



მმართველობითი ანგარიში

შპს ლისი ფო

2019 წელი



ნოდარ ადეიშვილი
გენერალური დირექტორი

პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ფარგლებში დავასრულეთ რამოდენიმე საცხოვრებელი ბლოკის და ვილების პირველი უბნის მშენებლობა და დავიწყეთ მესამე საცხოვრებელი უბნის და ასევე ვილების მეორე უბნის განვითარება.

ერთგული ვრჩებით ჩვენი ინოვაციური კონცეფციის 80/20, რომელიც გულისხმობს კომპანიის პროექტებში ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, ხოლო დანარჩენი 80%-ის გამწვანებისა და რეკრეაციული ზონების მოსაწყობად.

მოსარული ვარ, რომ ჩვენი გუნდი უძრავი ქონების ბაზარზე კიდევ უფრო იმყარებს ლიდერი და ინოვაციური კომპანიის პოზიციას.

ჩვენ შესახებ

კომპანია ლისი ფო 2010 წელს დაარსდა და ახორციელებს ლისის ტბის მიმდებარედ 350 ჰექტარის განაშენიანებას. კომპანიამ ოპერირება უძრავი ქონების ბაზარზე განსხვავებულად დაიწყო და დაამკვიდრა ინოვაციური პრინციპი 80/20, რომელიც გულისხმობს კომპანიის პროექტებში, ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, ხოლო დანარჩენი 80%-ის გამწვანებისა და რეკრეაციული ზონების მოსაწყობად.

ლისი ფო საწყისი ეტაპიდან იქცა ქვეყნის ლიდერად და დაამკვიდრა მწვანე მიდგომები უძრავი ქონების სფეროში. 2011 წლიდან 250 მილიონ ლარზე მეტი ინვესტიცია, ასეულობით დასაქმებული ადამიანი და ერთ დროს უკაცრიელი ტერიტორია, რომელიც დღეს უკვე პოპულარულ სარეკრეაციო და საცხოვრებელ ზონას წარმოადგენს - ეს ლისი ფოს მსხვილი პროექტის: მწვანე ქალაქი ლისზე მიღწევებია.

კომპანიის ამოსავალი პრინციპი არის შემდეგი: ნაკლები ეთმობა შენობებს და მეტი გარემოს, რომელშიც ადამიანი ცხოვრობს. კომპანიის მიზანია შექმნას გარემო, ცხოვრების ახალი სტილი და არა კვადრატული მეტრები.

2011 წელს ლისი ფო პარტნიორი გახდა უმსხვილესი ჰოლანდიის განვითარების ბანკი - FMO. ევროპაში უმსხვილესი საერთაშორისო ინსტიტუტი კომპანიას მხარში უდგას ყველა პროექტის განვითარების ეტაპზე.

„მწვანე ქალაქი ლისის“ პროექტის ეფექტურად განსახორციელებლად, ლისი ფო მჭიდროდ თანამშრომლობს, როგორც საქართველოში მოქმედ ორგანიზაციებთან: Architects Ge, NCC, GEM, ANAGI, GRDC, TBC Bank, PASHA Bank, VTB Bank, Halyk Bank, ასევე, საერთაშორისო ფინანსურ ინსტიტუტებთან (FMO) და საერთაშორისო არქიტექტურულ კომპანიებთან - WATG, UN STUDIO, RICARDO BOFILL.





ჩვენი მისია:

კომპანია ლისი ფოს მისიაა შევქმნათ უსაფრთხო და მყუდრო გარემო ქვეყნის ეკოლოგიურად სუფთა მხარეებში, სადაც ყველა პირობაა იმისათვის, რომ თავი ყოველდღე განსაკუთრებულად იგრძნოს. ჩვენი პასუხისმგებლობაა წვლილი შევიტანოთ ქვეყნის განვითარებაში, შევმატოთ მას მეტი სიმწვანე და შევქმნათ ეკოლოგიურად სუფთა უბნები საქართველოს მასშტაბით.

ჩვენ ვქმნით ცხოვრების ახალ სტილს იმ ოჯახებისთვის, რომლებისთვისაც პრიორიტეტულია ცხოვრების ჯანსაღი წესი და ვამკვიდრებთ მაღალ საერთაშორისო სტანდარტებს ქართული უძრავი ქონების ბაზარზე.

კომპანია ლისი ფოს მიზანია არა მხოლოდ თანამედროვე სტილის და საერთაშორისო სტანდარტების დამკვიდრება, არამედ ეკოლოგიურად სუფთა გარემოს უზრუნველყოფა, სადაც ყველა პირობაა იმისთვის, რომ ყოველი დღე განსაკუთრებულად და უსაფრთხოდ იგრძნოს.



მიმდინარე პროექტი

მწვანე ქალაქი ღისზე





მწვანე ქალაქი ლისზე კომპანიის პირველი მასშტაბური პროექტია. მრავალფუნქციური კომპლექსი თბილისში აერთიანებს: საცხოვრებელ აპარტამენტებს, ღუპლექსებს, თაუნჰაუსებს და საკუთარ სახლებს - ვილებს, ათეულობით პარკს, საცურაო აუზსა და ფიტნეს დარბაზს. ტერიტორიაზე მოწყობილია საბავშვო და გასართობი ზონები, ღია და დახურული პარკინგი.

პროექტი ხორციელდება ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე 20 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთზე. პროექტი 3 ფაზად მიმდინარეობს: 2015 წელს დასრულდა პირველი ფაზა, მე-2 ფაზა დასრულდა 2019 წელს და ამავე წელს დაიწყო მე-3 ფაზის განვითარება, რომელიც დასრულდება 2021 წელს. პროექტის პირველი სამი უბნის სრული ღირებულება არის 73,035 ათასი აშშ დოლარი (მიწის ღირებულების გარდა); საიდანაც, 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, დახარჯული იყო 58,500 ათასი აშშ დოლარი. პროექტი გამოირჩევა თავისი 80/20 კონცეფციით, რომელიც გულისხმობს ტერიტორიის დაახლოებით 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, დანარჩენი 80% - კი ეთმობა გამწვანებას და რეკრეაციული ზონების მოწყობას.

მწვანე ქალაქი გამოირჩევა ინოვაციური, მწვანე პრინციპების გამოყენებით. ქალაქში დამონტაჟებულია ელექტრო დამტენები, რომელიც შესაძლებლობას აძლევს ჩვენ მაცხოვრებლებს, პარკირების ადგილზე დატენონ თავიანთი ელექტრო მანქანები. ასევე, ქალაქში ხდება წვიმის წყლის შეგროვება, იმისათვის რომ სარწყავი მიზნებისთვის წყალი ზედმეტად არ დაიხარჯოს. ჩვენი მაცხოვრებლები გადასახადების დაახლოებით 30%-ს სწორედ იმ ენერგოეფექტიანობის წყალობით ზოგავენ, რაც ჩვენს მშენებლობაში სტანდარტად გვაქვს დანერგილი.

ქალაქს ყოველდღიურად 50 კაციანი მებაღეთა და სერვის-მენეჯერთა გუნდი უვლის. მწვანე ქალაქი ლისზე გაშენებულია დაბალი სიმჭიდროვით. ერთ სულ მოსახლეზე საშუალოდ 150 მ2 ფართობის საერთო სივრცეა. პროექტის დაწყების დღიდან, მწვანე ქალაქის ტერიტორიაზე 44,000-მდე ხე დაირგო. მწვანე ქალაქში, ერთ სულ მოსახლეზე გამწვანებული ტერიტორია 70 მ2-ს შეადგენს, რაც მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის მინიმალურ სტანდარტს 7,7 ჯერ აღემატება, ხოლო იდეალურ სტანდარტს 1,4 ჯერ.

პროექტმა „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაამკვირდა მწვანე საფარის მოვლის ახალი სტანდარტები. ჩვენი მებაღეთა გუნდი ყოველწლიურად იმაღლებს კვალიფიკაციას მწვანე საფარის მოვლის მიმართულებით.





პროექტის არქიტექტურა გამორჩეულია დაბალი განაშენიანებით, ბეტონის, ხისა და აგურის გამოყენებით. მწვანე ქალაქის პროექტი შექმნილია წამყვანი ქართველი და უცხოელი არქიტექტორების მიერ.

პროექტის არქიტექტურაზე მუშაობენ წამყვანი ქართველი და საერთაშორისო არქიტექტორები. სამშენებლო ხარისხი გამოიხატება ეკოლოგიურად სუფთა, ენერგოეფექტური მასალების გამოყენებაში.

მაცხოვრებლების და შინაური ცხოველების უსაფრთხოებისთვის, ხდება ტერიტორიის სისტემური დეზინფექცია და ყოველკვირეული შეწამვლა, სადარბაზოები კი დღეში ორჯერ სუფთავდება. საცხოვრებელი უბნის ყველა ქუჩა აღჭურვილია დაცვის ჯიხურიტა და შლაგბაუმით, ხოლო ქალაქში დაცვის თანამშრომელი საათში ერთხელ პატრულირებს.

მწვანე ქალაქი ღისზე და მისი მიმდებარე ტერიტორია მოიცავს დასასვენებელ სივრცეებს, საბავშვო ბაღს, საფეხბურთო მოედანს, გოგირდის აბანოს, სარბენ და ველო ბილიკებს და ასევე ქალაქის ყველაზე პრესტიჟულ სკოლებსა და აკადემიებს.



გაყიდვების ოფისები





2018 წელს, თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 22-ში გაიხსნა ლისი ფოს ახალი გაყიდვების ოფისი. დაინტერესებულ პირებს შესაძლებლობა აქვთ დაათვალიერონ მწვანე ქალაქის აპარტამენტების შიდა ინტერიერები და გამოყენებული მასალები. შოურუმში, ასევე წარმოდგენილია მწვანე ქალაქში არსებული აპარტამენტის ასლი და ინტერიერის დიზაინები.

ოფისის ფასადი ვერტიკალურად არის გამწვანებული, რაც სრულად პასუხობს კომპანიების მთავარ კონცეფციას, 80/20- ტერიტორიის მხოლოდ 20% გამოიყენება სამშენებლოდ, ხოლო 80% გამწვანებისა და რეკრეაციული ზონების მოსაწყობად.

ამავე წელს, უკრაინაში, ქ. კიევში, IQ Business Center-ში კომპანიამ კიდევ ერთი გაყიდვების ოფისი გახსნა. დაინტერესებულ პირებს შესაძლებლობა აქვთ გაეცნონ კომპანიის მიერ საქართველოში მიმდინარე დეველოპერულ პროექტებს. გარდა ამისა, კიევის გაყიდვების ოფისიდან ხდება საქართველოში ტურების ორგანიზება, რომელთა მიზანია პოტენციური მომხმარებლებისთვის პროექტების და სამშენებლო პროცესების ადგილზე გაცნობა.





სუბიექტის განვითარების გეგმა

2019 კომპანიამ დაიწყო პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ მესამე საცხოვრებელი ფაზის განვითარება, რომელიც 2021 წელს დასრულდება. მესამე ფაზა მოიცავს 5 საცხოვრებელ ბლოკს, თაუნჰაუსებს. ასევე, პარკებსა და სპორტულ-გამაჯანსაღებელ ცენტრს.

წარმოებული კვლევები

კომპანია ლისი ფო ყოველ კვარტალურად ადგენს გარემოზე ზემოქმედების ანგარიშს. აღნიშნული ანგარიში შედგენილია კვალიფიციური და საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტების მიერ აკრედიტირებული სპეციალისტების მიერ.

კომპანია სამომავლო გეგმების დასახვაში, საკუთარ ისტორიულ მონაცემებთან ერთად, იყენებს უძრავი ქონების ბაზრის კვლევებს, რომელიც გამოქვეყნებულია სხვადასხვა საერთაშორისო და ადგილობრივ დონეზე აღიარებული კომპანიების მიერ.

კომპანია თავისი ძირითადი საქმიანობის ფარგლებში, მესამე პირების მეშვეობით ახორციელებს საინჟინრო-გეოლოგიურ, გამწვანების, გარემოზე ზემოქმედების და სხვა ტიპის კვლევებს.





2019 წლის შედეგები

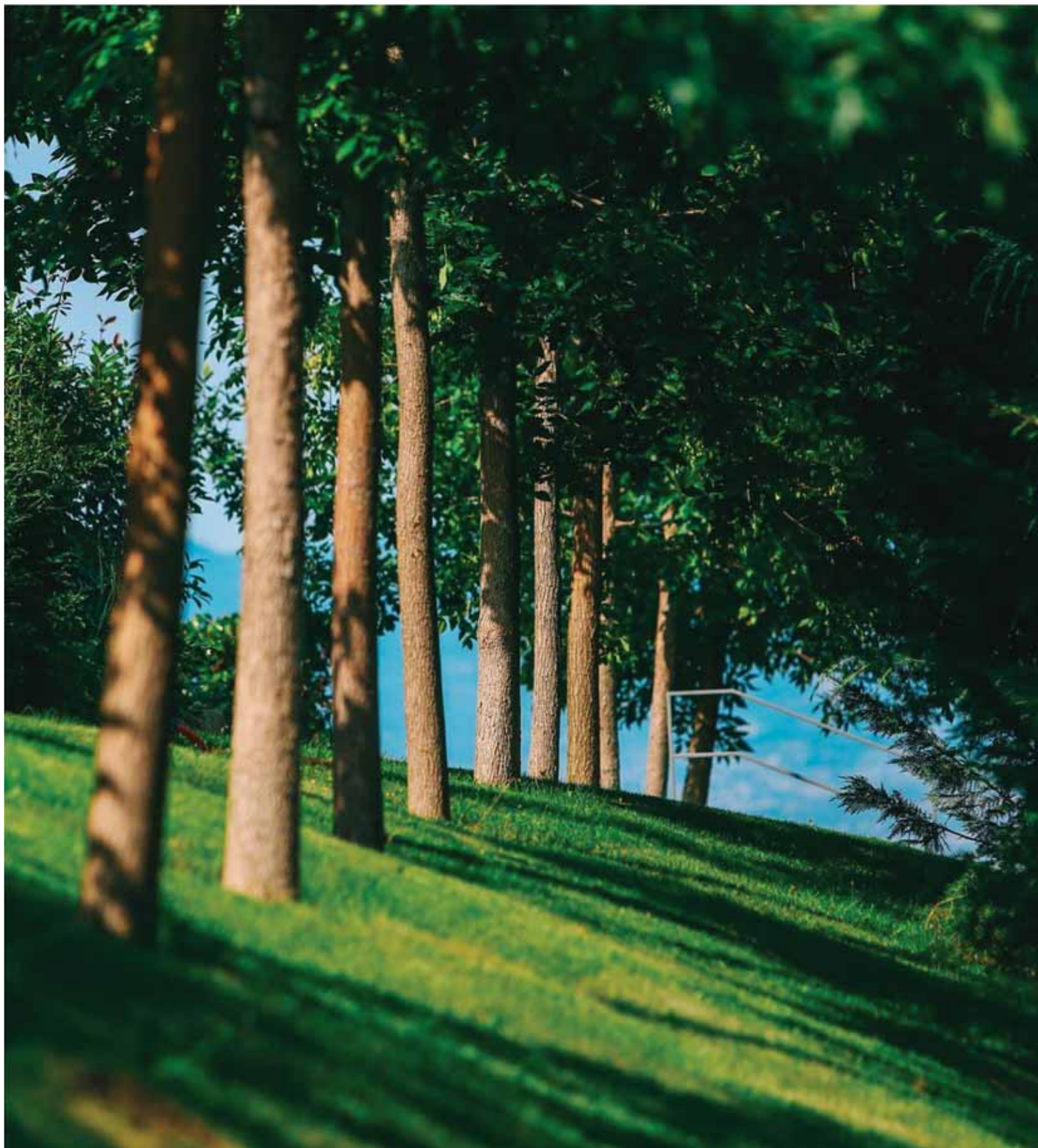
2019 წელს დასრულდა პროექტის “მწვანე ქალაქი ლისზე” მეორე ფაზის მშენებლობა. აქტიურ ფაზაშია პრემიუმ კლასის საცხოვრებელი კომპლექსის „ლისი გრინ თაუერი“ მშენებლობა.

საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკები

კომპანია ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებულ სხვადასხვა რისკებს ექვემდებარება. ძირითადი რისკების ტიპებია საბაზრო, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკი. კომპანია არ არის ჩართული ფინანსური აქტივებით ვაჭრობაში და არ უშვებს ოფციონებს. ძირითადი ფინანსური რისკები, რომლებიც კომპანიასთან არის დაკავშირებული აღწერილია ქვემოთ.



ფინანსური რისკის ფაქტორები





ა) საბაზრო რისკი

კომპანია ლისი ფოს აქვს საბაზრო რისკი ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად და ძირითადად მისი რისკები დაკავშირებულია სავალუტო რისკთან, რომელიც გამომდინარეობს მისი საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობიდან.

ბ) უცხოური ვალუტის რისკი

კომპანიის კონტრაქტები უძრავი ქონების გაყიდვის შესახებ დენომინირებულია აშშ დოლარებში (კლიენტი იხდის ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღეს გამოცხადებული კურსის ექვივალენტით ლარში) და კომპანია იღებს დაფინანსება აშშ დოლარში, კომპანია ასევე ახორციელებს ტრანზაქციებს სხვადასხვა ვალუტაში და აქედან გამომდინარე, გამოვლინდება საკურსო სხვაობებით წარმოქმნილი მერყეობები. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც წარმოადგენს ძირითად სავალუტო რისკს, წარმოდგენილია ქვემოთ:





წლის 31 დეკემბერი 2019	აშშ დოლარი		ევრო
ფინანსური აქტივები			
კონტრაქტის აქტივი	2,133		-
სხვა ფინანსური აქტივები	4,198		-
შეზღუდული ფულადი სახსრები	89		
სავაჭრო მოთხოვნები	529		
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	484		-
მთლიანი ფინანსური აქტივები	7,433		-
ფინანსური ვალდებულებები			-
მიღებული სესხები	2,469		-
მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები	2,469		-
წმინდა პოზიცია	4,964		-

აშშ დოლარი	აშშ დოლარის გავლენა		აშშ დოლარის გავლენა	
	2019		2018	
მოგება/ზარალი	785		193	

ზემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს აშშ დოლარის მიმართ ლარის 15%-იან (2018: 15%) კლება/მატების გავლენას კომპანიაზე. 15% (2018: 15%) არის მმართველობის მიერ შეფასებული სავარაუდო ცვლილება გაცვლით კურსებში. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ მონეტარულ მუხლებს და ახდენს წლის ბოლოს მათ კორექტირებას 15%-იანი (2018: 15%) ცვლილებით უცხოური ვალუტის განაკვეთში.

ქართული ლარი რომ გამყარებულიყო დოლართან და ევროსთან მიმართებაში 15%-ით (2018: 15%), მაშინ ამას ექნებოდა შემდეგნაირი გავლენა:

სავალუტო კურსების სხვაობების გამოვლინებები წლის განმავლობაში დამოკიდებულია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებულ ოპერაციებთან და ნაშთებთან. მიუხედავად ამისა, მიჩნეულია რომ ზემოთ აღნიშნული ანალიზი წარმოადგენს კომპანიის სავალუტო რისკის პოზიციას.

გ) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

კომპანიის მიღებული სესხები წარმოდგენილია ფიქსირებული განაკვეთით და კომპანიას არ გააჩნია სხვა საპროცენტო ვალდებულება. კომპანიის ერთადერთი საპროცენტო შემოსავლის მომტანი აქტივი არის საბანკო დეპოზიტები, რომლებიც ასევე ფიქსირებული განაკვეთითაა.

შესაბამისად, მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ კომპანიის არ გააჩნია მატერიალური რისკები ბაზრის საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო.

