, როდესაც განხორციელდა დივიდენდების გადახდა.

დივიდენდების განაწილების გარდა გადასახადი გადასახდელია იმ ხარჯებსა და სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უფასო მიწოდება და წარმომადგენლობითი დანახარჯები, რაც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მაქსიმალურ თანხას. ყველა გადახდილი ავანსი საწარმოებზე, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში და სხვა გარკვეული ოპერაციები მსგავს საწარმოებთან, ისევე როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, მაშინვე დაბეგვრადია. მსგავსი გადასახადები, სხვა გადასახადებთან ერთად, პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული საწარმოებისაგან აღნიშნული გადახდილი ავანსის სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებზე ან მომსახურებებზე მოთხოვნილი საგადასახადო კრედიტის გამოკლებით, ან ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე გაცემული სესხების ამოღების გამოკლებით, აღირიცხება საოპერაციო ხარჯებში ასახულ მუხლში - „გადასახადი, მოგების გადასახადის გარდა“.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი. წარმოებულ ღირებულებაზე დამატებითი გადასახადი, დაკავშირებული გაყიდვებთან, საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდილ უნდა იქნეს შემდეგი მოვლენებისას, რომელიც უფრო ადრე მოხდება: (ა) მოთხოვნების ამოღება კლიენტებისაგან, ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება კლიენტებისათვის. საზოგადოდ, გადასახდელი დღე ამოღებადია ჩასათვლელი დღე-ის საპირისპიროდ, დღე-ის ანგარიშ-ფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღე-ის ჩათვლა ნეტო საფუძველზე. შემავალი დღე, რომელიც უკავშირდება ძირითადი საშუალებების საგნების შეძენას, გადავადებულია 5-დან 10 წლამდე იმ საწარმოებისთვის, რომლებსაც 20%-ზე მეტი დღე-სგან გათავისუფლებული ბრუნვა აქვთ.

სხვა გადასახადები. 2015 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ გამოსცა ბრძანება #407, რის მიხედვითაც გადასახადის გადამხდელთა ვალდებულებები ყველა გადასახადში, კორპორაციული მოგების გადასახადის ჩათვლით და ყველა გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო გადახდა აღირიცხებოდა კონსოლიდირებულ საგადასახადო ანგარიშზე. შედეგად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება და საგადასახადო აქტივები წარდგენილი იყო წმინდა საფუძველზე. საგადასახადო აქტივებისა და ვალდებულებების შედეგობრივი ნაშთები მოხსენებულია სხვა საგადასახადო მოთხოვნაში, წმინდად და სხვა საგადასახადო დავალიანებაში, წმინდად.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან, როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები

მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი და მთლიანად ანაზღაურებული საექციო კაპიტალი. კომპანიის გაცხადებული საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის აქციონერის მიერ. კომპანიის გაცხადებულ საწესდებო კაპიტალში ცვლილებები უნდა განხორციელდეს მხოლოდ კომპანიის აქციონერის გადაწყვეტილების საფუძველზე. გაცხადებული საწესდებო კაპიტალი სიჭარბე/ (ნაკლებობა) ფაქტობრივი შენატანის ღირებულებამდე აღირიცხება, როგორც მთლიანად ანაზღაურებული (ანაზღაურებელი) კაპიტალი, შესაბამისად. ამას გარდა, კომპანიის აქციონერების მიერ განხორციელებული ფულადი თუ არაფულადი კაპიტალ შენატანები, რომლებიც მიმართული იყო კომპანიის კაპიტალის გაზრდაზე, თუმცა არ იყო ასახული კომპანიის წესდებაში საბალანსო უწყისის თარიღით, აღიარდება, როგორც დამატებითი შენატანი კაპიტალში.

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება. საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ და ანგარიშგების გამოცემის დამტკიცებამდე გამოცხადებული დივიდენდები აისახება შემდგომი მოვლენების შესახებ განმარტებით შენიშვნაში.

ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები. ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები არის გაურკვეველი ვადის და ოდენობის არაფინანსური ვალდებულებები. მათი დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა წარსული მოვლენების შედეგად და მოსალოდნელია, რომ ამ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების გადინება, და შესაძლებელია ამ მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება. ანარიცხების შეფასება ხდება ვალდებულების ანგარიშსწორებისათვის საჭირო მოსალოდნელი დანახარჯების დისკონტირებული ღირებულებით, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების საბაზრო შეფასებებს და ამ მოვალეობისათვის სპეციფიკურ რისკებს. დროის გასვლის გამო ანარიცხების ზრდა აღიარდება საპროცენტო ხარჯის სახით.

გადასახადები და ხარჯები, როგორცაა, მაგალითად მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადები ან მარეგულირებლის საფასური, დაფუძნებული იმ პერიოდთან დაკავშირებულ ინფორმაციაზე, რომელიც წინ უსწრებს გადახდის მოვალეობის წარმოქმნას, ვალდებულებების სახით აღიარდება მაშინ, როდესაც მოხდება დამავალდებულებელი მოვლენა, რომელიც გადასახადის გადახდის ვალდებულებას წარმოქმნის; თუ გადასახადი დამავალდებულებელი მოვლენის მოხდენამდე გადაიხდება, იგი აღიარდება გადახდილი ავანსების სახით.

როდესაც კომპანია მოელის ანარიცხების ანაზღაურებას, მაგალითად სადაზღვევო კონტრაქტის ფარგლებში, ეს ანაზღაურება აღიარდება ცალკე აქტივის სახით, მაგრამ მხოლოდ მაშინ, როდესაც ანაზღაურება ფაქტობრივად გარდაუვალია.

ამონაგების აღიარება. ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ როდესაც საწარმო მყიდველს გადასცემს საქონლის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკსა და სარგებელს, ეს არის საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტი და შესაძლებელია ამონაგების თანხის საიმედოდ შეფასება. ამონაგები მისაღები ან მიღებული ანაზღაურების რეალური ღირებულების ტოლია.

4. მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება

კომპანიის მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება შეადგენდა შემდეგს:

ქართული ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
საცხოვრებელი კომპლექსი სითიზენი	137,577,819	93,491,125
დანგრევისა და შემდგომი განაშენიანების მიზნით შეძენილი ქონება	3,682,588	-
სხვა მარაგებისათვის განკუთვნილი საკუთრება	10,591,818	6,533,371
სულ მარაგებისათვის განკუთვნილი საკუთრება	151,852,225	100,024,496

მარაგებისათვის განკუთვნილი საკუთრება მოიცავს უძრავი ქონების განაშენიანების რამდენიმე პროექტს და დანგრევისა და შემდგომი განაშენიანების მიზნით შეძენილ ქონებას. ჯგუფის მთავარი პროექტია მულტიფუნქციური კომპლექსი „სითიზენი“.

5. გაცემული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მიერ გაცემული სესხები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები	3,345,333	2,994,132
გამოკლებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხი	(642,684)	(553,974)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით	2,702,648	2,440,158

6. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნები	1,916,465	464,627
გამოკლებული: საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(185,471)	-
სხვა ფინანსური მოთხოვნები	430,547	-
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	2,161,541	464,627
გადახდილი ავანსები - მოკლევადიანი	13,687,033	7,484,022.41
გამოკლებული: გაუფასურების ანარიცხი	(216,382)	-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	15,632,192	7,948,650

კომპანია იყენებენ გამარტივებულ მიდგომას ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისათვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც თავის მხრივ, იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ცალ-ცალკე და ერთად შეფასდა საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით, შესაბამისად.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ეფუძნება კლიენტების გადახდების პროფილს 2024 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2023 წლის 31 დეკემბრამდე 18 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც ამ პერიოდის განმავლობაშია განცდილი. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის ასახვად, რომელსაც გავლენა აქვს კლიენტის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე. კომპანიამ გამოავლინა, რომ იმ ქვეყნების მშპ და უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსი, რომელშიც ის ჰყიდის მის პროდუქციას და მომსახურებას, ყველაზე შესაფერისი ფაქტორებია და შესაბამისად აკორექტირებს ისტორიული ზარალის განაკვეთებს ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე.

