



კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში

თსი დეველოპმენტი

2019 წელი

გენერალური დირექტორის მიმართვა



ნოდარ ადეიშვილი
გენერალური დირექტორი

2019 წელი ლისი დეველოპმენტისთვის წარმატებული წელი გახლდათ. კომპანიამ შეინარჩუნა საკრედიტო რეიტინგი (B+) და დღემდე რჩება ერთადერთ დეველოპერულ კომპანიათა საქართველოში საერთაშორისო საკრედიტო რეიტინგით.

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.

კომპანია 2019 წელს საქართველოს ყველაზე წარმატებულ კომპანიებს შორის მეექვსე ადგილზე დასახელდა 2017 წლის მოგების მაჩვენებლით. რეიტინგი **Forbes Georgia**-მ აუდიტორულ კომპანია **Grant Thornton**-თან პარტნიორობით გამოაქვეყნა.

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.

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



ჩვენ შესახებ

კომპანია 2010 წელს დაარსდა და მას შემდეგ ახორციელებს ლისის ტბის მიმდებარედ 400 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 დეველოპმენტი საწყისი ეტაპიდან იქცა ქვეყნის ლიდერი და დაამკვიდრა მწვანე მიდგომები უძრავი ქონების სფეროში. 2011 წლიდან 130 მილიონ დოლარზე მეტი ინვესტიცია, ასეულობით დასაქმებული ადამიანი და ერთ დროს უკაცრიელი ტერიტორია, რომელიც დღეს უკვე პოპულარულ სარეკრეაციო და საცხოვრებელ ზონას წარმოადგენს - ეს ლისი დეველოპმენტის პირველი 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.

ლისი დეველოპმენტი პირველი დეველოპერული კომპანიაა საქართველოში, რომელიც ქვეყნის მასშტაბით ახორციელებს უმსხვილეს პროექტს, ესენია: საცხოვრებელი კომპლექსი მწვანე ქალაქი ლისზე; უმსხვილესი სარეკრეაციო ზონა თბილისში - ლისის ტბა და ახალი კურორტი შავი ზღვის სანაპიროზე - კურორტი ბუკნარი.

2011 წელს ლისი დეველოპმენტის 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 დეველოპმენტი 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:

ლისი დეველოპმენტის 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.



მიმდინარე პროექტები

მწვანე ქალაქი ლისზე





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.

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

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.



ლისის ტბა





მწვანე ქალაქის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ნაწილია - ლისის ტბა. დედაქალაქის უმსხვილესი რეკრეაციული ზონა გამოირჩევა თბილისში ყველაზე საინტერესო და მრავალფეროვანი ფლორითა და ფაუნით. ლისის ტბის ინფრასტრუქტურის განახლება კომპანია ლისი დეველოპმენტმა 2012 წელს დაიწყო.

განხორციელდა გოგირდის აბანოს აღდგენა ლისის ტბის მიმდებარედ, FIFA-ს სტანდარტის საფეხბურთო მიწისტადიონის აშენება საუკეთესო, ბოლო თაობის საფარით. ასევე, ტბის გარშემო მოეწყო ინფრასტრუქტურა, სპეციალური ბაქანი. თბილისის მერიასთან ერთად კომპანიამ ლისის ტბის ირგვლივ სამ კილომეტრიანი სარბენი და ველო ბილიკები მოაწყო. სანაპიროზე აშენდა სპორტული, სავარჯიშო სივრცეები და საბავშვო მოედნები. 2010 წლიდან ფუნქციონირებს ღია კაფეები, სანაოსნო პუნქტი და ახალი სანაპირო ზოლი გარუჯვის მოყვარულთათვის.

ლისის ტბა ყოველწლიურად 100-მდე ღონისძიებას მასპინძლობს, მათ შორის სპორტულ, გასართობ და სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ ორგანიზებულ ღონისძიებებს. კერძოდ, 2019 წლებში ლისის ტბამ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მიერ ორგანიზებულ პოლიციის დღეს უმასპინძლა. ასევე, ტბაზე იმართებოდა სხვადასხვა სპორტული ღონისძიებები, როგორებიცაა: მკლავჭიდის, ხუთჭდის და ტრიატლონის შეჯიბრებები. ტერიტორია ეთმობოდა შშმ პირებისთვის ორგანიზებულ სხვადასხვა სახის ღონისძიებებს. 2019 წელს, ლისის ტბა ერთ-ერთი საბავშვო საგანმანათლებლო გადაცემის - წიგნების თარო მხარდამჭერი იყო. პროექტის მონაწილე ბავშვებისთვის ტბაზე სხვადასხვა საგანმანათლებლო შეჯიბრებები იმართებოდა. გარდა ამისა, ლისის ტბა მასპინძლობდა ცნობიერების ასამაღლებელ ღონისძიებებს, როგორებიცაა: კიბოს საერთაშორისო დღე, აუტიზმის საერთაშორისო დღე და სხვ.