დ) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი ნიშნავს იმას, რომ კონტრაქტორი ვერ შეასრულებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც კომპანია მიიღებს ფინანსურ ზარალს. ეს რისკი გამოწვეულია სხვადასხვა ფინანსური ინსტრუმენტების გამო, მაგალითად სავაჭრო მოთხოვნა. მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს შემდეგი ფინანსური ინსტრუმენტები:



საკრედიტო რისკი საბანკო ანგარიშებთან მიმართებაში უმნიშვნელოა, ვინაიდან აღნიშნული ბანკები წარმოადგენენ კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკებს.

სავაჭრო მოთხოვნები და საკონტრაქტო აქტივები არ არის დაკავებული ან გადავადებული 2019 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით. სავაჭრო მოთხოვნები და სახელმეკრულებო აქტივები არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის.

ე) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანია ვერ შეძლებს დროულად დაფაროს ვადადამდგარი ვალდებულებები.

კომპანია ახორციელებს გონივრულ პოლიტიკას ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, რომელიც გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულის ხელზე და საბანკო ანგარიშზე აგრეთვე მაღალ ლიკვიდური აქტივების ფლობას, რათა კომპანიამ დროულად გადაიხადოს ყველა საოპერაციო და სასესო ვალდებულება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია კომპანიის დარჩენილი კონტრაქტების ვადიანობა მისი არა-დერივატიული ფინანსური ვალდებულებებისთვის შეთანხმებული დაფარვის ვადით.

არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებით, დაფუძნებული უახლოეს თარიღზე, როდესაც შეიძლება კომპანიის მიმართ მოთხოვნილ იქნას აღნიშნული ვალდებულების გასტუმრება. ცხრილი შეიცავს ფინანსური ნაკადების, როგორც ძირს, ასევე პროცენტს.



2019	უპროცენტო	პროცენტით	ჯამი
საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%)		12.33%	
1-6 თვემდე	1,138	1,733	2,871
6-12 თვემდე	-	916	916
1-5 წლამდე	-		
	1,138	2,649	3,787
2018	უპროცენტო	პროცენტით	ჯამი
საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%)		9.1%	
1-6 თვემდე	1,592	2,209	3,801
6-12 თვემდე	-	1,956	1,956
1-5 წლამდე	-	2,543	2,543
	1,592	6,708	8,300

ბიზნეს მოდელის მოკლე მიმოხილვა

კომპანია აფასებს ბიზნესმოდელს, რომელშიც აქტივები ფლობილია პორტფელის დონეზე, რადგან ეს საუკეთესოდ ასახავს, იმას თუ როგორ ხდება ბიზნესის მართვა და ინფორმაციის მიწოდება ხელმძღვანელობისთვის.

საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების შეფასება, წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირის და სარგებლის გადახდას:

შეფასების მიზნებისთვის, “ძირი” განიმარტება, როგორც თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივის რეალური ღირებულება. სარგებელი კი მოიცავს ანაზღაურებას ფულის დროითი ღირებულების, გარკვეული პერიოდის განმავლობაში დაუფარავ ძირ თანხასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკისა და გასხვისებასთან დაკავშირებული სხვა ტიპური დანახარჯების სანაცვლოდ, ასევე მოგების მარჟას. იმის განსაზღვრისას, საკონტრაქტო ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირი თანხისა და სარგებლის გადახდებს გულისხმობს თუ არა, კომპანია ითვალისწინებს ფინანსური ინსტრუმენტთან დაკავშირებულ კონტრაქტის პირობებს. აღნიშნული, ასევე მოიცავს იმის განსაზღვრას, ფინანსური აქტივი დაკავშირებულია თუ არა ისეთ საკონტრაქტო პირობასთან, რომლის საფუძველზეც შესაძლებელია მასთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების პერიოდისა და თანხის ოდენობის ცვლილებას.





სხვა ფინანსური ინფორმაცია

კომპანია ყოველწლიურად ადგენს ფინანსურ ანგარიშგებას, რომლის შემოწმებაც ხდება მოწვეული წამყვანი საერთაშორისო აუდიტორული კომპანიების მიერ, როგორებიცაა: PKF, DELOITTE, GRANT THORNTON.

სტრუქტურულად ფინანსური მენეჯერი ახდენს საცდელი ბალანსის შედგენას, რომელიც ეგზავნება ფინანსურ დირექტორს, ფინანსური ანგარიშგების და ახსნა-განმარტებების შესადგენად. შედგენილი ფინანსური ანგარიშგება ეგზავნებათ აუდიტორებს გადასახედად და დასკვნის მოსამზადებლად.

კომპანიამ ანგარიშგების დახვეწის და ეფექტურობის გაზრდის მიზნით, 2019 წელს დანერგა ERP სისტემა Navision.

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

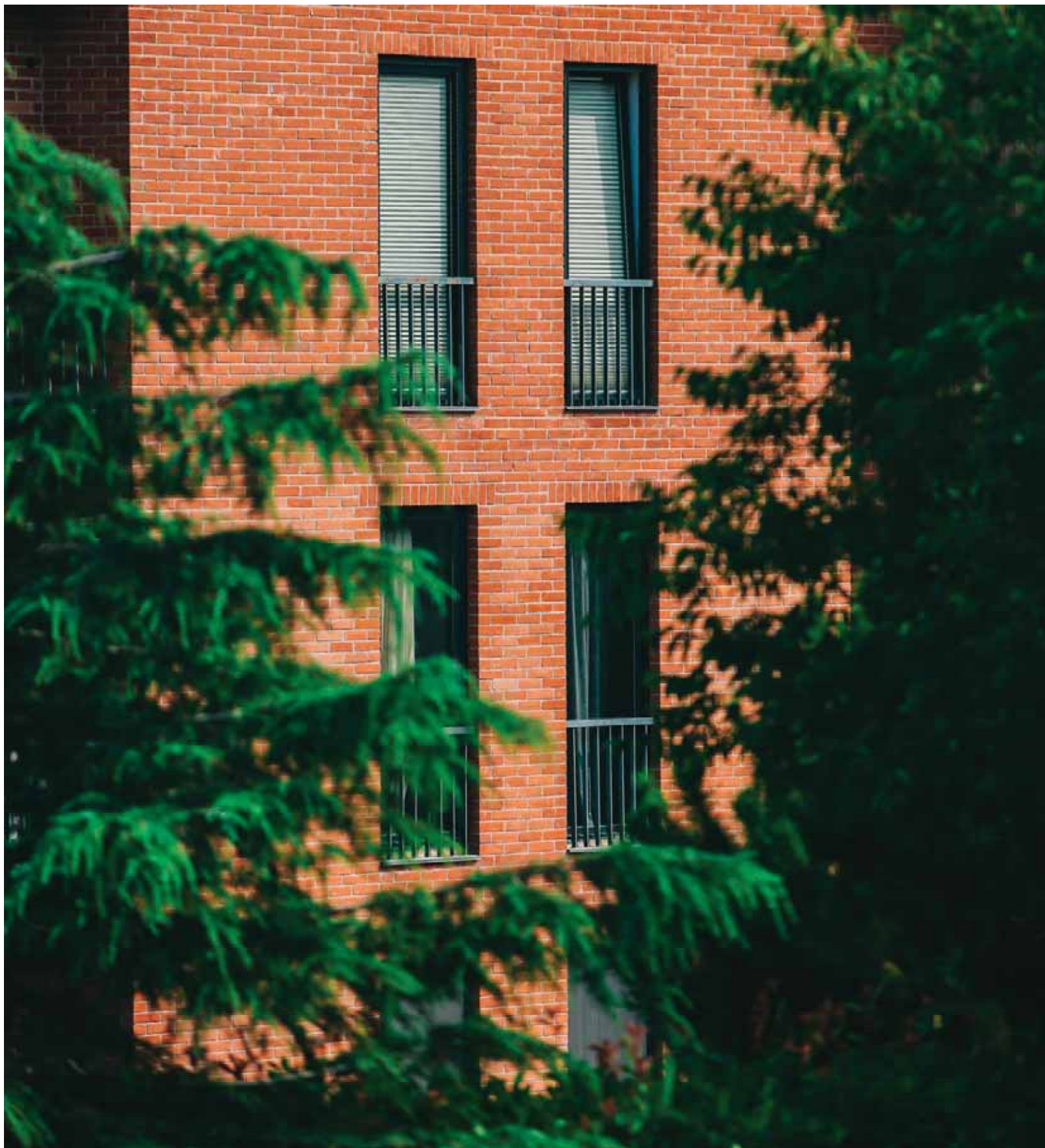
კომპანიის აქტივებმა 2019 წელს შეადგინა 18,760 ათასი აშშ დოლარი 2018 წლის მონაცემით 23,235 ათასი აშშ დოლარი.

კომპანიის საწესდებო კაპიტალმა 2019 წელს შეადგინა 1,003 ათასი აშშ დოლარი, 2018 წლის მონაცემით 1,003 ათასი აშშ დოლარი.

2019 წლის შედეგით კომპანიის ვალდებულებებმა შეადგინა 4,195 ათასი აშშ დოლარი, 2018 წელს 8,687. კომპანიამ 2019 წელს დაფარა აღებული სესხის მნიშვნელოვანი ნაწილი .



კორპორაციული მართვა





კორპორაციული მართვა

კომპანიაში დამკვიდრებულია კორპორაციული მართვის ორ დონიანი მოდელი, სადაც კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას ახორციელებს მენეჯმენტი (დირექტორი, კომერციული, ფინანსური, დეველოპმენტის, გაყიდვებისა და მარკეტინგის დირექტორები), ხოლო აქციონერთა საერთო კრება წარმოადგენს მართვის უმაღლეს ორგანოს, რომელიც ინფორმაციას იღებს კომპანიის საქმიანობაზე ყოველწლიურ რეჟიმში და გადაწყვეტილებას იღებს აქციონერებთან უფლებებთან დაკავშირებულ საკითხებზე.

აქციონერთა საერთო კრება

საერთო კრების განსაკუთრებულ კომპეტენციას განეკუთვნება: საზოგადოების წლიური შედეგებისა და ბიუჯეტის დამტკიცება; საზოგადოების საქმიანობის მიმართულებებისა და სამეურნეო პოლიტიკის განსაზღვრა; პარტნიორის დამატებითი შესატანის დადგენა და ამ შესატანის გადახდის მოთხოვნა; პარტნიორის დამატებითი შესატანების უკან დაბრუნება; აუდიტორისა და სპეციალური კონტროლიორის არჩევა; გადაწყვეტილებების მიღება დირექტორის, ცალკეული პარტნიორის წინააღმდეგ სასამართლო პროცესში მონაწილეობის შესახებ; დირექტორის საქმიანობის კონტროლი და ამ მიზნით დირექტორისგან ნებისმიერ დროს საზოგადოების საქმიანობის სრული ანგარიშის წარმოდგენის მოთხოვნა; დირექტორის დანიშვნა და გათავისუფლება, მასთან კონტრაქტის დადება და შეწყვეტა; საზოგადოების ხელმძღვანელობისათვის მოგებისა და სხვა მსგავს ურთიერთობებში მონაწილეობისა და პენსიის მიცემის უზრუნველყოფის პრინციპების განსაზღვრა; საზოგადოების სავაჭრო წარმომადგენლობის (პროკურისტის) დანიშვნა და გამოწვევა, საზოგადოების წესდებაში ცვლილების შეტანა, რეორგანიზაციის, საქმიანობის შეწყვეტის ან ლიკვიდაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

პარტნიორთა კრების თანხმობას საჭიროების საზოგადოების დირექტორის მიერ საზოგადოების სახელით შემდეგი საქმიანობების განხორციელება: საზოგადოების კაპიტალდაბანდებათა შეძენა და გასხვისება; საწარმოების გასხვისება და საქმიანობის შეჩერება, სხვა საწარმოში საზოგადოების კუთვნილი წილის გასხვისება და ვალდებულებით დატვირთვა; წარმოების სხვადასხვა სახეების დაწყება და შეწყვეტა; საზოგადოების საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ან/და უძრავი ქონების მსგავსი უფლებების შეძენა და გასხვისება; გრძელვადიანი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობებიდან გამომდინარე ვალდებულებების შეფასება; ინვესტიციების განხორციელება; საზოგადოების მიერ სესხების/კრედიტების გაცემა და აღება; სესხებისა და კრედიტების უზრუნველყოფა საზოგადოების საკუთრებაში არსებული უძრავ-მოძრავი ქონების იპოთეკით ან გირავნობით დატვირთვით; ფილიალების შექმნა და მათი ლიკვიდაცია, ფილიალის დებულების დამტკიცება და ხელმძღვანელის დანიშვნა-გათავისუფლება.

კომპანიის პარტნიორთა კრება გადაწყვეტილებას იღებს ხმების საერთო რაოდენობის 100%-ით. კომპანიის ერთადერთი 100%-იანი წილის მფლობელი პარტნიორია: სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“.





დირექტორი

კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას უძღვება და მესამე პირებთან ურთიერთობაში კომპანიას წარმოადგენს დირექტორი ბ-ნი ნოდარ ადგიშვილი, რომელიც უზრუნველყოფს კომპანიის სტრატეგიული ხედვის, გრძელვადიანი და მოკლევადიანი მიზნების ჩამოყალიბებას, რაც მიმართულია კომპანიის წინაშე არსებული პოტენციალის მაქსიმალური რეალიზაციისკენ.

დირექტორი კომპანიის მიზნების მისაღწევად ადგენს სამოქმედო გეგმებს და ანაწილებს კომპანიის ყველა სამსახურზე; დასახული მიზნების მიღწევისთვის ახდენს მართვის ეფექტიანი პროცესის ჩამოყალიბებას, მუდმივად ზრუნავს კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლებისა და მომგებიანობის პარამეტრების გაუმჯობესებაზე; ეფექტიანად მართავს კომპანიის ყოველდღიურ ოპერაციებს და ზრუნავს კომპანიის და თანამშრომლების მუდმივ განვითარებაზე.

მის უშუალო ვალდებულებებში შედის: პარტნიორთა საერთო კრებაზე განსახილველ საკითხთან დაკავშირებული წინადადებების და გადაწყვეტილებების პროექტების მოამზადება და განიხილვა და საერთო კრების გადაწყვეტილებების აღსრულება; ყოველწლიური ბალანსისა და საზოგადოების საქმიანობის შესახებ ანგარიშის მომზადება და პარტნიორებისთვის წარდგენა; კომპანიის პერსონალის შერჩევის, კვალიფიკაციის ამაღლების, დასაქმებისა და ანაზღაურების საკითხებზე გადაწყვეტილებების მიღება.





ნოდარ ადეიშვილი, დირექტორი

ნოდარ ადეიშვილი კომპანიას 2013 წლის ივლისში შეუერთდა, როგორც დირექტორი. მანამდე, მას აქვს სხვადასხვა კომპანიებში მენეჯერულ პოზიციებზე მუშაობის გამოცდილება: 2010-2012 წლებში ის მუშაობდა სს „უძრავი ქონების მენეჯმენტის ფონდის“ ჯერ აღმასრულებელ მენეჯერად, შემდეგ - გენერალურ დირექტორად; 2006-2008 წლებში მუშაობდა პროექტის დირექტორად შპს „სიპიჯი“-ში. 2001-2004 წლებში მუშაობდა თიბისი ბანკში, ჯერ საკრედიტო მენეჯერად, ხოლო შემდეგ კლიენტებთან ურთიერთობის მენეჯერად. ბატონმა ადეიშვილმა 2006 წელს დააფუძნა კომპანია რომელიც ფლობდა სხვადასხვა საერთაშორისო ბრენდის, მ.შ. BALLY, Tru Turssardi, Cacharel და Tommy Hilfiger, ოფიციალურ ფრანჩიზულ მაღაზიებს საქართველოში.

ბატონი ადეიშვილი ფლობს IE ბიზნეს სკოლის (მადრიდი, ესპანეთი) მაგისტრის ხარისხს ბიზნესის ადმინისტრირებაში, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს სამართალში. ასევე, გახლავთ, Harvard University Alumni (Advanced Management Development Program in Real Estate).





ზურაბ ჭარბაძე, კომერციული დირექტორი

ზურაბ ჭარბაძე კომპანიას 2011 წლიდან შემოუერთდა, როგორც კომერციული დირექტორი, მანამდე ის 1997-2011 წლებში იკავებდა სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციებს თიბისი ბანკში, მათ შორის იყო, ცენტრალური ფილიალის დირექტორი, ფილიალების ქსელის პროექტის დირექტორი და აქტივების მართვის დეპარტამენტის უფროსი.

ბატონი ჭარბაძე ფლობს საქართველოს სახელმწიფო ტექნიკური უნივერსიტეტის და საქართველოს ეკონომიკური ინსტიტუტის ბაკალავრის ხარისხებს ბიზნესსა და ფინანსებში. ასევე, ESM თბილისის მაგისტრის ხარისხს ბიზნესის ადმინისტრირებაში.





გიორგი მაჭავარიანი, ფინანსური დირექტორი

გიორგი მაჭავარიანი კომპანიას შემოუერთდა 2011 წელს, როგორც ფინანსური დირექტორი. მანამდე, 2008-2011 წლებში, მას ეკავა სხვადასხვა მენეჯერული პოზიციები შემოსავლების სამსახურში, მათ შორის, საგადასახადო აუდიტის და ანალიტიკის სამმართველოს უფროსის, სავალდებულო ოპერაციების სამმართველოს უფროსის და კონტროლის სამმართველოს უფროსის მოადგილის პოზიციები. უფრო ადრე 2007-2008 წლებში მას ეკავა საბანკო ინსპექტირების სამმართველოს უფროსის პოზიცია ფინანსური ზედამხედველობის სააგენტოში. 2005-2007 წლებში, ის მუშაობდა თიბისი ბანკში ფასს სტანდარტებზე გადასვლის პროექტის უფროსად. 2004-2007 წლებში, იყო უფროსი აუდიტორი საერთაშორისო აუდიტორულ კომპანიაში PricewaterhouseCoopers Georgia.

ბატონი მაჭავარიანი ფლობს, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხებს ადრიცხვა - აუდიტსა და იურისპრუდენციაში. ის ასევე იყო ACCA -ის სტუდენტი 2006-2009 წლებში.





დავით მელიქიშვილი, უძრავი ქონების დეველოპმენტის დირექტორი

დავით მელიქიშვილი კომპანიას შემოუერთდა 2017 წელს, როგორც უძრავი ქონების დეველოპმენტის დირექტორი. მანამდე ის მუშაობდა მენეჯერულ პოზიციებზე სხვადასხვა საჯარო და კერძო კომპანიებში საქართველოში, გერმანიასა და გაერთიანებულ სამეფოში: 2017 წელს ის იყო „პიემჯი ჯგუფის“ მმართველი პარტნიორი; 2015-2016 წლებში - მშენებლობის განყოფილების უფროსი, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროში; 2014-2015 წლებში იყო უფროსი საოპერაციო ოფიცერი შპს რედიქსში; 2010-2013 წლებში ის იყო პარტნიორი Iverion GmbH (გერმანია); 2008 წელს იყო სტარტ-აპ მენეჯერი შპს ვიზარდში; 2006- 2007 წლებში იყო IT ინჟინერი SGI UK-ში (გაერთიანებული სამეფო); 2003 -2005 წლებში კი ის მუშაობდა გრაფიკულ ინჟინრად „ტელ ინდასტრი ჯორჯიაში“.

ბატონი მელიქიშვილი ფლობს Potsdam-ის უნივერსიტეტის (გერმანია) ბაკალავრის ხარისხს პოლიტიკურ მეცნიერებებსა და ეკონომიკაში და თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს ეკონომიკურ კიბერნეტიკაში.