7. ფული და ფულის ეკვივალენტები და შეზღუდული ფული

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ქართული ლარი	2024	2023
მოთხოვნამდე ანგარიშები ბანკში	20,936,799	18,402,016
დეპოზიტები ბანკებში სამ თვეზე ნაკლები საწყისი დაფარვის ვადით	13,748,700	-
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბრის	34,685,499	18,402,016

8. საწესდებო და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას კომპანიის დამფუძნებელ ლოკუმენტაციაში.

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი მთლიანად შეტანილი იქნა შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას მიერ. მთლიანად ანაზღაურებული კაპიტალი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთებსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობას 67,717,552 ლარის ღირებულებით.

9. მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსები

კომპანიის მიერ მიღებული ავანსები მომხმარებლებისგან მშენებარე ქონებისთვის წინარე შესყიდვების შეთანხმებით განკუთვნილია CITYZEN კომპლექსისთვის.

დაუკმაყოფილებელი კონტრაქტები მომხმარებლებთან. ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი წარმოადგენს ინფორმაციას მომხმარებლებთან ქონების გაყიდვის კონტრაქტების შედეგად წარმოშობილი დაუკმაყოფილებელი ვალდებულებების შესახებ:

ქართული ლარი	2024	2023
გარიგების მთლიანი თანხა, რომელიც გამოიყოფა კონტრაქტებზე, რომლებიც სრულად დაუკმაყოფილებელია 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრისათვის	264,358,052	111,564,688

“მენეჯმენტი მოელის, რომ 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის დაუკმაყოფილებელ კონტრაქტებზე გამოყოფილი გარიგების ფასის მთლიანი ოდენობა აღიარდება შემოსავლად 2026 წლის ბოლოსთვის CITYZEN კომპლექსის დასრულებისას.”

10. სხვა საოპერაციო შემოსავალი

კომპანიის სხვა საოპერაციო შემოსავალი მოიცავს ლითონის არმატურის პროფილების გაყიდვას წლის განმავლობაში და შეადგენს 8,565,880 ლარს 2024 წლისათვის (2023: ნული). ლითონის არმატურის პროფილების ღირებულება შესულია პირდაპირ საოპერაციო ხარჯებში.

11. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

კომპანიის საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	2024	2023
დასაქმებულთა ხარჯები	1,924,535	1,692,964
ცვეთის ხარჯი	148,845	17,187
რეკლამა და მარკეტინგი	991,162	1,180,484
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	401,853	-
საკონსულტაციო ხარჯები	75,000	75,000
სხვა	698,678	350,347
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	4,240,073	3,315,983

12. ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, ნეტო

კომპანიის ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავლები, ნეტო შემდეგია:

ქართული ლარი	2024	2023
საპროცენტო შემოსავალი	214,838	206,268
საპროცენტო ხარჯი	(44,050)	(347,537)
სავალუტო (ზარალი) / შემოსულობები ნასესხებ სახსრებსა და გაცემულ სესხებზე, ნეტო	136,363	(16,039)
ცვლილებები ნასესხები სახსრების რეალურ ღირებულებაში	-	-
სულ მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი წმინდა	307,151	(157,308)

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2025 წლის 24 სექტემბერს.

გორგი მაჭავარიანი

დირექტორი

დასაქმებულთა ხარჯები	1,924,535	1,692,964
ცვეთის ხარჯი	148,845	17,187
რეკლამა და მარკეტინგი	991,162	1,180,484
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	401,853	-
საკონსულტაციო ხარჯები	75,000	75,000
სხვა	698,678	350,347
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	4,240,073	3,315,983

12. ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, ნეტო

კომპანიის ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავლები, ნეტო შემდეგია:

ქართული ლარი	2024	2023
საპროცენტო შემოსავალი	214,838	206,268
საპროცენტო ხარჯი	(44,050)	(347,537)
სავალუტო (ზარალი) / შემოსულობები ნასესხებ სახსრებსა და გაცემულ სესხებზე, ნეტო	136,363	(16,039)
ცვლილებები ნასესხები სახსრების რეალურ ღირებულებაში	-	-
სულ მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი წმინდა	307,151	(157,308)

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2025 წლის 24 სექტემბერს.