კომპანიის ფასეულობებთან თანაკვეთის გამო, ლისი დეველოპმენტი მუდმივად მხარდამჭერია სოციალური თემატიკის მატარებელი ღონისძიებებისა და აქტივობების, რომელთა მიზანს ჯანმრთელი ცხოვრების პოპულარიზაცია და საზოგადოებაში ამა თუ იმ სოციალურ საკითხზე ცნობადობის ამაღლება წარმოადგენს. აღნიშნული კი გამოიხატება ტერიტორიის უფასო დათმობასა და სხვადასხვა საორგანიზაციო საკითხების მხარდაჭერაში.

კომპანიის თანამშრომლები ყოველდღიურად უვლიან ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მწვანე საფარს და უზრუნველყოფენ ტერიტორიის მოვლა-პატრონობასა და დასუფთავებას.

ლისის ტბის გარშემო მდებარეობს არა ერთი საგანმანათლებლო დაწესებულება, მათ შორისაა საქართველოში არსებული ორი წამყვანი სკოლა - გივი ზალდასტანიშვილის სახელობის ამერიკული აკადემია თბილისში და ბრიტანულ-ქართული აკადემია.





გივი ზაღდასტანიშვილის სახელობის ამერიკული აკადემია თბილისში კერძო ზოგად საგანმანათლებლო სკოლაა, რომლის ერთ-ერთი დამფუძნებელი ლისი დეველოპმენტია. სკოლის მიზანია XXI საუკუნის საქართველოს აღუზარდოს ახალგაზრდობა, რომელიც შეძლებს წარმატებით გააგრძელოს სწავლა ნებისმიერ უმაღლეს სასწავლებელში, როგორც საქართველოში, ისე მის ფარგლებს გარეთ. აკადემიის მაღალკვალიფიციური და მატერიალურად სათანადოდ უზრუნველყოფილი მასწავლებლები გაკვეთილებს თანამედროვე, უახლესი ტექნიკით აღჭურვილ კლასებსა და ლაბორატორიებში ატარებენ, რაც საუკეთესო პირობებს ქმნის მოსწავლეთა მცირერიცხოვანი ჯგუფების ინტერაქტიური სწავლებისთვის. მიუხედავად სახელისა, სკოლა ქართულია და ქართველებისთვის არის შექმნილი. ყველა საგანი, გარდა ქართული და რუსული ენებისა, ინგლისურად ისწავლება.



კურორტი ბუკნარი





2018 წელს კომპანიამ დაიწყო ახალ პროექტის განვითარება შავი ზღვის სანაპიროზე. კურორტი ბუკნარი შერეული ტიპის იქნება და გაერთიანებს სასტუმროებს, საცხოვრებელ აპარტამენტებს, რესტორნებს, კაფეებს და სხვადასხვა გასართობ ზონებს. პროექტი ბუკნარი იქნება საერთაშორისო სტანდარტის კურორტი შავ ზღვაზე.

ამ ეტაპზე შემუშავებულია კურორტ ბუკნარის გენერალური გეგმა და ასევე, დასრულებულია არქიტექტურული პროექტი, რომელიც მსოფლიოში ცნობილ არქიტექტურულ ბიუროს WATG ეკუთვნის. კომპანიას 70 წლიანი გამოცდილება აქვს მსოფლიო მასშტაბის პროექტების განხორციელების კუთხით. მათი ფორტფოლიო აერთიანებს მსოფლიოში უმსხვილესი კურორტების განაშენიებას, როგორებიცაა: სასტუმროები „Four Seasons“ ამერიკის შეერთებულ შტატებში, არაბთა გაერთიანებული საემიროებში, მექსიკაში, მავრიკიაში; კურორტი - „ATLANTIS THE PALM“ არაბთა გაერთიანებულ საემიროებში, „SHANGRI-LA GARDEN WING“ სასტუმრო სინგაპურში, „ENCORE WYNN“ ლას ვეგასში და „PALACE OF THE LOST CITY“ სამხრეთ აფრიკაში და ა.შ. ამჟამად, მიმდინარეობს პროექტის ფარგლებში სხვადასხვა საერთაშორისო ოპერაციებთან დაკავშირებით აქტიური მოლაპარაკებები.



ლისი რენოვეიშენი

ლისი რენოვეიშენი წარმოადგენს პროექტ მწვანე ქალაქი ლისზე მაცხოვრებლების მომსახურებისათვის განკუთვნილ სერვის კომპანიას, რომელიც უზრუნველყოფს ობიექტის გამართულ ფუნქციონირებას, ყოველდღიურ მოვლა-პატრონობასა და გამწვანებას.