თინათინ კვინტრაძე, გაყიდვების დირექტორი

თინათინ კვინტრაძე კომპანიას შემოუერთდა, 2016 წელს, როგორც გაყიდვების დირექტორი, მანამდე ის 2005-2015 წლებში იკავებდა სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციებს თიბისი ბანკში, სხვადასხვა დროს ის იყო ფილიალის დირექტორი, დირექტორის მოადგილე, გაყიდვების და მომხმარებელთა მომსახურების ტრენერი, სამომხმარებლო და იპოთეკური სესხების უფროსი ექსპერტი. 2002-2005 წლებში ის იკავებდა მთავარი ბუღალტრის ასისტენტის პოზიციას მიკროსაფინანსო ორგანიზაციაში „სიაი სერვისი“. ქალბატონი თინათინი ფლობს ბიზნეს ადმინისტრირების მაგისტრის ხარისხს დიდი ბრიტანეთის University of Wales Trinity Saint David უნივერსიტეტიდან, ასვე მაგისტრის ხარისხს საერთაშორისო ეკონომიკურ ურთიერთობებში თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტიდან და მარკეტინგის მენეჯმენტის კვალიფიკაციას ESM თბილისიდან.



1

ამის შემდეგ უნდა ჩაჯდეს კიდევ ერთი თანამშრომელი

Elene Zamtaradze, 9/30/2019



მარიამ ოსეფაიშვილი - მარკეტინგის დირექტორი

მარიამ ოსეფაიშვილი კომპანიას 2016 წელს შემოუერთდა მარკეტინგის დირექტორის პოზიციაზე. მისი გამოცდილება მოიცავს 10+ წელს მარკეტინგის მიმართულებით სხვადასხვა ადგილობრივ და საერთაშორისო კომპანიებში, როგორებიცაა Red Bull, DIAGEO, Starcom Media Vest Group და სხვა. წინა წლებში მუშაობდა საქართველოს ბანკში, BTA ბანკში, ბრიტანეთის საელჩოსა და EU სხვადასხვა პროექტებში.

იგი ფლობს კავკასიის ბიზნეს სკოლის BBA ხარისხს და აგრძელებს მაგისტრატურაზე (MBA) სწავლას Henley Business School (University of Reading)-ში.





ადამიანები ჩვენს ორგანიზაციაში

კომპანიის მენეჯმენტი თითოეული თანამშრომლის კეთილდღეობაზე ზრუნვას და საუკეთესო შრომის პირობების შექმნას უმთავრეს სტრატეგიულ მიზნად მიიჩნევს და ამ მიმართულებით მუდმივად მუშაობს თითოეული თანამშრომლის მოტივაციის ამაღლებასა და განვითარებაზე.

კომპანიას აქვს ნათელი ანტიდისკრიმინაციული პოლიტიკა, რომლითაც მკაცრად იკრძალება დისკრიმინაციისა და შევიწროვების ნებისმიერი გამოვლენა, როგორც წინასახელშეკრულებო, ისე შრომითი ურთიერთობის ყველა ეტაპზე. კომპანია დასაქმების თანაბარ შესაძლებლობას სთავაზობს ყველა თანამშრომელს და დასაქმების კანდიდატს რასის, კანის ფერის, ენის, ეთნიკური და სოციალური კუთვნილების, ეროვნების, წარმოშობის, ქონებრივი ან წოდებრივი მდგომარეობის, საცხოვრებელი ადგილის, ასაკის, სქესის, სექსუალური ორიენტაციის, მეზღუდული შესაძლებლობის, რელიგიური, საზოგადოებრივი, პოლიტიკური ან სხვა გაერთიანებისადმი, მათ შორის, პროფესიული კავშირისადმი, კუთვნილების, ოჯახური მდგომარეობის, პოლიტიკური ან სხვა შეხედულების გამო ან რომელიმე სხვა განმასხვავებელი ნიშნის მიუხედავად.

კომპანიის თითოეული თანამშრომელი ჩაბმულია მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებების მიღების პროცესში და თითოეულის აზრი მნიშვნელოვანია მენეჯმენტისთვის. კომპანია მუდმივად ცდილობს შექმნას დასაქმებულთა ჩაბმულობის, მოტივაციის ამაღლებისა და მათი პროფესიონალიზმის ზრდის ახალი შესაძლებლობები.

კომპანია სრულად აცნობიერებს თითოეული დასაქმებული ადამიანის უფლების ზედმიწევნით და სრულად დაცვის მნიშვნელობას და ქმნის სრულიად მიუკერძოებელ, გამჭვირვალე და თავისუფალ გარემოს, რომელიც თავის მხრივ, შესაძლებელს ხდის კომპანიის მენეჯმენტის სტრატეგიული მიზნის მიღწევას - დაცული იყოს თითოეული თანამშრომლის შრომითი უფლებები და კონსტიტუციით გათვალისწინებული ადამიანის ძირითადი უფლებები და თავისუფლებები. შრომითი ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობები სრულად შეესაბამება ადგილობრივ და საერთაშორისო ნორმებს.

კომპანია თავის თანამშრომლებს სთავაზობს მაქსიმალურად უსაფრთხო და კომფორტულ სამუშაო გარემოს, რომელიც სათანადოდ არის აღჭურვილი ყველა სახის თანამედროვე ტექნოლოგიით, რათა უზრუნველყოფილ იქნას პროფესიონალური და შეუფერხებელი სამუშაო პროცესი. მოცემული მომენტისთვის, კომპანიაში დასაქმებულია 83 ადამიანი. დაცულია გენდერული ბალანსი. კომპანიის თანამშრომლები სრულ განაკვეთზე მუშაობენ და ისინი იღებენ სხვადასხვა სარგებელს და მხარდაჭერის პაკეტს კომპანიისგან (გარდა საქართველოს შრომის კოდექსით რეგულირებულია), კერძოდ: თანამშრომლები სარგებლობენ ჯანმრთელობის ვიპ 100%-იანი დაზღვევით; ყველა თანამშრომელი სარგებლობს კორპორატიული სატელეფონო მომსახურებით; თანამშრომლები უზრუნველყოფილნი არიან კვებით და სატრანსპორტო მომსახურებით; კომპანიაში დამკვირვებულია ბონუსური სისტემა; კომპანია აფინანსებს თანამშრომლების სასწავლო კურსებს, სემინარებს და ტრენინგებს.



არაფინანსური ანგარიშგება

გარემოს დაცვა





ლისი ფო პირველი კომპანიაა საქართველოში, რომელმაც ტერიტორიაზე სეპარაციის ურნები დაამონტაჟა. 2014 წელს მწვანე ქალაქში განთავსდა პლასტმასის, ქაღალდის და შუმის შესაგროვებელი ურნები და ამავე წლიდან ხორციელდება ნარჩენი მაკულატურის გადამუშავება.

კომპანია ზრუნავს ეკოლოგიურად სუფთა გარემოს შექმნაზე. მწვანე ქალაქი გაშენებულია დაბალი სიმჭიდროვით. ერთ სულ მოსახლეზე საშუალოდ 150მ² ფართობის საერთო სივრცეა, რაც გულისხმობს არსებულ პარკებს, სკვერებს, მწვანე ზონებს, აუზის ტერიტორიას, საბავშვო-სათამაშო სივრცეებს და დამატებით ინფრასტრუქტურას.

ჯანსაღი ეკოლოგიის შესაქმნელად, დიდი ყურადღება ეთმობა გამწვანებას, სწორედ ამიტომ, ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ზეა განლაგებული შენობები, ხოლო დანარჩენი 80% გამწვანებასა და დამატებით ინფრასტრუქტურას ეთმობა. მწვანე ქალაქში ჯამში 7 პარკია. ტერიტორიის ყველაზე მსხვილი დახურული პარკინგის სახურავიც კი კომპლექსის ერთ-ერთ ყველაზე დიდ პარკიად არის მოწყობილი. მთლიანობაში 44 000-ზე მეტი ხე და ნერგია დარგული, მათ შორის ისეთი იშვიათი ჯიშები, როგორებიცაა: მელია აზადერასი, ევროპული მუხები, რომაული ფიჭვი, ფოტონიები, რობინიები და სხვა.

ეს ყველაფერი ერთ სულ მოსახლეზე 70 მ² გამწვანებას მოიაზრებს, რაც მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის მინიმალურ სტანდარტს 7,7 ჯერ აღემატება, ხოლო იდეალურ სტანდარტს 1,4 ჯერ. ამგვარ პრინციპზე დაფუძნებული ჯანსაღი გარემო და ადგილმდებარეობა ქმნის სუფთა ჰაერს, რომელიც ქალაქის ცენტრთან შედარებით ტემპერატურის დაახლოებით 3-4 გრადუსიან სხვაობას იძლევა.

მწვანე ქალაქი გამოირჩევა ინოვაციური და მწვანე ტექნოლოგიების გამოყენებით. ტერიტორიაზე დამონტაჟებულია ტრანსპორტის ელექტრო დამტენები, რომელიც შესაძლებლობას აძლევს მაცხოვრებლებს, პარკირების ადგილზე დატენონ თავიანთი ელექტრო მანქანები. ხოლო მაცხოვრებლებისა და სტუმრების შიდა გადაადგილებას უზრუნველყოფს ელექტრო ავტობუსი. ტერიტორიას მებაღეების და სერვის მენეჯერთა გუნდი ყოველდღიურად უვლის ტერიტორიას. მწვანე ქალაქში ხდება წვიმის წყლის შეგროვება, იმისათვის რომ სარწყავი მიზნებისთვის წყალი ზედმეტად არ დაიხარჯოს.





საცხოვრებელი კომპლექსის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განვითარება ეფუძნება დაბალი სიმჭიდროვის განაშენიანების პრინციპს, რაც გულისხმობს ცოტა მოსახლეს კვადრატულ მეტრზე თუ ჰექტარზე და დიდი რაოდენობით ბაღებს. შენობები განლაგებულია ტერასულად და მათი ადგილმდებარეობა ქმნის შიდა ეზოებს, რომელიც შემდგომში წარმოადგენს სკვერებსა და მწვანე ზონებს.

სწორად შერჩეული მცენარეების და მათი თანმიმდევრული მოვლა-პატრონობის შედეგად, მწვანე ქალაქში შექმნა ახალი მიკროკლიმატი, რომელიც შესაძლებლობას ქმნის აქამდე დარგვისთვის შეუსაბამო მცენარეებმა შეძლონ გახარება მწვანე ქალაქის ტერიტორიაზე. გამომდინარე აქედან, მწვანე ქალაქში მომატებულია ტენიანობა, რაც უზრუნველყოფს სუფთა და ჯანსაღ გარემოს, რაც პირდაპირ ისახება ადამიანის ჯანმრთელობაზე.

პროექტის მშენებლობის სტანდარტს წარმოადგენს ენერგოეფექტურობის დანერგვა, რომლის წყალობითაც ჩვენი მაცხოვრებლები გადასახადების დაახლოებით 30%-ს ზოგავენ.

გარდა ამისა, ლისი ფო თავის პროექტებში იყენებს ეკოლოგიურად სუფთა სამშენებლო მასალას, რომელიც ჩამოაქვს ისეთი ევროპული ქვეყნებიდან, როგორებიცაა: იტალია, პოლანდია, ფინეთი, გერმანია.



ჯილდოები





2012 წლიდან 2020 წლამდე, ყოველ წელს კომპანია ლისი ფო უძრავი ქონების სფეროში საერთაშორისო პრესტიჟული ჯილდოს - International Property Awards-ის გამარჯვებულია, კატეგორიებში: Best Developer, Mixed Use Development, Residential Development of Georgia, Sustainable Development of Georgia. დაჯილდოება დიდ ბრიტანეთში იმართება და მაში მსოფლიოს სხვადასხვა კონტინენტებიდან ლიდერი დეველოპერული კომპანიები მონაწილეობენ.

2016 წელს კომპანია ხდება საუკეთესო „მწვანე დეველოპერი“, EUROPEAN CEO-ზე .

2014 წლიდან 2018 წლამდე კომპანია ყოველ წელს, ქვეყნის Golden Brand-ია.

2014 წელს, გარემოს დაცვის სამინისტრო ლისი ფოს აჯილდოებს როგორც ქართული მწვანე ბიზნესი.

2017 წელს ლისი ფო კიევში დაჯილდოვებაზე- EEA Real Estate Forum & Project Awards, ლისი ფო წლის დეველოპერად სახელდება, ხოლო პროექტი „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ჯილდოვდება კატეგორიებში: „Residential Complex of the Year“; „Residential Community of the Year“.

2019 წელს კომპანია ლისი ფოს გადაეცა ხარისხის კვლევის ევროპული საზოგადოების ჯილდო Quality Choice Price 2019





მომხმარებელზე ზრუნვა

კომპანია მნიშვნელოვან ყურადღებას უთმობს მომხმარებლებზე ზრუნვას (Customer care). გარდა ყოველდღიური სერვისებისა, რომლებსაც ჩვენი მომხმარებლები მწვანე ქალაქში თუ ლისის ტბაზე იღებენ, კომპანია მუდმივად ორიენტირებულია სხვადასხვა საინტერესო ღონისძიებებისა და თუ აქტივობების ორგანიზებაზე.

2016 წელს კომპანიის მიერ დაფუძნდა ქალაქური სიმღერების ფესტივალი, რომელიც ყოველწლიურად მწვანე ქალაქში იმართება. მწვანე ქალაქი, ყოველ ახალ წელს, თავის მაცხოვრებლებს ჩუქნის სამობაო კონცერტს, საბავშვო გასართობი პროგრამითა და ბევრი სახალისო აქტივობებით. კომპანიის ინიციატივით, სხვადასხვა კონკრუსების სახით, ხდება მწვანე ქალაქის მაცხოვრებლების მიერ, საკუთარი ეზოების მოვლის წახალისება, რადგან მიგვაჩნია, რომ თითოეული ეზო და სახლი ერთობლიობაში ქმნის ქალაქის იერსახეს.

კომპანია მუდმივად ცდილობს მწვანე ქალაქის მაცხოვრებლები და მათი ოჯახები ჩართონ ტერიტორიის გამწვანებაში.

გარდა ამისა, საცხოვრებელ კომპლექსში ფუნქციონირებს მაცხოვრებლების მომსახურების დეპარტამენტი, რომელიც ყველა ჩვენ მომხმარებელს ინდივიდუალურად ეხმარება გარკვეული საკითხები მოგვარებაში. ასევე, ჩვენი მებაღეების გუნდი, ყოველდღიურად ახორციელებს მაცხოვრებლების ეზოებისა თუ ბაღების მოწესრიგებას.

ლისი ფოს მთავარი ოფისი მუდმივად ჩართულია არსებულ მაცხოვრებლებთან კომუნიკაციაში, მათი საჭიროებების შესწავლის მიზნით.

კორპორატიული სოციალური პასუხისმგებლობა

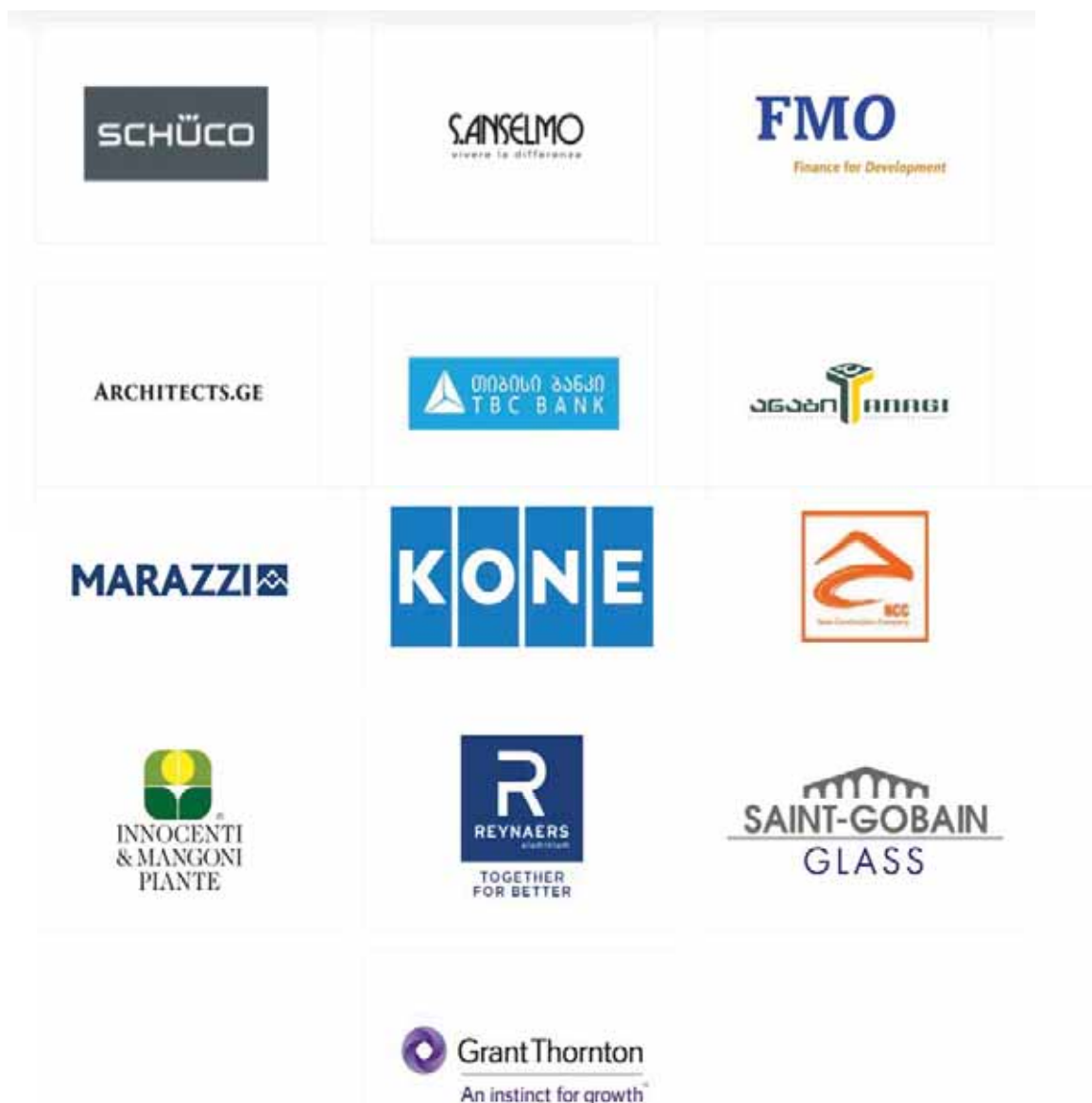
ლისი ფოსთვის მნიშვნელოვანია საქველმოქმედო ღონისძიებების მხარდაჭერა. 2019 წელს კომპანია ჩაერთო აუტიზმის ეროვნული ცენტრის პროექტში, რომელიც განსაკუთრებული საჭიროებების მქონდე ბავშვებისთვის სამკურნალო კომპლექსის მშენებლობას ითვალისწინებს. ასევე, კომპანიამ მონაწილეობა მიიღო საქველმოქმედო აუქციონში „ძლიერები არ ძალადობენ – სპორტი ბულინგის წინააღმდეგ“ და საოკუპაციო ზოლთან მდებარე სოფელ ბერშუეთის სკოლის დარბაზის რეაბილიტაციაში თავისი წვლილი შეიტანა.

გარდა ამისა, ლისი ფო მუდმივად ფინანსურად მხარში უდგას სხვადასხვა ჯგუფებსა თუ ინდივიდუალურ პირებს.





პარტნიორები:





არქიტექტორები:



Ricardo Bofill

WATG

<https://www.watg.com/projects/>

architects.ge

UNSTUDIO

<https://www.unstudio.com/en/projects>



ტელეფონი: +995 32 2 00 27 27

ელ. ფოსტა: tbi@lisi.ge

მისამართი: ტირიფების ქუჩა 2

მისამართი: ჭავჭავაძის 22

ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა შპს ლისი ფო

2019 წლის 31 დეკემბერი

(დოკუმენტი არის ინგლისური ორიგინალის თარგმანი)



სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის	4
დასკვნა	4
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	8
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	9
კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება	10
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება	11
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	12
1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია	12
2 შედგენის საფუძვლები	12
2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე	12
2.2 შეფასების საფუძვლები	12
2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა	12
2.4 შეფასებების და მოსაზრებების გამოყენება	12
2.5 ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება	13
3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები	14
3.1 უცხოური ვალუტა	14
3.2 ძირითადი საშუალებები	15
3.3 არამატერიალური აქტივები	16
3.4 ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება	16
3.5 საიჯარო აქტივები	16
3.6 მარაგები	18
3.7 ფინანსური ინტრუმენტები	19
3.8 ფული და ფულის ექვივალენტები	21
3.9 კაპიტალი	22
3.10 ანარიცხები	22
3.11 მოგების გადასახადი	22
3.12 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელო	23
3.13 შემოსავალი	23
4 ძირითადი საშუალებები	25
5 არამატერიალური აქტივები	25
7 მარაგები	26
8 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	27

9	შეზღუდული ფულადი სახსრები	27
10	საბანკო ანგარიშები	28
11	იჯარა	28
12	სესხები	28
13	შემოსავალი	29
14	რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	29
15	გაყიდვების და მარკეტინგის ხარჯები	29
16	ადმინისტრაციული ხარჯები	29
18	შემდგომი მოვლენები	30
19	მნიშვნელოვანი ბუღალტრული დაშვებები და შეფასებები	30
19.1	მნიშვნელოვანი ბუღალტრული შეფასებები	30
19.2	სააღიჯგო პოლიტიკასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი შეფასებები	31
20	ფინანსური ინსტრუმენტები	32
20.2	ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები	32
21	ფინანსური რისკის მართვა	33
22	სამართლიანი ღირებულების შეფასება	35
	• დონე 1 – სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულია კოტირებული საბაზრო ფასით (არაკორექტირებული), რომელიც კოტირდება აქტიურ ბაზარზე;	35
23	კაპიტალის რისკის მართვა	36
24.1	ბიზნეს გარემო	37
24.2	დაზღვევა	37
24.3	გადასახადები	37
24.4	გარემოსდაცვითი საკითხები	38

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს გრანტ თორნტონქეთევან წამებულის გამზირი 54
0144, თბილისი, საქართველო

ტ. + 995 322 604 406

Grant Thornton LLC54 Ketevan Tsamebuli Avenue
0144 Tbilisi, Georgia

T + 995 322 604 406

შპს „ლისი ფო“-ს დამფუძნებლებს

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს ლისი ფოს („კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისაგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, უტყუარად და სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძვლები

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პაუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პაუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში; გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აბზაცი

ჩვენ ყურადღებას ვამახვილებთ ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნა 24.3-ზე, სადაც აღწერილია, რომ ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისთვის კომპანიასა და სახელმწიფო შემოსავლების სამსახურს შორის მიმდინარეობს საგადასახადო დავა, რომლის საბოლოო შედეგი შეუძლებელია ზუსტად შეფასდეს ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისათვის. გამომდინარე აქედან, კომპანიის ხელმძღვანელობა არ მიიჩნევს საჭიროდ რაიმე დამატებითი პირობითი ვალდებულების ან ანარიცხის შექმნას. ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით.

ჩვენ ასევე ყურადღება გავამახვილეთ მე-18, 19.3-ე და 24.1-ე შენიშვნებზე, სადაც აღწერილია, რომ COVID-19-ის პანდემიას ამ ეტაპზე არსებითი გავლენა არ მოუხდენია კომპანიის ბიზნესს

საქმიანობაზე, მაგრამ, მიუხედავად ამისა, გაურკვეველია ეკონომიკური საქმიანობის შეფერხების დონე და უცნობია თუ რა გავლენას მოახდენს პანდემია კომპანიაზე გრძელვადიან პერიოდში. ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით.

მმართველობის ანგარიშგება

მმართველობის ანგარიშგების წარდგენაზე პასუხისმგებელია კომპანიის ხელმძღვანელობა. მმართველობის ანგარიშგება, რომელიც მომზადებულია მხოლოდ ქართულ ენაზე, მოიცავს ინფორმაციას კომპანიის საქმიანობის, რისკის ანალიზის, სამომავლო გეგმების და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც გათვალისწინებულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

ჩვენი, როგორც აუდიტორების პასუხისმგებლობა განსაზღვრულია მხოლოდ იმით, რომ გავცნოთ მმართველობით ანგარიშგებას და შევაფასოთ რამდენად არსებითად თანმიმდევრულია ის ფინანსურ ანგარიშგებასთან, საკანონმდებლო მოთხოვნებთან, და შესაბამისია იმ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დროს მიღებულ ინფორმაციასთან.

ჩვენი დასკვნა, რომელიც დამყარებულია აუდიტის განმავლობაში შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე არის შემდეგი:

- მმართველობის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია ფინანსური წლისთვის, რომლისთვისაც მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგება, შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას; და
- მმართველობის ანგარიშში მოიცავს საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ მოთხოვილ ინფორმაციას და შეესაბამება შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებებზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არ აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშის აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და

არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

ვახტანგ ცაბაძე

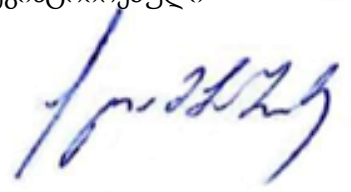
მმართველი პარტნიორი



2020 წლის 30 სექტემბერი



ქეთევან ღამბაშიძე

დირექტორი, რეგისტრირებული
აუდიტორი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	4	88	304
არამატერიალური აქტივები	5	13	15
		<u>101</u>	<u>319</u>
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	7	10,225	9,796
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	1,326	1,113
სახელშეკრულებო აქტივი		2,133	2,665
სხვა ფინანსური აქტივები	6	4,198	4,198
შეზღუდული ფულადი სახსრები	9	89	89
საბანკო ანგარიში	10	688	5,055
		<u>18,659</u>	<u>22,916</u>
სულ აქტივები		<u>18,760</u>	<u>23,235</u>
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი და რეზერვები			
საწესდებო კაპიტალი		1,003	1,003
უცხოურ ვალუტაში გადანაწილების რეზერვი		(4,204)	(3,220)
აკუმულირებული მოგება		16,765	11,767
ფასს 15-ის გავლენა		-	2,333
წლის მოგება		1,001	2,665
		<u>14,565</u>	<u>14,548</u>
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	12	-	2,445
		<u>-</u>	<u>2,445</u>
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		1,138	1,591
სესხები	12	2,469	3,809
სახელშეკრულებო ვალდებულებები		484	732
მიმდინარე მოგების გადასახადი		104	110
		<u>4,195</u>	<u>6,242</u>
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		<u>18,760</u>	<u>23,235</u>

ფინანსური ანგარიშგება დადასტურებულია 2020 წლის 30 სექტემბერს:

ნოდარ ადეიშვილი

გიორგი მაჭავარიანი

გენერალური დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

თანდართული შენიშვნები 12-40 გვერდებზე წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	4	88	304
არამატერიალური აქტივები	5	13	15
		101	319
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	7	10,225	9,796
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	1,326	1,113
სახელშეკრულებო აქტივი		2,133	2,665
სხვა ფინანსური აქტივები	6	4,198	4,198
შეზღუდული ფულადი სახსრები	9	89	89
საბანკო ანგარიში	10	688	5,055
		18,659	22,916
სულ აქტივები		18,760	23,235
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი და რეზერვები			
საწესდებო კაპიტალი		1,003	1,003
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი		(4,204)	(3,220)
აკუმულირებული მოგება		16,765	11,767
ფასს 15-ის გავლენა		-	2,333
წლის მოგება		1,001	2,665
		14,565	14,548
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	12	-	2,445
		-	2,445
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		1,138	1,591
სესხები	12	2,469	3,809
სახელშეკრულებო ვალდებულებები		484	732
მიმდინარე მოგების გადასახადი		104	110
		4,195	6,242
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		18,760	23,235

ფინანსური ანგარიშგება დადასტურებულია 2020 წლის 30 სექტემბერს:

ნოდარ ადეიშვილი

გიორგი მაჭავარიანი

გენერალური დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

თანდართული შენიშვნები 12-40 გვერდებზე წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
შემოსავალი	13	5,309	8,579
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	14	(2,488)	(4,003)
საერთო მოგება		2,821	4,576
გაყიდვებისა და მარკეტინგის ხარჯები	15	(627)	(715)
ადმინისტრაციული ხარჯები	16	(1,430)	(1,251)
სხვა ხარჯები		(9)	(64)
შედეგი საოპერაციო საქმიანობიდან		755	2,546
ფინანსური შემოსავალი		-	43
ფინანსური ხარჯები		-	-
ზარალი საკურსო სხვაობიდან		(278)	(64)
მოგება-ზარალში ასახული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილება	6	284	140
ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებული მოგება		240	-
მოგება დაბეგვრამდე		1,001	2,665
მოგების გადასახადის (ხარჯი)/აღდგენა		-	-
წლის მოგება		1,001	2,665
სხვა სრული შემოსავალი			
ერთეულები რომლებიც მომავალში შესაძლოა გადაკლასიფიცირდება მოგება-ზარალში			
უცხოურ ვალუტაში გადანაწილების კორექტირება		(984)	(624)
სხვა სრული შემოსავალი, გადასახადების გამოკლებით		(984)	(624)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		17	2,041

თანდართული შენიშვნები 12-40 გვერდებზე წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი

	საწესდებო კაპიტალი	უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშ ების რეზერვი	აკუმულირე ბული მოგება	სულ
2017 წლის 31 დეკემბერი	1,003	(2,612)	11,767	10,158
ფასს 9-ისა და ფასს 15-ის გავლენა	-	-	2,333	2,333
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	-	16	-	16
2018 წლის 1 იანვრის კორექტირებული ბალანსი	1,003	(2,596)	14,100	12,507
წლის მოგება	-	-	2,665	2,665
სხვა სრული შემოსავალი	-	(624)	-	(624)
მთლიანი სრული შემოსავალი	-	(624)	2,665	2,041
დივიდენდები	-	-	-	-
ტრანზაქციები მფლობელებთან	-	-	-	-
2018 წლის 31 დეკემბერი	1,003	(3,220)	16,765	14,548
წლის მოგება	-	-	1,001	1,001
სხვა სრული შემოსავალი	-	(984)	-	(984)
მთლიანი სრული შემოსავალი	-	(984)	1,001	17
დივიდენდები	-	-	-	-
ტრანზაქციები მფლობელებთან	-	-	-	-
2019 წლის 31 დეკემბერი	1,003	(4,204)	17,766	14,565

თანდართული შენიშვნები 12-40 გვერდებზე წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი

	შენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მომხმარებლისგან მიღებული ფულადი სახსრები		6,175	11,304
საპროცენტო შემოსავალი		10	40
სამშენებლო კონტრაქტორებზე გადახდილი თანხები		(4,192)	(3,568)
გადახდილი გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა		(361)	(1,763)
საბროკერო მომსახურებაზე გადახდილი თანხები		(208)	(341)
თანამშრომლებზე გადახდილი თანხები		(850)	(899)
მარკეტინგულ და სარეკლამო აქტივობებზე გადახდილი თანხები		(495)	(486)
არქიტექტურულ და სამშენებლო პროექტის სამუშაოებისთვის გადახდილი თანხები		(180)	(297)
სხვა გადახდები		(306)	(274)
		(407)	3,716
გადახდილი პროცენტი		(509)	(763)
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		(916)	2,953
ფულადი ნაკადი საინვესტიციო საქმიანობიდან ძირითადი საშუალები გაყიდვიდან მიღებული ფული		519	-
ძირითადი საშუალების შეძენა		(2)	(110)
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		517	(110)
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან შემოსავალი გაცემული სესხებიდან	25	-	3,741
გაცემული სესხების დაფარვა	25	(3,788)	(3,964)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		(3,788)	(223)
საბანკო ანგარიშებზე არსებული ფულის ზრდა/შემცირება		(4,187)	2,620
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა		(180)	161
საბანკო ანგარიშებზე არსებული ფული წლის დასაწყისში		5,055	2,274
საბანკო ანგარიშებზე არსებული ფული წლის ბოლოს		688	5,055

თანდართული შენიშვნები 12-40 გვერდებზე წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია

შპს “ლისი ფო” არის საქართველოში რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსდა 2010 წლის 16 აპრილის თბილისში, საქართველო, იმ მიზნით, რომ შეიძინოს, განავითაროს და მართოს უძრავი ქონება თბილისში, კერძოდ ლისის ტბის შემოგარენში.

2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“, რომლის აქციონერებსაც წარმოადგენენ: ბობ მეიერი (27.53%), მამუკა ხაზარაძე (27.53%), ბადრი ჯაფარიძე (27.53%) და სხვები (17.41%). არცერთი მათგანი არ ფლობს აქციათა საკონტროლო პაკეტს.

საშუალო თანამშრომელთა რაოდენობა 2019 წელს შეადგენს 30 (2018: 22 თანამშრომელი).

კომპანიის რეგისტრირებული და სათაო ოფისის მისამართია ტირიფების ქუჩა #1, თბილისი, საქართველო.

2 შედგენის საფუძვლები

2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასს) მიერ გამოქვეყნებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია დაშვებით, რომ კომპანია საქმიანობს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპით.

2.2 შეფასების საფუძვლები

ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით, გარდა ზოგიერთი ფინანსური ინსტრუმენტისა, რომლებიც ასახულია მომავალი ფულადი ნაკადების ახლანდელი დისკოტირებული ღირებულებით.

2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც არის კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა, რადგან იგი ყველაზე უკეთ ასახავს კომპანიის ოპერაციებისა და კომპანიის სამოქმედო გარემოში მიმდინარე ეკონომიკური მოვლენების შინაარსს.

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ამერიკულ დოლარში, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ასეთი წარდგენა უფრო მისაღებია ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთათვის. ყველა ფინანსური მონაცემი წარმოდგენილი ამერიკულ დოლარებში დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვა რამ არ არის აღნიშნული.

2.4 შეფასებების და მოსაზრებების გამოყენება

წინამდებარე ანგარიშგების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებისათვის, ხელმძღვანელობამ გააკეთა მთელი რიგი შეფასებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე ფინანსური ანგარიშგების თარიღისათვის, აგრეთვე საანგარიშგებო პერიოდის შესაბამის შემოსავლებზე და ხარჯებზე. კონკრეტული სფეროები, სადაც მნიშვნელოვანი შეფასებები და მსჯელობები გამოყენებული, ან სადაც ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული

დაშვებები და საადრიცხო შეფასებები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაზე, განხილულია 19-ე შენიშვნაში.

2.5 ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება

მიმდინარე წელს კომპანიამ ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოიყენა ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტირების საერთაშორისო კომიტეტის მიერ გამოშვებული ყველა ის ახალი ან გადახედილი ფასს-ის ინტერპრეტაცია, რომელიც გამოსაყენებლად სავალდებულოა 2019 წლის 1 იანვარს დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისათვის და შეესაბამება კომპანიის ოპერაციებს.

ამ ცვლილებების გავლენა და ბუნება აღწერილია ქვემოთ.

ახალი და გადახედილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ეფექტურია 2019 წლის 1 იანვრიდან

ცვლილებები ფასს 9-ში: *წინასწარგადახდის პირობები უარყოფითი ანაზღაურების შესაძლებლობით*

ფასს 9-ის თანახმად სავალო ინსტრუმენტი შეიძლება შეფასდეს ამორტიზებული ღირებულებით ან რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში, თუკი საკონტრაქტო ფულადი ნაკადები არის „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დარჩენილ ნაშთზე დარიცხული პროცენტის გადახდები“ (SPPI კრიტერიუმში) და ინსტრუმენტის მფლობელი, ამ კლასიფიკაციით, შესაბამისი ბიზნეს მოდელია. ცვლილებები ფასს 9-ში განმარტავს, რომ ფინანსური აქტივი აკმაყოფილებს SPPI კრიტერიუმს, მიუხედავად მოვლენის ან გარემოებისა, რომელიც იწვევს ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტას, და მხარისა, რომელიც იხდის ან იღებს გონივრულ ანაზღაურებას ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტისათვის.

ამ ცვლილებას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია.

ფასიკ 23: *მოგების გადასახადის გამოთვლის მიდგომებთან დაკავშირებული გაურკვეველობა*

ფასიკ 23 იძლევა მითითებებს იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა აისახოს, ბასს 12-ით გათვალისწინებული, მოგების გადასახადის აღრიცხვასთან დაკავშირებული გაურკვეველობა, კერძოდ: (ა) საწარმო მოგების გადასახადის გამოთვლასთან დაკავშირებულ საგადასახადო მიდგომებს ცალ-ცალკე იხილავს თუ არა; (ბ) რა დაშვებებს აკეთებს საწარმო საგადასახადო ორგანოს მიერ საგადასახადო მიდგომების შემოწმების ჩატარებასთან დაკავშირებით; (გ) როგორ განსაზღვრავს საწარმო დასაბეგრ მოგებას (საგადასახადო ზარალს), საგადასახადო ზაზას, გამოუყენებელ საგადასახადო ზარალს, გამოუყენებელ საგადასახადო კრედიტებსა და საგადასახადო განაკვეთებს; და (დ) როგორ ითვალისწინებს საწარმო ფაქტებსა და გარემოებებში მომხდარ ცვლილებებს.

ამ ცვლილებას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია.

ყოველწლიური გაუმჯობესებები 2015-2017

2015-2017 წლების ყოველწლიურმა განახლებებმა გამოიწვია მცირედი ცვლილებები რამოდენიმე ფასს-ში. ქვევით აღწერილია ის ცვლილებები, რომლებიც რელევანტურია კომპანიისთვის:

ბასს 12 *მოგებიდან გადასახადები: მოგების გადასახადის შედეგები გადახდებზე, რომლებიც კლასიფიცირებულია როგორც კაპიტალის ელემენტი*

ბასს 12-ში შეტანილი ცვლილებები განმარტავს, რომ მოგების გადასახადის შედეგები დივიდენდებზე აღიარდება პერიოდის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის

ანგარიშგებაში, ან კაპიტალში, იმის მიხედვით, თუ სად აღიარა კომპანიამ თავდაპირველად ეს წარსულში განხორციელებული ტრანზაქციები ან მომხდარი მოვლენები.

ბასს 23 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები: კაპიტალიზაციისთვის განსაზღვრული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ბასს 23.14 ადგენს, თუ როგორ უნდა განვსაზღვროთ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციისთვის განსაზღვრული ოდენობა, როცა კომპანია იღებს საერთო დანიშნულების სესხს და იყენებს მას განსაკუთრებული აქტივის შესაძენად.

ბასს 23 მოითხოვს, რომ კომპანიამ საერთო დანიშნულების მქონე სესხის აღებისას, გამოყოს სესხების ის ნაწილი, რომელიც განსაზღვრულია განსაკუთრებული აქტივის შესაძენად. ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს დაკვირვებით, კომპანიებმა შესაძლოა ეს სიტყვები გამოიყენონ არასწორი მნიშვნელობით, რომ საერთო მიზნებისთვის ნასესხები სახსრებისგან უნდა გამოიყოს ის გადასახდელი თანხები, რომლებიც თავდაპირველად ნასესხები იყო განსაკუთრებული აქტივის შესაძენად და რომელიც ახლა უკვე მზად არის მის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდად.

ამგვარად, შესწორებები ცხადყოფს, რომ როცა განსაკუთრებული აქტივი უკვე მზად არის მის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდად, კომპანია განიხილავს თავდაპირველად ამ აქტივის შესაძენად ნასესხები თანხის დარჩენილ ნაწილს იმ სესხის ნაწილად, რომელიც მან აიღო საერთო დანიშნულებით.

ცვლილებები გამყენებულია პერსპექტიულად (ე.ი. მხოლოდ ამ შესწორების ძალაში შესვლის წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში, ან მის შემდგომ გაწეულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებზე) ვინაიდან, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების რეტროსპექტიულად კაპიტალიზაციის მიზნით ინფორმაციის მოპოვების დანახარჯები, შესაძლოა აღემატებოდეს პოტენციურ სარგებელს.

სტანდარტები, ცვლილებები და ინტერპრეტაციები არსებულ სტანდარტებზე, რომლებიც ჯერ არ არის ეფექტური და ჯერ არ მიუღია კომპანიას

ამ ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისთვის, ბასს-ის მიერ, გამოქვეყნებული იყო გარკვეული ახალი სტანდარტები, არსებული სტანდარტების შესწორებები და ინტერპრეტაციები, მაგრამ ჯერჯერობით ისინი არ არის ეფექტური და კომპანიას ისინი ჯერ არ მიუღია.

ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ ყველა შესაბამისი განცხადება მიიღება კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკაში პირველივე პერიოდისათვის, რომელიც იწყება გამოცხადების ძალაში შესვლის თარიღიდან ან მას შემდეგ. ახალი სტანდარტები, არსებული სტანდარტების შესწორებები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც მოსალოდნელია იყოს შესაბამისი კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებისთვის არის ქვემოთ მოცემული, გარდა ამისა არის ახალი სტანდარტები და მისი ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ არ არის მოსალოდნელი, რომ ექნება არსებითი გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები

3.1 უცხოური ვალუტა

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში გადაიყვანება საანგარიშგებო ვალუტაში ტრანზაქციის განხორციელების დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი მუხლები გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ გამოცხადებული გაცვლითი კურსით, რომელიც 2019 წლის 31 დეკემბერს ერთი ამერიკული დოლარისთვის

შეადგენს 2.8677 ლარს და ერთი ევრო შეადგენს 3.2095 ლარს. (2018 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 2.6766 ლარი და ერთი ევრო 3.0701 ლარი). არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლოს კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარდგენილია ისტორიული ღირებულებით (გადაყვანილია ტრანზაქციის განხორციელების დღის კურსით), გარდა სამართლიანი ღირებულებით წარდგენილი არაფულადი მუხლებისა, რომლებიც სასურველ ვალუტაში გადაყვანილია მათი სამართლიანი ღირებულების შეფასების დღის შესაბამისი კურსით.

საკურსო სხვაობით გამოწვეული სხვაობები ფულადი მუხლებისთვის ასახულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ფინანსური ანგარიშგების უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშება

კომპანიის აქტივები და ვალდებულებები გადაანგარიშებულია ქართული ლარიდან აშშ დოლარში ანგარიშგების თარიღისთვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით. შემოსავლები და ხარჯები გაანგარიშებულია საანგარიშგებო პერიოდის საშუალო გაცვლითი კურსით. აღნიშნული გადაანგარიშებიდან მიღებული კურსთა შორის სხვაობა აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავლებში და კაპიტალში - უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვში.

3.2 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მცირდება დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის თანხებით. თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებითა და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებები შეიცავს სხვადასხვა კომპონენტებს, რომლებსაც გააჩნიათ სხვადასხვა სარგებლობის ვადები, ისინი აღირიცხებიან ცალკე-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული კომპონენტები.

მშენებარე ძირითადი საშუალებები, რომლებიც გამიზნულია გასაქირავებლად ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის, ან რომელიც გამოყენების მიზნები ჯერ არ არის განსაზღვრული, აღირიცხება თვითღირებულებით, გამოკლებული გაუფასურების ზარალი. ღირებულება მოიცავს პირდაპირ ხარჯებს, მწყობრში მოყვანისა და მონტაჟის ხარჯებს, ასევე პროფესიონალური მომსახურებისა და სესხებთან დაკავშირებულ ხარჯებს რომელიც კაპიტალიზირდება კომპანიის პოლიტიკის შესაბამისად.

მოგება, ან ზარალი, რომელიც წარმოიშობა აქტივის გაყიდვიდან ან ჩამოწერიდან, განისაზღვრება სხვაობით, მიღებულ სარგებელსა და საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან აღირიცხება დამოუკიდებლად, კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწერილ იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება-განახლება, აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

ცვეთის ხარჯი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ან ემატება სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებას შემცირებადი ნაშთის მეთოდით, თითოეული აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასების საფუძველზე. ცვეთის დარიცხვა იწყება მას მერე, რაც შესაძლებელია აქტივის გამოყენება. ძირითადი საშუალებების ჯგუფებისთვის განსაზღვრული შესაბამისი სასარგებლო მომსახურების ვადები წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

შენობა-ნაგებობები	- 30 წელი
მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობები	- 15 წელი
ავეჯი, სატრანსპორტო საშუალებები და კომპიუტერული მოწყობილობები	- 5 წელი

3.3 არამატერიალური აქტივები

კომპანიის მიერ შემენილი არამატერიალური აქტივები, რომელთაც აქვთ განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადა, წარმოდგენილია თვითღირებულებით, რომელსაც გამოკლებული აქვს დაგროვილი ამორტიზაცია და გაუფასურების ზარალი.

ამორტიზაციის ხარჯის აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, ან ემატება სხვა აქტივის თვითღირებულებას წრფივი მეთოდით შესაბამისი აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, რომლებიც განსაზღვრულია 10 წლით კომპიუტერული პროგრამებისთვის.

3.4 ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

განუსაზღვრელი სასიცოცხლო მომსახურების ვადის მქონე აქტივებს ცვეთა არ ერიცხება და ხდება მათი ყოველწლიური ტესტირება გაუფასურებაზე. აქტივები, რომლებიც ცვეთას ექვემდებარებიან, გაუფასურებაზე ტესტს გადიან მაშინ, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ მათი საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი მომენტალურად აისახება, როგორც ხარჯი იმ შემთხვევაში, როცა აქტივის საბალანსო ღირებულება აჭარბებს მის ანაზღაურებად ღირებულებას.

ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება, როგორც უდიდესი აქტივის გამოყენების ღირებულებასა და მის სარეალიზაციო ღირებულებას შორის. თუ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული შეფასებულია საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლებად, მაშინ საბალანსო ღირებულება მცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების ზარალის ხარჯად აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა აქტივი არის წარმოდგენილი გადაფასებული ღირებულებით და გაუფასურების ზარალი პირდაპირ ამცირებს გაუფასურების რეზერვს.

როცა გაუფასურების ზარალის ანუღირება ხდება, მაშინ აქტივის საბალანსო ღირებულება იზრდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე, მაგრამ ისე, რომ გაზრდილი საბალანსო ღირებულება არ აჭარბებდეს საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განსაზღვრული იქნებოდა წინა პერიოდის გაუფასურების არარსებობის შემთხვევაში. გაუფასურების ანუღირება დაუყოვნებლივ აღიარდება შემოსავალში, თუ ეს აქტივი არ აღირიცხება გადაფასებული ღირებულებით, რა შემთხვევაშიც ნებისმიერი გაუფასურების ზარალის ანუღირება განისაზღვრება როგორც გადაფასების ზრდა.

3.5 საიჯარო აქტივები

სააღრიცხვო პოლიტიკა, რომელიც ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან

კომპანია, როგორც მოიჯარე

ნებისმიერი ახალი კონტრაქტისთვის, რომელიც გაფორმებულია 2019 წლის 1 იანვარს, ან შემდეგ, კომპანია განიხილავს არის თუ არა, ან შეიცავს, თუ არა ხელშეკრულება იჯარას. იჯარა განიშარტება, როგორც "ხელშეკრულება, ან ხელშეკრულების ნაწილი, რომლის თანახმად სხვა მხარეს გადაეცემა აქტივის (საიჯარო აქტივის) გამოყენების უფლება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ანაზღაურების სანაცვლოდ." ამ განმარტების თანახმად, კომპანია აფასებს, აკმაყოფილებს თუ არა ხელშეკრულება შემდეგ სამ მთავარ შეფასების კრიტერიუმს:

- შეიცავს თუ არა კონტრაქტი იდენტიფიცირებად აქტივს, რომელიც პირდაპირ არის განსაზღვრული ხელშეკრულებაში, ან არაპირდაპირი გზით ხდება აქტივის იდენტიფიცირება იმ მომენტში, როდესაც აქტივი გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი ხდება კომპანიისთვის.
- აქვს თუ არა კომპანიას ხელშეკრულებაში იდენტიფიცირებული აქტივიდან მთლიანი ეკონომიკური სარგებლის მიღების უფლება აქტივის გამოყენების პერიოდის განმავლობაში, ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლებების ფარგლებში.

- აქვს თუ არა კომპანიას იდენტიფიცირებადი აქტივის გამოყენების წესის განსაზღვრის უფლება. აქვს თუ არა უფლება გადაწყვიტოს „როგორ და რა მიზნით“ გამოიყენოს აქტივი მისი ფლობის პერიოდში.

მოიჯარის მიერ იჯარის შეფასება და აღიარება

იჯარის დაწყების თარიღისათვის კომპანია აღიარებს აქტივების გამოყენების უფლებასა და საიჯარო ვალდებულებას ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. აქტივის გამოყენების უფლება განისაზღვრება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ შეფასებას, კომპანიის მიერ გაწეულ თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს, იჯარის ბოლოს აქტივის დემონტაჟისა და ლიკვიდაციისთვის საჭირო შეფასებით ხარჯებს და იჯარის დაწყების თარიღისთვის გადახდილ ავანსებს (ყველა მიღებული წამახალისებელი გადახდების გამოკლებით).

კომპანია, აქტივების გამოყენების უფლებებისთვის, იყენებს ცვეთის წრფივ მეთოდს იჯარის დაწყების თარიღიდან შემდეგ ორ თარიღს შორის უფრო ადრინდელ თარიღამდე: აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებისა და იჯარის ვადის დასრულების თარიღი. კომპანია ასევე აფასებს აქტივის გამოყენების უფლების გაუფასურებას, როდესაც ასეთი ინდიკატორი არსებობს.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, კომპანია საიჯარო ვალდებულებას აფასებს იმ საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების მიხედვით, რომლებიც ამ თარიღისთვის განხორციელებული არ არის. საიჯარო გადახდების დისკონტირება ხორციელდება იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით, თუ ამ განაკვეთის განსაზღვრა ადვილად შეიძლება, ან კომპანიის ზღვრული სასესხო განაკვეთის საშუალებით.

საიჯარო გადახდები, რომლებიც გაითვალისწინება საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში, მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს (მათ შორის, არსებითად ფიქსირებულ გადახდებს), ინდექსზე ან განაკვეთზე დამოკიდებულ ცვლად საიჯარო გადახდებს, თანხებს, რომლებსაც მოსალოდნელია, რომ მოიჯარე გადაიხდის ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით და უფლებებით წარმოშობილ გადახდებს, თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე ამ უფლებას გამოიყენებს.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ მოიჯარემ საიჯარო ვალდებულება უნდა შეამციროს განხორციელებული საიჯარო გადახდებით და გაზარდოს საიჯარო ვალდებულებასთან დაკავშირებული პროცენტით. საიჯარო ვალდებულების შეფასება ხდება ხელახლა, რათა აისახოს ხელახალი შეფასების შედეგი, ან იჯარის მოდიფიკაციები, ან გადასინჯული არსებითად ფიქსირებული საიჯარო გადახდები.

საიჯარო ვალდებულების ხელახალი შეფასების შემდეგ, შესაბამისი კორექტირება აისახება აქტივის გამოყენების უფლებაზე ან მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, თუ აქტივის გამოყენების უფლების საბალანსო ღირებულება ნულია.

კომპანიამ გადაწყვიტა მოკლევადიანი და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა აღრიცხოს პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომის გამოყენებით. აქტივის გამოყენების უფლებისა და საიჯარო ვალდებულების აღიარების ნაცვლად, იჯარასთან დაკავშირებული გადახდები აღიარდება ხარჯად მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდით, იჯარის პერიოდის განმავლობაში.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აქტივების გამოყენების უფლება წარმოდგენილია ძირითად საშუალებებში, ხოლო საიჯარო ვალდებულება წარმოდგენილია განცალკევებით.

კომპანია როგორც მეიჯარე

ფასს 16-ის შესაბამისად კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკა არ შეცვლილა შედარებით პერიოდიდან.

როგორც მეიჯარე, კომპანია ახდენს მისი იჯარის კლასიფიკაციას, როგორც საოპერაციო ან ფინანსურ იჯარად.

ფინანსურ იჯარად კლასიფიცირება ხდება, თუ იგი საიჯარო აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული პრაქტიკულად ყველა რისკსა და სარგებელს გადასცემს, საწინააღმდეგო შემთხვევებში კი იგი კლასიფიცირებულია, როგორც საოპერაციო იჯარა.

სააღრიცხვო პოლიტიკა, რომელიც ძალაშია 2019 წლის 1 იანვრამდე

კომპანია, როგორც მოიჯარე

ფინანსური იჯარა

ხელმძღვანელობა იყენებს მსჯელობას საიჯარო ხელშეკრულების არსის განხილვისას და გადასცემს თუ არა იგი საიჯარო აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული პრაქტიკულად ყველა რისკსა და სარგებელს. განხილული ძირითადი ფაქტორები მოიცავს საიჯარო პერიოდის ხანგრძლივობას აქტივის ეკონომიკურ მომსახურების ვადასთან მიმართებაში, მინიმალური საიჯარო გადასახდელების ახლანდელ ღირებულებას აქტივის სამართლიან ღირებულებასთან მიმართებაში და გადადის თუ არა მფლობელობა კომპანიაზე იჯარის ვადის ამოწურვის შემდეგ.

როდესაც იჯარა მოიცავს მიწას და შენობა-ნაგებობებს, იჯარის მინიმალური გადასახადები პირველად გამოიყოფა თითოეულ კომპონენტზე შესაბამისი საიჯარო პროცენტის სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. შემდეგ, თითოეული კომპონენტი ფასდება ცალკე, როგორც განსასაზღვრი ფაქტორი, მიეკუთვნება თუ არა იგი ფინანსური იჯარის ნაწილს, იმის გათვალისწინებით, რომ მიწას, როგორც წესი, განუსაზღვრელი ეკონომიკური მომსახურების ვადა აქვს.

საიჯარო გადახდების საპროცენტო ელემენტი ხვდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როგორც ფინანსური ხარჯები იჯარის ვადის განმავლობაში.

საოპერაციო იჯარა

ყველა სხვა იჯარა განიხილება როგორც საოპერაციო იჯარა. თუ კომპანია მოიჯარეა, გადახდები საოპერაციო იჯარაზე აღიარდება, როგორც ხარჯი, წრფივი მეთოდით, იჯარის პერიოდის განმავლობაში. მასთან დაკავშირებული ხარჯები, როგორებიცაა მომსახურებისა და დაზღვევის, აღიარდება პერიოდის ხარჯებად.

3.6 მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგები არის აქტივები რომლებიც განკუთვნილია მომხმარებელზე გასაყიდად, წარმოების პროცესში გამოსაყენებლად ან მომხმარებლისთვის მომსახურების გასაწევად. სასაქონლო მატერიალური მარაგები ასევე მოიცავს სათადარიგო ნაწილებს, სარეზერვო ტექნიკასა და მომსახურების გასაწევ ტექნიკას თუ ისინი არ შეესაბამებიან ძირითადი საშუალებების განმარტებას.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები წარმოდგენილია საბალანსო ღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებად მიჩნეულია ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში აქტივის გასაყიდი ფასი, რასაც აკლდება აქტივის გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები. სასაქონლო მატერიალური მარაგების აღიარდება ხდება საშუალო შეწონილი მეთოდის მიხედვით და მოიცავს შემდეგს:

- მიწის ღირებულება. როდესაც მიწა არის რეკლასიფიცირებული საინვესტიციო ქონებიდან, რომელიც აღრიცხული იყო სამართლიანი ღირებულებით, შედის მარაგის ღირებულებაში სამართლიანი ღირებულებით რეკლასიფიკაციის თარიღისათვის.
- მიწაზე შენობებისა და სხვა ინფრასტრუქტურასთან დაკავშირებული ერთეულების მშენებლობის ღირებულება, რომელიც გაკნუთვნილია შემდგომი გაყიდვისთვის.
- სესხებისთვის გაწეული ხარჯი კონკრეტულ ან ზოგად ნასესხებ ფონდებზე, რომლებიც გამოყოფილია განსაკუთრებული აქტივების მშენებლობის დაფინანსებისთვის.

გასაყიდი ერთეულების თვითღირებულება მოგება-ზარალში განისაზღვრება გაყიდული ქონების პირდაპირი ხარჯებსა და არაპირდაპირ ხარჯებზე დაყრდნობით, რომლებიც გამოყოფილია გაყიდულ ქონებასთან დაკავშირებული მხარის იმ უძრავი ქონების ბაზაზე, რომელიც აღიარებულია მარაგებში.

3.7 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების აღიარება და ჩამოწერა

ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება აღიარდება, მას შემდეგ, რაც კომპანია ხდება ფინანსური ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობების მონაწილე.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა ხდება მას შემდეგ, რაც ამოიწურება ფინანსური სარგებლის მიღების სახელშეკრულებო უფლება, ან როდესაც ფინანსური აქტივი და მასთან დაკავშირებული რისკის მნიშვნელოვანი წილი გადადის სხვა მხარეზე.

ფინანსური ვალდებულების აღიარება წყდება, როდესაც ის შესრულდება, ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება დაიფარება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და თავდაპირველი შეფასება

იმ სავაჭრო მოთხოვნების გარდა, რომლებიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს და შეფასებულია გარიგების ფასად ფასს 15-ის მიხედვით, ყველა ფინანსური აქტივი თავდაპირველად შეფასებულია რეალური ღირებულებით დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით (სადაც შესაბამისია).

აღიარების შემდგომი შეფასების მიზნებისათვის ფინანსური აქტივები გარდა ჰეჯირების ინსტრუმენტებისა, დაყოფილია შემდეგ კატეგორიებად:

- ამორტიზირებული ღირებულებით
- რეალური ღირებულების მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)
- რეალური ღირებულების ცვლილების სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI).

წარმოდგენილ პერიოდში კომპანიას არ აქვს ფინანსური აქტივების კატეგორია FVOCI.

კლასიფიკაცია განისაზღვრება ორივე შემდეგი კრიტერიუმის მიხედვით:

- კომპანიის ბიზნეს მოდელი ფინანსური აქტივის მართვისთვის;
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლები.

ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ყველა შემოსავალი და ხარჯი, რომელიც აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში წარმოდგენილია ფინანსური ხარჯებში, ფინანსური შემოსავალში ან სხვა ფინანსური მუხლებში, გარდა სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურებისა, რომლებიც წარმოდგენილია სხვა ხარჯებში. კომპანიის ფინანსური აქტივები დაყოფილია კატეგორიების მიხედვით მოცემულია შენიშვნაში 20.2.

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივების ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასება

ფინანსური აქტივები შეფასებულია ამორტიზირებული ღირებულებით თუ აკმაყოფილებს შემდეგ კრიტერიუმებს (და არ არის განსაზღვრული როგორც FVTPL):

- ფლობს ფინანსურ აქტივებს ისეთი ბიზნეს მოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით;
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას

ფინანსური აქტივები თავდაპირველი აღიარებისას შეფასებულია ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დისკონტირება უგულებელყოფილია, სადაც დისკონტირებას არამატერიალური ეფექტი აქვს. კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ფინანსური ინსტრუმენტების ამ კატეგორიას მიეკუთვნება, ისევე როგორც ბონდები, რომლებიც თავდაპირველად კლასიფიცირებული იყვნენ როგორც დაფარვის ვადამდე ფლობილი ან 39-ის მიხედვით.

ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალში (FVTPL)

ფინანსური აქტივები, რომლებსაც კომპანია ფლობს სხვა ბიზნესში, გარდა აქტივებისა, რომლებიც "შეგროვების" ან "შეგროვების და გაყიდვის" მიზნებისთვისაა ფლობილი, აისახება მოგება-ზარალში რეალური ღირებულებით. განურჩევლად ბიზნეს მოდელისა, ფინანსური აქტივები, რომელთა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები არ არის მხოლოდ ძირისა და პროცენტის გადახდები, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში (FVTPL). ყველა წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტი მიეკუთვნება ამ კატეგორიას, გარდა იმ ინსტრუმენტებისა, რომლებიც გათვალისწინებულია და ეფექტურია, როგორც ჰეჯირების ინსტრუმენტები, რომელთათვისაც გამოიყენება ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნები.

ამ კატეგორიაში, აქტივები შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით შემოსავლებთან და დანაკარგებთან ერთად, რომლებიც ხდებიან მოგება-ზარალში. ფინანსური აქტივების სამართლიანი ღირებულებები, ამ კატეგორიაში, განსაზღვრულია აქტიური ბაზრის მონაცემებით, ან შეფასების ტექნიკის გამოყენებით, როცა აქტიური ბაზარი არ არსებობს.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფასს 9-ის მოთხოვნები იყენებს უფრო მეტად საპროგნოზო ინფორმაციას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარებისას – „მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) მოდელი“. ეს ანაცვლეს ბასს 39-ის „განცდილი ზარალის მოდელს“. ახალ განსაზღვრებაში მოქცეული ინსტრუმენტები, რომლებიც მოიცავს სესხებს და სხვა სავალო ტიპის ფინანსურ აქტივებს შეფასებულს ამორტიზირებული ღირებულებით და რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, სავაჭრო მოთხოვნებს, სახელშეკრულებო აქტივებს, რომლებიც აღიარებული და შეფასებულია ფასს 15-ის მიხედვით და სესხის გაცემის ვალდებულებას და ზოგიერთი ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებებს (ემიტენტისთვის), რომლებიც არ არიან შეფასებული რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

საკრედიტო ზარალის აღიარება აღარ არის დამოკიდებული კომპანიის მიერ საკრედიტო ზარალის პირველად აღმოჩენის შემთხვევაზე. ამის მაგივრად კომპანია განიხილავს უფრო ფართო არეალის ინფორმაციას, როდესაც აფასებს საკრედიტო რისკს და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს, ეს ინფორმაცია მოიცავს, წარსულ შემთხვევებს, მიმდინარე პირობებს, მართებულ და მისაღებ პროგნოზს, რომელსაც გავლენა აქვს ფინანსური აქტივის მომავალი ფულადი ნაკადების მოსალოდნელ შეგროვებადობაზე.

ამ საპროგნოზო მიდგომის დანერგვისას, გამიჯვნა ხდება:

- ფინანსურ ინსტრუმენტებს შორის, რომლებიც საკრედიტო ხარისხის მიხედვით საგრძნობლად არ გაუარესებულა საწყისი აღიარების შემდგომ ან აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი (დონე 1), და
- ფინანსურ ინსტრუმენტებს შორის, რომლებიც საგრძნობლად გაუარესდნენ კრედიტის ხარისხის მიხედვით საწყისი აღიარების შემდგომ და მათი საკრედიტო რისკი არ არის დაბალი (დონე 2)
- დონე 3 მოიცავს ფინანსურ აქტივებს, რომლებსაც აქვს გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება საანგარიშგებო თარიღისთვის.

„12 თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“ აღიარებულია პირველი კატეგორიით, ხოლო „არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“ მეორე კატეგორიით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება განსაზღვრულია ალბათობებით შეწონილი საკრედიტო ზარალის შეფასებით ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი არსებობის მანძილზე.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები

კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ანგარიშგების დროს ასევე სახელშეკრულებო აქტივების შემთხვევაშიც და აღრიცხავს ზარალის რეზერვის თანხას, როგორც ფინანსური ინსტრუმენტის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალად. ეს არის მოსალოდნელი დეფიციტი სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებში, რომელიც ითვლისწინებს პოტენციურ ვალდებულებების შეუსრულებლობას ფინანსური აქტივის არსებობისას ნებისმიერ დროს. კომპანია იყენებს თავის ისტორიულ გამოცდილებას, გარე ფაქტორებს და საპროგნოზო ინფორმაციას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დაანგარიშების დროს.

კომპანია აფასებს სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურებას კოლექტიურ საფუძველზე რადგანაც ფლობენ საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებს და დაჯგუფებულები არიან ვადაგადაცდილების მიხედვით. დეტალური ანალიზისთვის თუ როგორ არის ფასს 9-ის დანერგვა გამოყენებული გაუფასურების მოთხოვნებში იხილეთ შენიშვნა 8.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შეფასება

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს. შეჯამება კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების შესახებ, კატეგორიების მიხედვით იხილეთ შენიშვნა 20.2-ში.

სესხები

სესხები თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, გამოკლებული სესხთან დაკავშირებული გაცემის ხარჯებით. სხვაობა სამართლიან ღირებულებასა და ნომინალურ ღირებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სესხი აღებულია დამფუძნებლებისგან. ასეთ შემთხვევაში, ეს სხვაობა აისახება კაპიტალში, როგორც დამატებითი კაპიტალი. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, სესხები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით ხოლო სხვაობა თვითღირებულებასა და გამოსყიდვის ღირებულებას შორის აისახება მოგებაში ან ზარალში, სესხების პერიოდის განმავლობაში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე. პროცენტები და სხვა ხარჯები, რომლებიც გაწეულია სესხებზე, მიეკუთვნება ფინანსურ ხარჯებს, გარდა იმ სესხის ხარჯებისა, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება შესყიდვებს, მშენებლობას, ან განსაკუთრებული აქტივის შექმნას. ასეთი ხარჯები პირდაპირ აქტივის თვითღირებულებაზე კაპიტალიზირდება.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო შემდგომში წარმოდგენილია ამორტიზებული ღირებულებით.

3.8 ფული და ფულის ეკვივალენტები

საბანკო ბალანსი მოიცავს ფულს საბანკო ანგარიშებზე.

ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შედგენის მიზნებისათვის, ფულადი სახსრების ეკვივალენტები არის მოკლევადიანი, მაღალილიკვიდური ინვესტიციები, რომლებიც დაუბრკოლებლად გადაიცვლება ნაღდი ფულის წინასწარ ცნობილ ოდენობაზე და მათი ღირებულების შეცვლის რისკი უმნიშვნელოა. ფულადი სახსრების ეკვივალენტები უფრო მეტად გამოიხატულია მოკლევადიან ვალდებულებათა შესასრულებლად, ვიდრე ინვესტიციებისათვის ან სხვა მიზნით. კომპანიის მიერ ინვესტიცია კლასიფიცირდება როგორც ფულადი სახსრების ეკვივალენტი, თუ იგი ადვილად გაცვლიადია წინასწარ ცნობილ ნაღდი ფულის ოდენობაზე და მისი ღირებულების შეცვლის რისკი უმნიშვნელოა.

3.9 კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. ცვლილება კომპანიის წესდებაში (მოიცავს ცვლილებას საწესდებო კაპიტალში, მფლობელობაში და ა.შ) ხდება მხოლოდ კომპანიის დამფუძნებლების გადაწყვეტილების შემდგომ. ავტორიზირებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი კომპანიის კაპიტალში მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უშუალოდ დამფუძნებლების კონტრიბუცია იყო კომპანიაში.

უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი მოიცავს იმ სხვაობებს, რომლებიც წარმოიშობა ფინანსური ანგარიშგების ვალუტაში გადაანგარიშების შედეგად.

აკუმულირებული მოგება მოიცავს მიმდინარე და წინა პერიოდების გაუნაწილებელ მოგებებს.

ყველა ტრანზაქცია, რომელიც დაკავშირებულია კომპანიის მფლობელებთან აღირიცხება კაპიტალის ცალკე მუხლებში.

დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება იმ პერიოდისთვის, რომელშიც გამოცხადდა.

3.10 ანარიცხები

ანარიცხი აღიარებულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, როდესაც კომპანიას აქვს იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება წარსული მოვლენის შედეგად, და სავარაუდოა, რომ ვალდებულებების დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის გადინება. თუ ეფექტი არსებითია, ანარიცხების თანხა განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული ღირებულებით, დისკონტირების განაკვეთი კი წარმოადგენს დაბეგვამდე არსებულ განაკვეთს, რომელშიც გათვალისწინებულია ფულის დროითი ღირებულების მიმდინარე საბაზრო შეფასებები და მოცემული ვალდებულებისათვის დამახასიათებელი სპეციფიკური რისკები.

3.11 მოგების გადასახადი

ცვლილებები მოგების გადასახადში, რომელიც ძალაშია 2017 წლის 1 იანვრიდან

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შევიდა მნიშვნელოვანი ცვლილებები. ეს ცვლილება შეეხო მოგების გადასახდის წარდგენას.

ახალი კანონის მიხედვით მოგების გადასახადის განაკვეთი განისაზღვრა ნულოვანი განაკვეთით, იმ შემთხვევაში თუ არ მოხდება მოგების განაწილება და დარჩება კომპანიაში გაუნაწილებელი მოგების სახით, ხოლო 15%-ით დაიბეგრება დივიდენდად განაწილებული მოგება, მაშინ როცა ძველი მოდელის მიხედვით კომპანიების მოგება იბეგრებოდა 15%-ით, მიუხედავად იმისა, ეს მოგება გაიცემოდა დივიდენდად, თუ კომპანიაში რჩებოდა გაუნაწილებელი მოგების სახით. 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები დაიბეგრებიან მოგების გადასახდით, თუ მოხდება მოგების განაწილება (დივიდენდის გაცემა) და ასევე, მოგების გადასახადით იბეგრება ისეთი ტრანზაქციები ინდივიდუალურ პირებთან, რომელიც დაკავშირებულია მოგების მიღებასთან (ბენეფიტი, საჩუქარი, გადასახადები, რომლებიც არაა ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაკავშირებული და სხვა).

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადი აღიარებულია ხარჯად დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, განურჩევლად გადახდის რეალური თარიღისა და დივიდენდების განაწილების პერიოდისა. ამ შემთხვევაში მოგების განაწილება იბეგრება 15/85 პროპორციით.

2017 წელს და მოგვიანებით დეკლარირებულ და გადახდილ დივიდენდებზე გადასახდელი გადასახადისთვის, 2016 წლამდე დაგროვილი მოგებიდან, საგადასახადო კრედიტი ხელმისაწვდომია წინა მოდელის მიხედვით გადანაწილებულ მოგებაზე დაბეგვრის გადასახადისთვის.

აღნიშნული ცვლილების გამო, არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები კომპანიის აქტივებსა და ვალდებულებებში, ფინანსური და საგადასახადო ბაზის საფუძველზე, შესაბამისად, გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულება, როგორც განმარტებულია ბასს 12, აღარ წარმოიქმნება 2017 წლის 1-ლი იანვრის შემდგომ პერიოდში და არაა წარმოდგენილი კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში.

3.12 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელო

დაქირავებულ პირთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები, რომელთა გადახდა მთლიანად ხდება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვეში, რომლის განმავლობაშიც დაქირავებული პირები გასწევნ შესაბამის მომსახურებას, მოიცავს:

(ა) ხელფასებს, ანაზღაურებებსა და პრემიებს;

(ბ) წლიურ ფასიან შვებულებებს და ბიულეტენის ანაზღაურებებს;

თუ დაქირავებულმა პირმა რომელიმე სააღრიცხვო პერიოდში საწარმოს გაუწია მომსახურება, დაქირავებული პირის მოკლევადიანი გასამრჯელოების არადისკონტირებული ოდენობა, რომელიც გადასახდელია ამ მომსახურებისთვის, საწარმომ უნდა აღიაროს:

(ა) როგორც ვალდებულება (დარიცხული ხარჯი) ნებისმიერი, უკვე გადახდილი თანხის გამოკლების შემდეგ. თუ უკვე გადახდილი თანხა აღემატება გასამრჯელოს არადისკონტირებულ ღირებულებას, ნამეტი თანხა უნდა აღიარდეს აქტივად (წინასწარ გაწეულ ხარჯად) იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც წინასწარ გადახდა უზრუნველყოფს მომავალში გადასახდელების შემცირებას ან ფულადი სახსრების უკან დაბრუნებას.

(ბ) როგორც ხარჯი, თუკი მისი ოდენობა არ არის ჩართული აქტივის თვითღირებულებაში.

პრემიები

გადასახდელი პრემიების მოსალოდნელი ხარჯი აღიარდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, თუწარსული მოვლენის შედეგად კომპანიას აქვს ზემოაღნიშნული გასამრჯელოების გადახდის მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება და შესაძლებელია ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

მიმდინარე ვალდებულება მხოლოდ მაშინ არსებობს, როდესაც საწარმოს არა აქვს სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა იმისა, რომ გადაიხადოს ეს გასამრჯელოები.

3.13 შემოსავალი

იმისათვის, რომ შემოსავალი იქნეს აღიარებული კომპანიამ უნდა შეასრულოს 5 საფეხურიანი პროცესი:

1. მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიკაცია
2. შესასრულებელი ვალდებულებების იდენტიფიკაცია
3. გარიგების ფასის განსაზღვრა
4. გარიგების ფასის განაწილება შესასრულებელ ვალდებულებაზე
5. შემოსავლის აღიარება, როდესაც ნაკისრი ვალდებულება შესრულდება.

შემოსავლების აღიარება ხდება იმ დროს ან დროის განმავლობაში, როდესაც (ან როგორც) კომპანია დააკმაყოფილებს შესასრულებელ ვალდებულებას დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემით.

კომპანია აღიარებს საკონტრაქტო ვალდებულებას შეუსრულებელი ვალდებულების შესაბამისად და წარადგენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც საკონტრაქტო ვალდებულებას.

ანალოგიურად, თუ კომპანია დააკმაყოფილებს შესრულების ვალდებულებას, ფულადი სახსრების მიღებამდე, იგი აღიარებს საკონტრაქტო აქტივს ან მოთხოვნებს ფინანსური მგომარეობის ანგარიშგებაში, რომელიც დამოკიდებულია გადახდის პერიოდისგან განსხვავებულ სხვა გარემოებებზე.

შემოსავალი იზომება გარიგების ფასის გამოყენებით. გარიგების ფასის დასადგენად კომპანია ითვალისწინებს ხელშეკრულების პირობებსა და მის ჩვეულებრივ ბიზნეს პრაქტიკას. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ოდენობა, რომელსაც კომპანია ელის სანაცვლოდ დაპირებული საქონლის თუ მომსახურების მომხმარებლისთვის გადაცემისთვის, გამოკლებული იმ ნაწილისა, რომელიც მესამე მხარის საფუძველზეა შეგროვებული (მაგალითად, გაყიდვების გადასახადი). კომპანიის მომხმარებლებთან კონტრაქტებში დაპირებული ანაზღაურება ძირითადად ფიქსირებულ თანხებს წარმოადგენს.

შემოსავალი საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან

კომპანიის მიერ თავისივე მიწაზე აშენებული/განვითარებული საცხოვრებელი ბინების გაყიდვებით მიღებული შემოსავალი აღიარებულია დროის სხვადასხვა პერიოდებში, რისთვისაც გამოიყენება დანახარჯების პროპორციული მეთოდი (გაწეული ხარჯების პროპორცია მთლიან პროექტის ღირებულებასთან).

ასაღიარებელი შემოსავლების ოდენობას კომპანია განსაზღვრავს ხარჯების პროპორციულობის მეთოდის მიხედვით (დღემდე აღიარებული ხარჯების ფარდობა კონტრაქტის მთლიან ღირებულებასთან).

საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავლის აღიარება ხდება წრფივი მეთოდის საფუძველზე, შესაბამისი იჯარის ვადის განმავლობაში.

4 ძირითადი საშუალებები

ათასი აშშ დოლარი

	შენიშნა- ნაგებობები	ოფისის აღჭურვილობა, ავიჯი და ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
<i>თვითღირებულება</i>				
2018 წლის 1 იანვარი	232	88	21	341
შემოსვლა	53	2	25	80
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(10)	(3)	(2)	(15)
2018 წლის 31 დეკემბერი	275	87	44	406
შემოსვლა	-	16	-	16
გასვლა	(198)	(84)	-	(282)
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(15)	(5)	(3)	(23)
2019 წლის 31 დეკემბერი	62	14	41	117
<i>აკუმულირებული ცვეთა</i>				
2018 წლის 1 იანვარი	37	30	19	86
წლის ცვეთა	8	7	5	20
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(2)	(1)	(1)	(4)
2018 წლის 31 დეკემბერი	43	36	23	102
წლის ცვეთა	3	1	4	8
გასვლის შედეგად კორექტირება	(39)	(34)	-	(73)
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(3)	(3)	(2)	(8)
2019 წლის 31 დეკემბერი	4	-	25	29
<i>საბალანსო ღირებულება</i>				
2018 წლის 31 დეკემბერი	232	51	21	304
2019 წლის 31 დეკემბერი	58	14	16	88

2019 წლის 31 დეკემბრისათვის კომპანიის ძირითადი საშუალებები საბალანსო ღირებულებით 58 ათასი აშშ დოლარი გამოყენებულია სასესიო ვალდებულებების უზრუნველყოფისთვის (2018 წლის 31 დეკემბერი: 232 ათასი აშშ დოლარი) (იხ. შენიშვნა 12). ცვეთის ხარჯი ჩართულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

5 არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები წარმოადგენს კომპანიის ინვესტიციას საწარმოს რესურსთა დამგეგმავ პროგრამაში (Microsoft Navision), რომელიც უკვე ექსპლუატაციაშია. ამორტიზაციის ხარჯი ჩართულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

6 სხვა ფინანსური აქტივები

2017 წლის ნოემბერში კომპანიამ თიბისი ბანკთან (დაკავშირებული მხარე) გააფორმა ცესიის (უძრავი ქონებისა და მოთხოვნის დათმობის) ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, კომპანიამ თიბისი ბანკს გადასცა თავისი მიწის ნაკვეთი 3,9 ჰა (დამოუკიდებელი შემფასებლების ანგარიშის მიხედვით, მიწის სამართლიანი ღირებულება იყო 4.198 მილიონი აშშ დოლარი) და სანაცვლოდ, კომპანიამ მიიღო უფლება, შპს ფროფერტი დეველოპმენტისგან ("PDH", ასევე დაკავშირებული მხარე) მოეთხოვა სესხის ის რაოდენობა, რომელიც PDH-ს ჰქონდა ვალად თიბისი ბანკისათვის. PDH-ს მიერ თიბისი ბანკისაგან გამოთხოვილი სესხის ნომინალურ ღირებულებას წარმოადგენდა დაახლოებით 13.8 მილიონი აშშ დოლარი, თუმცა, სამართლიანი ღირებულება, დამოუკიდებელი პროფესიონალი შემფასებლების მიხედვით იყო ამ თარიღისათვის 4.198 მილიონი აშშ დოლარი (ე.ი სესხი გაუფასურდა). ეს მოთხოვნა, საბოლოოდ, 2017 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარდა კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში სამართლიანი ღირებულებით.

ფასს 9-ს ათვისების შემდგომ ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დაეყრდნობა იმ ბიზნეს მოდელს, რომლის მიხედვითაც, ფინანსური აქტივი იმართება და მისი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების თავისებურებებს და მანამ, სანამ:

- (ა) არსებობს სახელშეკრულებო უფლება PDH-სგან ფულადი სახსრების მიღების;
- (ბ) ამ მოთხოვნის ბიზნეს მოდელის მიხედვით არ არის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მოგროვება და არც ამ აქტივის გაყიდვა, და
- (გ) ხელმძღვანელობას არ გააჩნია მოლოდინი კონკრეტულ თარიღებში ფულადი ნაკადის შემოდინების, რომელიც წარმოადგენს ძირის და პროცენტის გადახდას, თუმცა მოსალოდნელია, რომ ვალდებულება დარჩება არამონეტარულ აქტივზე - კომპანია მიიღებს საკუთრებაში იმ მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც ამჟამად PDH-ის მფლობელობაშია.

ფასს 9-ის მიხედვით, მოთხოვნა კლასიფიცირებულია, როგორც *ფინანსური აქტივი სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალში ასახვით* 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ 2017 წლის შემდგომ PDH-ის მიმართ არსებული ამ მოთხოვნის სამართლიანი ღირებულება არ შეცვლილა, რადგან მთავარი მიწის ნაკვეთის ღირებულება აშშ დოლარში არსებითად არ შეცვლილა. თუმცა, რადგანაც ფუნქციური ვალუტა ლარია, დოლარსა და ლარს შორის გაცვლითი კურსი, შესაძლოა, იწვევდეს ცვლილებებს ლარში გაზომილ ამ მოთხოვნების სამართლიან ღირებულებაში და ამიტომ მოგება(ზარალი) ფინანსური აქტივების სამართლიანი ღირებულების ცვლილებიდან აღიარებულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, ისე რომ ამ აქტივის საბალანსო ღირებულება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში არ იცვლება.

რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია იხილეთ შენიშვნა 22.1-ში.

7 მარაგები

მარაგების ღირებულება მოიცავს 5.1 ჰა (2018 წლის 31 დეკემბერი: 6,2 ჰა) მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი ბინების ღირებულებას.

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
მიწის ღირებულება, რომელიც კლასიფიცირებულია მარაგად	4,054	4,780
კაპიტალიზირებული ხარჯების ღირებულება	6,171	5,016
	<u>10,225</u>	<u>9,796</u>

ხარჯები კლასიფიცირდება როგორც მარაგი, მაშინ როცა განვითარების მიზანს წარმოადგენს უძრავი ქონების გაყიდვა და არა მისი საქონლისა საწარმოებლად ან მისაწოდებლად ან კაპიტალის გასაზრდელად გამოყენება.

მიწის ის ნაკვეთები, რომლებზეც სამშენებლო სამუშაოები ჯერ არ დაწყებულა, მარაგად კლასიფიცირდება იმ მომენტიდან, როდესაც ზოგადი რეგულაციების გეგმა დასტურდება, რადგანაც აღნიშნული მიიჩნევა მიწის განვითარების საწყის წერტილად შემდგომში მისი გაყიდვის გაყიდვის მიზნით.

მარაგების ღირებულება, რომელიც აღიარებული იყო როგორც ხარჯი წარმოადგენს 2,488 ათას აშშ დოლარს (2018: 4,003 ათასი აშშ დოლარი). (იხ. შენიშვნა 14).

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისათვის ყველა მარაგები გამოყენებულია FMO-სგან მიღებული სესხების უზურნველსაყოფას (იხ. შენიშვნა 12).

8 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
<i>ფინანსური აქტივები</i>		
სავაჭრო მოთხოვნები	531	161
<i>არაფინანსური აქტივები</i>		
ავანსები და წინასწარი გადახდები	698	562
მოთხოვნები სახელმწიფო ბიუჯეტის მიმართ	97	390
	<u>795</u>	<u>952</u>
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	<u>1,326</u>	<u>1,113</u>

ყველა თანხა არის მოკლევადიანი. სავაჭრო მოთხოვნების წმინდა საბალანსო ღირებულება მიჩნეულია დაახლოებით სამართლიან ღირებულებად.

ხელმძღვანელობა ფიქრობს, რომ მოთხოვნები სახელმწიფო ბიუჯეტის მიმართ მთლიანად აღდგენადია.

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შესადარის პერიოდებში შეფასებულ იქნა გაუფასურებაზე. 2019 წლის და 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას არ ჰქონია არც ვადაგადაცილებული და არც გაუფასურებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ნაშთები.

სადაზღვევო მოთხოვნები კომპანია ჯიპიაი ჰოლდინგის მიმართ გამოყენებულია FMO-სგან მიღებული სესხების უზურნველსაყოფად (იხ. შენიშვნა 12).

9 შეზღუდული ფულადი სახსრები

კომპანიას აქვს შეზღუდული ფულადი სახსრები 89 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით „თიბისი“ ბანკის ანგარიშზე, როგორც სესხის მომსახურების რეზერვი, რომელიც მოთხოვნილია FMO-სგან მიღებული სესხის ხელშეკრულების პირობებით (2018: 89 ათასი აშშ დოლარი). იხილეთ შენიშვნა 12.

მიუხედავად იმისა, რომ შეზღუდული ფულადი სახსრების ოდენობა არის არაარსებითი, მიმდინარე საანგარიშო პერიოდში კომპანიამ გადაწყვიტა შეზღუდული ფულადი სახსრები ცალკე აჩვენოს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, რათა წარდგენა უკეთ შეესაბამებოდეს მშობელი კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პრეზენტაციას, რომელიც ასევე შეესაბამება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარმოდგენას ჯგუფისთვის. 2018 წლის ანგარიშში იგი აღიარებული იყო, როგორც ფული და ფულის ექვივალენტები.

10 საბანკო ანგარიშები

ათასი აშშ დოლარი

	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
ფული რეზიდენტ ბანკში – ქართული ლარი	204	4,467
ფული რეზიდენტ ბანკში – აშშ დოლარი	484	588
	688	5,055

11 იჯარა

საიჯარო გადახდები, რომლებიც არ არის აღიარებული ვალდებულებად

კომპანიამ გადაწყვიტა არ აღიაროს საიჯარო ვალდებულება მოკლევადიანი იჯარისთვის (12 თვიანი ან ნაკლები საიჯარო ვადის მქონე იჯარებისთვის) და დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო აქტივების იჯარებისთვის. ამგვარ საიჯარო გადახდები ხარჯებად აღიარდება წრფივი მეთოდით. ამასთანავე, ზოგიერთი ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც არ აღიარდება როგორც საიჯარო ვალდებულება, გაწევისთანავე აღიარდება ხარჯად. ხარჯები, დაკავშირებული ისეთ საიჯარო გადახდებთან, რომლებიც არ ჩართვება საიჯარო ვალდებულებებში, შემდეგია:

ათასი აშშ დოლარი

	2019 წლის 31 დეკემბერი
მოკლევადიანი იჯარა	55
დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო აქტივის იჯარა	-
იჯარები ცვლადი საიჯარო გადახდებით	-
	55

მთლიანი ფულადი გადახდები იჯარაზე 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენს 52 ათას აშშ დოლარს.

12 სესხები

ათასი აშშ დოლარი

უზრუნველყოფილ სესხები FMO-სგან	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის დაფარვის ვადა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
პირველი ტრანში FMO-სგან	USD	7.37%	სექტემბერი-2019	-	528
მეორე ტრანში FMO-სგან	USD	7.64%	სექტემბერი-2020	1,401	3,232
მესამე ტრანში FMO-სგან	USD	8.51%	სექტემბერი-2020	1,068	2,494
				2,469	6,254

ათასი აშშ დოლარი

	მიმდინარე		გრძელვადიანი	
	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
უზრუნველყოფილ სესხები FMO-სგან	2,469	3,809	-	2,445

სესხები არის 15 თვემდე ვადიანობის და აქვთ საშუალოდ წლიური ეფექტური 12.33% განაკვეთი (2018: წლიური 8.9%)

FMO–სგან მიღებული სესხები უზრუნველყოფილია კომპანიის უძრავი ქონებით, მარაგებით, სადაზღვევო მოთხოვნებით და სესხის მომსახურების სარეზერვო ანგარიშით (იხ. შენიშვნა 4, შენიშვნა 7, შენიშვნა 8 და 9). FMO–სგან სესხები მიღებულია უძრავი ქონების განვითარების მიზნობრივობით ლისის ტბის შენობარეზინში. 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის სესხის პროცენტი მთლიანად კაპიტალიზდება კომპანიის მარაგებზე.

სესხის ხელშეკრულება ითვალისწინებს გარკვეულ შემზღუდველ პირობებს. მოცემულში კი იგულისხმება შემდეგი ფინანსური კოეფიციენტების შენარჩუნება შემდეგ დონეზე:

- გადახდისუნარიანობის კოეფიციენტი _ მინიმუმ 33%
- მიმდინარე ლიკვიდობის კოეფიციენტი _ მინიმუმ 1.2 და
- სწრაფი ლიკვიდობის კოეფიციენტი _ მინიმუმ 1.5

2019 წლი 31 დეკემბრისთვის კომპანია ინარჩუნებს სამივე კოეფიციენტს მოთხოვნილ დონეზე.

13 შემოსავალი

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
შემოსავალი საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან	5,309	8,579

14 რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება მოგება-ზარალში აღიარდება გაყიდული ქონების პირდაპირი ხარჯებსა და არაპირდაპირ ხარჯებზე დაყრდნობით, რომლებიც განაწილებულია გაყიდულ ქონების საფუძველზე მარაგებში აღიარებულ მთლიან უძრავ ქონებათან მიმართებით.

15 გაყიდვების და მარკეტინგის ხარჯები

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
მარკეტინგის ხარჯები	432	447
საბროკერო ხარჯი	195	268
	627	715

16 ადმინისტრაციული ხარჯები

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
თანამშრომელთა ანაზღაურება	900	822
აქციონერებისთვის გადახდილი ანაზღაურება	255	254
საოფისე და კომუნალური ხარჯები	111	85
მივლინების ხარჯები	15	32
აუდიტის, საკონსულტაციო და იურიდიული ხარჯები	33	16
სატრანსპორტო საშუალებებზე გაწეული ხარჯები	10	5
ბანკის საკომისიო	2	2
სხვა	104	35
	1,430	1,251

17 მოგების გადასახადის ხარჯი/(აღდგენა)

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შევიდა მნიშვნელოვანი ცვლილებები. ეს ცვლილება შეეხო მოგების გადასახადის წარდგენას, რომლის მიხედვით 2017 წლის 1 იანვრიდან, კომპანიები იხდიან მოგების გადასახადს პირებზე დივიდენდად განაწილებული მოგებაზე და ისეთ ოპერაციებზე, რომლებიც დაკავშირებულია მოგების არაპირდაპირ მიღებასთან (ბენეფიტი, საჩუქარი, გადახდები და ხარჯები, რომლებიც არაა ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაკავშირებული და სხვა). აღნიშნული ცვლილების გამო, ფინანსურ ანგარიშგებაში არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები კომპანიის აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებას და მათ საგადასახადო ბაზას შორის, შესაბამისად არ არსებობს გადავადებული მოგების გადასახადის არც აქტივი და არც ვალდებულება 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის და შემდგომ პერიოდებში. საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიას არ განუხორციელებია ისეთი ოპერაცია, რომელიც შეიძლება მოგების არაპირდაპირ განაწილებად ჩაითვალოს და შესაბამისად დაიბეგროს მოგების გადასახადით.

18 შემდგომი მოვლენები

COVID-19-ის პანდემიის გამოვლენას 2020 წელში სწრაფად მოჰყვა ინფექციების შემთხვევების რაოდენობის მნიშვნელოვანი ზრდა. მთავრობის მიერ განხორციელებულმა ვირუსის საწინააღდეგო სხვადასხვა ღონისძიებებმა გავლენა მოახდინა ეკონომიკურ საქმიანობაზე.

ამ ეტაპზე აღნიშნული გავლენა კომპანიის ბიზნეს საქმიანობაზე და შედეგზე უმნიშვნელოა. კომპანია გააგრძელებს სხვადასხვა ეროვნული ინსტიტუტისმიერ შემუშავებული პოლიტიკებისა და რჩევების დაცვას.

ასევე იხილეთ შენიშვნა 19.3, სადაც განმარტებულია, რომ COVID-19-ის გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე უმნიშვნელოა.

19 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული დაშვებები და შეფასებები

დაშვებები და მსჯელობები არის მუდმივად შეფასებადი და დაფუძნებული ისტორიულ გამოცდილებაზე, ამასთან გათვალისწინებულია სხვა ფაქტორებიც, როგორებიც არის მომავალი მოვლენები და სარწმუნოა რომ მიესადაგება აღნიშნულ გარემოებებს.

19.1 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული შეფასებები

კომპანიის შეფასებებს და დაშვებებს აკეთებს სამომავლო ფაქტორების გათვალისწინებით. მიღებული სააღრიცხვო შეფასებები, განმარტების თანახმად, შესაძლოა არ დაემთხვეს რეალურ შედეგს. შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც შეიცავს სამომავლოდ აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების კორექტირების საჭიროების მნიშვნელოვან რისკს, განხილულია ქვემოთ.

ძირითადი საშუალებების სასიცოცხლო ვადები

ხელმძღვანელობას შეფასებული აქვს ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის ხანგრძლივობა და დარწმუნებულია, რომ ეს შეფასებები მნიშვნელოვნად არ განსხვავდება ამ აქტივების ეკონომიკური სასიცოცხლო ხანგრძლივობისგან. თუ რეალური სასიცოცხლო ხანგრძლივობა განსხვავდება ამ შეფასებებისგან, მაშინ ფინანსური ანგარიშგებები მნიშვნელოვნად განსხვავებული იქნება.

საბაზრო საპროცენტო განაკვეთი

ხელმძღვანელობამ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზნით გამოიყენა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთები. საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებამ შესაძლოა ფინანსურ ვალდებულებებზე და საპროცენტო ხარჯებზე იქონიოს გავლენა.

გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო, სავალუტო და საბაჟო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია, შესაძლოა, განსხვავდებოდეს საგადასახადო წარმომადგენლების ინტერპრეტაციისაგან, ოპერაციები, შესაძლოა, საგადასახადო წარმომადგენლების მიერ გადაიხედოს და შედეგად, კომპანიას დაეკისროს დამატებითი მნიშვნელოვანი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები. კომპანიის ხელმძღვანელობა აფასებს მოსალოდნელ დამატებითი საგადასახადო ვალდებულებებს, რომელიც შეიძლება დაეკისროს საგადასახადო აუდიტის ფარგლებში ჩატარებული შემოწმებების შედეგად. იმ შემთხვევაში, თუ შედეგები საგადასახადო მიმართულებით განსხვავებული იქნება კომპანიის მიერ აღიარებულისგან, ეს განსხვავებები მათი განსაზღვრის პერიოდში აისახება საგადასახადო ანარიცხებზე.

ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი

ხელმძღვანელობამ მოცემული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპით. კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანალიზზე დაყრდნობით, მისი ისტორიული და მიმდინარე ფინანსური საქმიანობა, ფინანსური რესურსის ხელმისაწვდომობა კომპანიისთვის და დამატებითი ფინანსური რესურსის მიღების შესაძლებლობა საჭიროების შემთხვევაში, ხელმძღვანელობას აძლევს რწმენას, რომ კომპანია გააგრძელებს საქმიანობას ოპერაციების მნიშვნელოვანი შემცირების გარეშე პროგნოზირებად დროის პერიოდში. შესაბამისად, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება არ მოიცავს აქტივების ღირებულებებზე და კლასიფიკაციაზე ან ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე ისეთ კორექტირებებს, რაც შესაძლოა საჭირო ყოფილიყო კომპანიას რომ არ შესძლებოდა განჭვრეტად მომავალში საქმიანობის უწყვეტად გაგრძელება.

შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან

აღიარებული შემოსავლები სამშენებლო კონტრაქტებიდან და მასთან დაკავშირებული მოთხოვნები ასახავს ხელმძღვანელობის შეფასებებს კონტრაქტის საბოლოო შედეგების და შესრულების ეტაპთან დაკავშირებით. უფრო რთული კონტრაქტებისთვის დასრულებისთვის საჭირო დანახარჯები და კონტრაქტის მომგებიანობა ექვემდებარება შეფასების მნიშვნელოვან განუსაზღვრელობას. (იხ. შენიშვნა 3.13)

რეალური ღირებულების შეფასება

ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების (სადაც აქტიურ ბაზარზე არ ხდება მათი კოტირება) და არაფინანსური აქტივების რეალური ღირებულების დასადგენად იყენებს შეფასების ტექნიკებს. ეს გულისხმობს შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას იმასთან დაკავშირებით თუ როგორ შეაფასებენ ფინანსურ ინსტრუმენტს ბაზრის სხვა მონაწილეები. ხელმძღვანელობა მაქსიმალურად ცდილობს თავისი დაშვებების დამყარებას დაკვირვებულ მონაცემებზე, მაგრამ ეს ყოველთვის არ არის შესაძლებელი. ამ შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა იყენებს იმ ინფორმაციას, რომელიც გააჩნია. სავარაუდო რეალური ღირებულებები შეიძლება განსხვავდებოდეს ფაქტობრივი შეფასებებისგან, რომელიც შესაძლოა მიღწეულ ყოფილიყო გაშლილი ხელის პრინციპით, მხარეებს შორის გარიგების საფუძველზე. (იხ. შენიშვნა 22).

19.2 სააღდგენო პოლიტიკასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი შეფასებები

არსებული შეეხება კომპანიის მიერ სააღდგენო პოლიტიკის გამოყენებისას ხელმძღვანელობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შემოსავლების აღიარება სამშენებლო კონტრაქტებიდან

ვინაიდან შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, შემოსავლის ოდენობა საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში დამოკიდებულია შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების დონეზე.

19.3 ძირითადი დაშვებები მომავალთან დაკავშირებით

როგორც მე-18 შენიშვნაშია აღწერილი, 2020 წლის დასაწყისში COVID-19-ის გავრცელებამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია გლობალურ ეკონომიკაზე.

იმ ფაქტებზე და მოვლენებზე დაყრდნობით, რომლებიც ამჟამადაა შექმნილი და ასევე მოვლენების იმ შესაძლო განვითარებაზე დაყრდნობით, რომელიც პანდემიის გავრცელებას და მთავრობის მხრიდან პანდემიის საწინააღმდეგოდ გადადგმულ ნაბიჯებს შესაძლოა მოჰყვეს თან, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ COVID-19-ს არ აქვს არსებითი გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე და რომ მიმდინარე საქმიანობის უწყვეტობა არ დგას საფრთხის ქვეშ.

ზემოთ აღწერილი გარემოებებიდან გამომდინარე, ფინანსური ანგარიშგება მზადდება იმ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს საქმიანობას მოქმედი საწარმოს პრინციპით.

20 ფინანსური ინსტრუმენტები

20.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის დეტალები და განხორციელების მეთოდები, მათ შორის აღიარების კრიტერიუმები და ბაზისი, რომლის საფუძველზეც ხდება შემოსავლის თუ ხარჯის აღიარება, ფინანსური აქტივის და ვალდებულების კლასების შესაბამისად, წარმოდგენილია შენიშვნა 3.7-ში.

20.2 ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები

ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები თითოეული კატეგორიისთვის წარმოდგენილია ცხრილში:

ფინანსური აქტივები

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
<i>ამორტიზებული ღირებულება</i>		
სახელშეკრულებო აქტივები	2,133	2,665
ფული და ფულის ექვივალენტები	777	5,144
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	531	161
	<u>3,441</u>	<u>7,970</u>
<i>ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში რელური ღირებულებით ასახვით</i>		
ფინანსური აქტივები FVTPL	4,198	4,198
	<u>4,198</u>	<u>4,198</u>
სულ ფინანსური აქტივები	<u>7,639</u>	<u>12,168</u>

ფინანსური ვალდებულებები

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
<i>ამორტიზებული ღირებულება</i>		
გრძელვადიანი სესხები	-	2,445

მოკლევადიანი სესხები	2,469	3,809
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,138	1,591
	<u>3,607</u>	<u>7,845</u>
სულ ფინანსური ვალდებულებები	<u>3,607</u>	<u>7,845</u>

21 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანია ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებულ სხვადასხვა რისკებს ექვემდებარება. ძირითადი რისკების ტიპებია საბაზრო, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკი.

კომპანია არ არის ჩართული ფინანსური აქტივებით ვაჭრობაში და არ უშვებს ოფციონებს. ძირითადი ფინანსური რისკები, რომლებიც კომპანიასთან არის დაკავშირებული აღწერილია ქვემოთ.

ფინანსური რისკის ფაქტორები

ა) საბაზრო რისკი

კომპანიას აქვს საბაზრო რისკი ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად და ძირითადად მისი რისკები დაკავშირებულია სავალუტო რისკთან, რომელიც გამომდინარეობს მისი საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობიდან.

უცხოური ვალუტის რისკი

კომპანიის კონტრაქტები უძრავი ქონების გაყიდვის შესახებ დენომინირებულია აშშ დოლარებში (კლიენტი იხდის ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღეს გამოცხადებული კურსის ექვივალენტით ლარში) და კომპანია იღებს დაფინანსებას აშშ დოლარში, კომპანია ასევე ახორციელებს ტრანზაქციებს სხვადასხვა ვალუტაში და აქედან გამომდინარე, ახასიათებს მიდრეკილება გაცვლითი კურსის ცვლილებით გამოწვეული რისკების მიმართ.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც წარმოადგენს ძირითად სავალუტო რისკს, წარმოდგენილია ქვემოთ:

ათასი აშშ დოლარი

2019 წლის 31 დეკემბერი	აშშ დოლარი	ევრო
<i>ფინანსური აქტივები</i>		
სახელშეკრულებო აქტივი	2,133	-
ფული საბანკო ანგარიშებზე	484	-
შეზღუდული ფულადი სახსრები	89	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	529	-
სხვა ფინანსური აქტივები	<u>4,198</u>	<u>-</u>
	<u>7,433</u>	<u>-</u>
<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>		
სესხები	<u>2,469</u>	<u>-</u>
წმინდა პოზიცია	<u>4,964</u>	<u>-</u>

ათასი აშშ დოლარი

2018 წლის 31 დეკემბერი	აშშ დოლარი	ევრო
<i>ფინანსური აქტივები</i>		

სახელმწიფო აქტივი	2,665	-
ფინანსური აქტივები FVTPL (მოთხოვნები PDH-ის მიმართ)	4,198	-
შეზღუდული ფულადი სახსრები	89	-
ფული საბანკო ანგარიშებზე	588	-
	<u>7,540</u>	<u>-</u>
<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>		
სესხები	6,253	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	50
	<u>6,253</u>	<u>50</u>
წმინდა პოზიცია	<u>1,287</u>	<u>(50)</u>

ცხრილი ასახავს დოლარის მიმართ ლარის 15%-იანი (2018: 15%) კლება/მატების გავლენას კომპანიაზე. აღნიშნული 15% (2018: 15%) არის ხელმძღვანელობის მიერ შეფასებული სავარაუდო ცვლილება ლარისა და დოლარის და ევროს გაცვლით კურსებში. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ დომინანტ ვალუტებს და ახდენს წლის ბოლოს მათ კორექტირებას 15%-იანი (2018: 15%) განაკვეთით.

ქართული ლარი რომ გამყარებულიყო დოლართან და ევროსთან მიმართებაში 15%-ით (2018: 15%), მაშინ აღნიშნულს ექნებოდა შემდეგნაირი გავლენა:

ათასი აშშ დოლარი	აშშ დოლარის გავლენა		ევროს გავლენა	
	2019	2018	2019	2018
მოგება/ზარალი	785	193	-	(8)

სავალუტო კურსის ცვლილებასთან დაკავშირებული რისკის სიდიდე, წლის განმავლობაში დამოკიდებულია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებულ ოპერაციებთან. მიუხედავად ამისა, მიჩნეულია რომ ზემოთ აღნიშნული ანალიზი წარმოადგენს კომპანიის სავალუტო რისკთან მიმართებით კავშირს.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

კომპანიის მიერ მიღებული სესხები წარმოდგენილია ფიქსირებული განაკვეთით და კომპანიას არ გააჩნია სხვა პროცენტის მქონე ვალდებულება. კომპანიის ერთადერთი საპროცენტო შემოსავლის მომტანი აქტივი არის საბანკო დეპოზიტები, რომლებიც ასევე ფიქსირებული განაკვეთითაა. შესაბამისად, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანიას არ გააჩნია მნიშვნელოვანი რისკები ბაზრის საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო.

ბ) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი ნიშნავს იმას, რომ კონტრაქტორი ვერ შეასრულებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც კომპანია მიიღებს ფინანსურ ზარალს. კომპანია განიცდის საკრედიტო რისკს ფინანსური აქტივებისგან, რომლებიც მოიცავენ ფულს ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე, ასევე სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს. მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს შემდეგი ფინანსური ინსტრუმენტები:

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
<i>ფინანსური აქტივები საბალანსო ღირებულებით</i>		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	531	161
სახელმწიფო აქტივები	2,133	2,665
სხვა ფინანსური აქტივები	4,198	4,198
ფული და ფულის ექვივალენტები	777	5,144
	<u>7,746</u>	<u>13,120</u>

საკრედიტო რისკები, რომელიც დაკავშირებულია ბანკებში განთავსებულ ნაღდ ფულთან და დეპოზიტებთან, უზურნველყოფილია კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკებში მათი განთავსებით.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანია ვერ შეძლებს დროულად დაფაროს ვადადამდგარი ვალდებულებები.

კომპანია ახორციელებს ფრთხილ პოლიტიკას ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, რომელიც გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულის და მისი ექვივალენტების ფლობას, აგრეთვე მაღალ ლიკვიდური აქტივების ფლობას, რათა მან დროულად გადაიხადოს ყველა საოპერაციო და სასეხო ვალდებულება. შემდეგი ცხრილი დეტალურად ასახავს არადერივარტული ფინანსური ვალდებულებების გადახდის პერიოდს. ცხრილი შედგენილ იქნა ფინანსური ვალდებულებების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებით, დაფუძნებული უახლოეს თარიღზე, როდესაც შეიძლება კომპანიის მიმართ მოთხოვნილ იქნას აღნიშნული ვალდებულების გასტუმრება. ცხრილი შეიცავს ფულად ნაკადების, როგორც ძირს, ასევე პროცენტს.

2019	საპროცენტო განაკვეთის არმქონე	ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე	სულ
საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%)		12.33%	
6 თვეზე ნაკლები	1,138	1,733	2,871
6-დან 1 წლამდე	-	916	916
	<u>1,138</u>	<u>2,649</u>	<u>3,787</u>
2018	საპროცენტო განაკვეთის არმქონე	ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე	სულ
საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%)		9.1%	
6 თვეზე ნაკლები	1,592	2,209	3,801
6-დან 1 წლამდე	-	1,956	1,956
1-5 წლამდე	-	2,543	2,543
	<u>1,592</u>	<u>6,708</u>	<u>8,300</u>

კომპანია ითვალისწინებს მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს ფინანსური აქტივებისგან ლიკვიდურობის რისკის, კერძოდ, ფულადი რესურსებისა და სავაჭრო მოთხოვნების შესაფასებლად და სამართავად.

22 სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების ანალიზს, რომლებიც წარდგენილია სამართლიანი ღირებულებით და ჯგუფდება 1 დონიდან 3 დონემდე. დონეები განმარტებულია ქვემოთ:

- დონე 1 – სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულია კოტირებული საბაზრო ფასით (არაკორექტირებული), რომელიც კოტირდება აქტიურ ბაზარზე;
- დონე 2 - სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება კოტირებული ფასებით, რომელიც მოიცავს პირველ დონეს, რომლებიც დაკვირვებადია აქტივისათვის ან ვალდებულებისათვის პირდაპირ (ე.ი. ფასები, რომლებიც დაკვირვებადია

აქტივისათვის ან ვალდებულებისათვის პირდაპირ (ე.ი. ფასები) ან არაპირდაპირ (ე.ი. ფასებიდან გამომდინარე); და

- დონე 3 - სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შეფასებისგან, რომელიც მოიცავს ისეთ აქტივებს და ვალდებულებებს, რომლებიც ბაზარზე არ კოტირდებიან (არასაბაზრო მონაცემები).

22.1 ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს დონეებს ფინანსური აქტივების იერარქიაში სამართლიანი ღირებულებით განმეორებად ბაზარზე 2018 წლის და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის:

2019 წლის 31 დეკემბერი	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
სხვა ფინანსური აქტივები (მოთხოვნები PDH-ის მიმართ)	-	-	4,198	4,198
2018 წლის 31 დეკემბერი	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
სხვა ფინანსური აქტივები (მოთხოვნები PDH-ის მიმართ)	-	-	4,198	4,198

23 კაპიტალის რისკის მართვა

კომპანია ისე მართავს კაპიტალს, რომ შემლოს უწყვეტად ფუნქციონირების გაგრძელება და აქციონერებსაც ადეკვატური უკუგება აჩვენოს.

კომპანიის კაპიტალის სტრუქტურა შედგება საწესდებო კაპიტალისგან, აკუმულირებული მოგების და რეზერვებისგან, და ასევე სავალო ინსტრუმენტებისგან, რომლებიც მოიცავს სესხებს, რომლის დეტალები წარდგენილია მე-12 შენიშვნაში.

კომპანიის ხელმძღვანელობა მუდმივად აფასებს კომპანიის კაპიტალის მოთხოვნას, რათა შეინარჩუნოს დაფინანსების ეფექტური საერთო სტრუქტურა და ამავე დროს თავიდან აიცილოს ზედმეტი დამოკიდებულება ნასესხებ სახსრებზე. ამ ანალიზისას გათვალისწინება კომპანიის სხვადასხვა კლასის სესხების სუბორდინაციის დონეები. კომპანია მართავს კაპიტალის სტრუქტურას და ახდენს ამ სტრუქტურის ცვლილებებს იმ ეკონომიკური პირობებისა და რისკის მახასიათებლების ცვლილებების გათვალისწინებით, რომლებიც ახასიათებს კაპიტალის მაფორმირებელ აქტივებს. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან ცვლილების მიზნით კომპანიამ შეიძლება შეცვალოს გასანაწილებელი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს აქციონერებს კაპიტალი ან გაყიდოს აქტივები სესხების დასაფარად.

თანხები, რომლებსაც კომპანია კაპიტალში აღრიცხავს წლის ბოლოსთვის წარმოდგენილია შემდგენიარად:

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
მთლიანი კაპიტალი	14,565	14,548
გამოკლებული: ფული და ფულის ექვივალენტები	(777)	(5,144)
კაპიტალი	13,788	9,404
მთლიანი კაპიტალი	14,565	14,548
სესხები	2,469	6,254
სრული ფინანსირება	17,034	20,802
კაპიტალის თანაფარდობა სრულ დაფინანსებასთან	0.81	0.45

24 გაუთვალისწინებელი გარემოებები

24.1 ბიზნეს გარემო

საქართველო განაგრძობს პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ცვლილებებს. როგორც განვითარებადი ბაზარი, საქართველო არ ფლობს განვითარებულ ბიზნეს და მარეგულირებელ ინფრასტრუქტურას, რომელიც ძირითადად დამახასიათებელია უფრო თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკისათვის. უფრო მეტიც, ეკონომიკური მდგომარეობა ზღუდავს საქმიანობის მოცულობას ფინანსურ ბაზრებზე, რომელიც შეიძლება არ იყოს ასახული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებებზე. შემდგომი ეკონომიკური განვითარების მთავარი დაბრკოლებაა ცენტალიზებული ეკონომიკური სტრუქტურას, რეგიონალურ არასტაბილურობასა და ეკონომიკურ კრიზისთან ერთად ეკონომიკისა და ინსტიტუციონალური განვითარების დაბალი დონე.

იმ ქვეყნების ეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესებამ, რომლებიც თანამშრომლობენ საქართველოსთან და რომლებზეც საქართველოს ეკონომიკა მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული, გამოიწვია ფულადი გზავნილების შემცირება საზღვარგარეთიდან. ეროვნული ვალუტის დამატებითი გაუფასურება იწვევს იმპორტირებულ საქონელზე ფასების ზრდას. არსებობს გაურკვევლობა მნიშვნელოვანი მოცულობის პირდაპირი კაპიტალური ინვესტიციების მოზიდვისა. ამ და სხვა გარემოებებმა შესაძლოა გამოიწვიოს საქართველოს ეკონომიკისა და კომპანიის მდგომარეობის გაუარესება. თუმცა, მიუხედავად იმისა, რომ არსებობს ამ გაურკვევლობაში ჩართული რიგი ცვლადები და ვარაუდები, ხელმძღვანელობას არ შეუძლია გააკეთოს სანდო შეფასება, თუ კომპანიის რომელ აქტივებსა და ვალდებულებებზე ექნება გავლენა.

როგორც ფინანსური ანგარიშგების მე -18 და 19.3-ე შენიშვნებშია მოცემული, 2020 წლის დასაწყისში COVID-19 პანდემიის აფეთქებამ გავლენა მოახდინა გლობალურ ეკონომიკაზე. უკვე ცნობილი ეფექტების გარდა, მაკროეკონომიკური გაურკვევლობა იწვევს ეკონომიკური საქმიანობის მოშლას და უცნობია, რა გრძელვადიანი გავლენა შეიძლება იქონიოს კომპანიის ბიზნეს საქმიანობაზე.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მიმდინარე პირობებში სათანადო ზომები ხორციელდება კომპანიის ეკონომიკური სტაბილურობის შესანარჩუნებლად.

24.2 დაზღვევა

საქართველოს სადაზღვევო სექტორი განვითარების სტადიაზეა და დაზღვევის მრავალი ფორმა ამჟამად არ არის ხელმისაწვდომი. კომპანიას არ აქვს სრული დაზღვევა თავისი ობიექტების, ბიზნესის შეწყვეტის ან მესამე მხარის პასუხისმგებლობის შესახებ კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებული ქონების ან გარემოს დაზიანების მიმართ. სანამ კომპანია მიიღებს სათანადო სადაზღვევო დაფარვას, არსებობს რისკი, რომ გარკვეული აქტივების დაკარგვამ ან განადგურებამ შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

24.3 გადასახადები

ამ ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისთვის კომპანიასა და სახელმწიფო შემოსავლების სამსახურს შორის მიმდინარეობს საგადასახადო დავა. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა შეიცავს გარკვეულ ორაზროვან განცხადებებს, რომლებმაც შეიძლება სხვადასხვაგვარი ინტერპრეტაცია გამოიწვიოს, ხოლო ხელმძღვანელობის საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელისუფლების ორგანოებისგან. ხელმძღვანელობის მოსაზრებები და ინტერპრეტაციები ოპერაციების დაბეგვრასთან დაკავშირებით შესაძლოა წინააღმდეგობაში მოვიდეს საგადასახადო ორგანოებთან და შედეგად კომპანიას დაეკისროს დამატებითი გადასახადები და ჯარიმები. მიუხედავად ამის, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მიმდინარე საგადასახადო დავის საბოლოო შედეგი ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადების დღისთვის

საკმარისი სიზუსტით ვერ შეფასდება, ამიტომ ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში დამატებითი ვალდებულებები ან ანარიცხები არ არის აღიარებული. ხელმძღვანელობამ ასევე გაითვალისწინა ბასს 37 ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები, სადაც 92-ე პარაგრაფის თანახმად, თუ სტანდარტის მიერ მოთხოვნილი ინფორმაციის გამჟღავნებამ შეიძლება ზიანს მიაყენოს საწარმოს პოზიციას სხვა მხარეებთან დავაში, მაშინ სუბიექტმა არ უნდა გამოაქვეყნოს ინფორმაცია. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში დამატებითი საგადასახადო ვალდებულებების აღიარება შესაძლოა განხილულ იქნას, როგორც კომპანიის თანხმობა გარკვეულ დამატებით გადასახადებზე და რადგან ამან შესაძლოა სერიოზული ზიანი მიაყენოს კომპანიის პოზიციას შემოსავლების სამსახურთან მიმდინარე დავაში, ეს არის კიდევ ერთი მიზეზი იმისა თუ რატომ არ მოხდა ანარიცხების აღიარება.

24.4 გარემოსდაცვითი საკითხები

საქართველოში გარემოსდაცვითი კანონმდებლობა განვითარების პროცესშია და შესაძლოა კანონმდებლობაში არსებობდეს გარკვეული ცვლილებები, რომელიც შეიძლება იყოს დაკავშირებული კომპანიის საქმიანობასთან.

თუმცა ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანია აკმაყოფილებს მთავრობის მოთხოვნებს გარემოსდაცვით საკითხებთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ კომპანიას არ გააჩნია არსებითი მიმდინარე გარემოსდაცვითი ვალდებულებები და მოსალოდნელი არ არის, რომ მომავალში წარმოიქმნება არსებითი გარემოსდაცვითი ვალდებულებები.

25 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების რეკონსილაცია

კომპანიის ვალდებულებები წარმოქმნილი საფინანსო საქმიანობიდან შეიძლება კლასიფიცირდეს შემდეგნაირად:

ათასი აშშ დოლარი	სესხები
2018 წლის 1 იანვარი	6,331
<i>ფულადი ნაკადების მოძრაობა</i>	
სესხის აღება	3,741
სესხის დაფარვა	(3,964)
პროცენტის დაფარვა	(763)
<i>არაფულადი ნაკადების მოძრაობა</i>	
პროცენტის დარიცხვა	739
ზარალი საკუროსო სხვაობიდან	332
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	(162)
2018 წლის 31 დეკემბერი	6,254
<i>ფულადი ნაკადების მოძრაობა</i>	
სესხის აღება	-
სესხის დაფარვა	(3,788)
პროცენტის დაფარვა	(509)
<i>არაფულადი ნაკადების მოძრაობა</i>	
პროცენტის დარიცხვა	526
ზარალი საკუროსო სხვაობიდან	346
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	(360)
2019 წლის 31 დეკემბერი	2,469

26 დაკავშირებული მხარეები

კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებს წარმოადგენენ მშობელი კომპანია, კომპანიები საერთო კონტროლის ქვეშ და კომპანიის ძირითადი ხელმძღვანელობა.

26.1 მაკონტროლებელი ურთიერთობები

კომპანიის მფლობელია სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“, რომელიც ფლობს კომპანიის წილის 100%-ს.

26.2 დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები

საანგარიშგებო წლის განმავლობაში კომპანიას დაკავშირებულ მხარეებთან ჰქონდა შემდეგი ოპერაციები და ნაშთები:

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
ტრანზაქციები		
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ორგანიზაციები		
შემოსავალი	1,263	-
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	(592)	(1,866)
ფინანსური შემოსავალი	-	23
საბროკერო ხარჯი	(183)	(263)
მარკეტინგული ხარჯი	(1)	(4)
საიჯარო შემოსავალი	5	4
სხვა ხარჯები	-	(7)
მოგება ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	240	-
მარაგების შესყიდვა	(931)	-
ძირითადი ხელმძღვანელობა		
სხვა ხარჯები	(3)	-
ათასი აშშ დოლარი		
ნაშთები		
კომპანიები საერთო კონტროლის ქვეშ		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	529	-
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	350	385
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(123)	(406)
ძირითადი ხელმძღვანელობა		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	56	15
მიღებული ავანსი	-	(147)

26.3 ხელმძღვანელობასთან და ოჯახის წევრებთან განხორციელებული ოპერაციები

კომპანიის დირექტორებსა და მათი ოჯახის წევრებს არ ჰქონიათ მნიშვნელოვანი წილები შპს „ლისი ფო“-ში 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის.

წლის განმავლობაში ძირითადი ხელმძღვანელობის მიერ მიღებული ანაზღაურების დეტალები, რომელიც ჩართულია თანამშრომელთა სარგებელში, მოცემულია ქვემოთ:

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
ხელფასები და ბონუსები	602	728