ღისი გრინსი





სანერგე „ლისი გრისნი“ გამოირჩევა განსაკუთრებით ხარისხიანი მცენარეების ფართო ასორტიმენტით, ექსკლუზიურად იტალიიდან: მარადმწვანე და ფოთოლმცვენი მოყვავილე ხეები და ბუჩქები. იშვიათი ჯიშის ხილის ხეები, იაპონური ნეკერჩხალი, ლიანების, ბონსაის, ვარდებისა და ღვიების კოლექციები. ლისი გრისნის პარტნიორია ცნობილი იტალიური კომპანია Innocenti & Mangoni Piante, რომელიც 1950 წლიდან წარმატებით ასპარეზობს სანერგე ინდუსტრიაში.





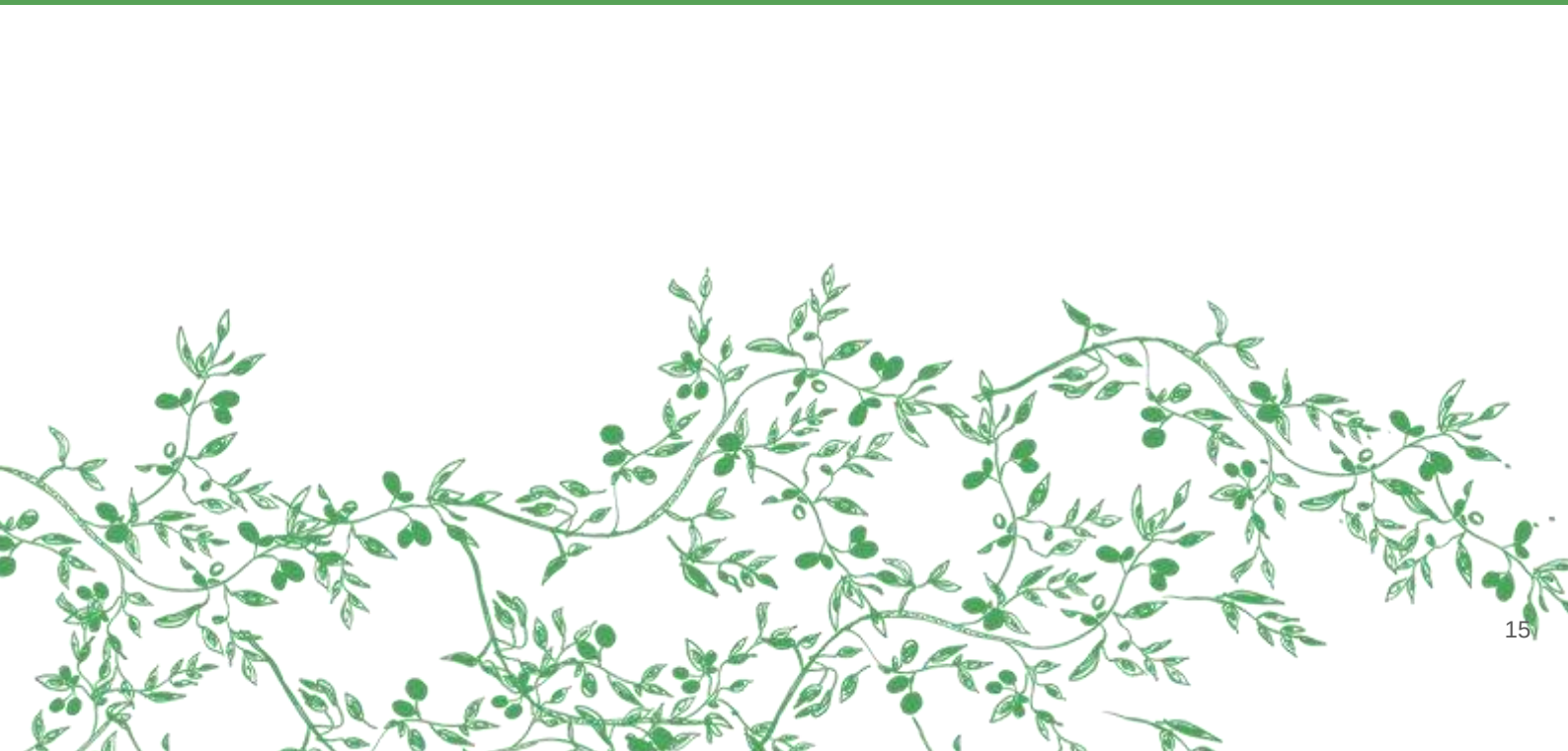
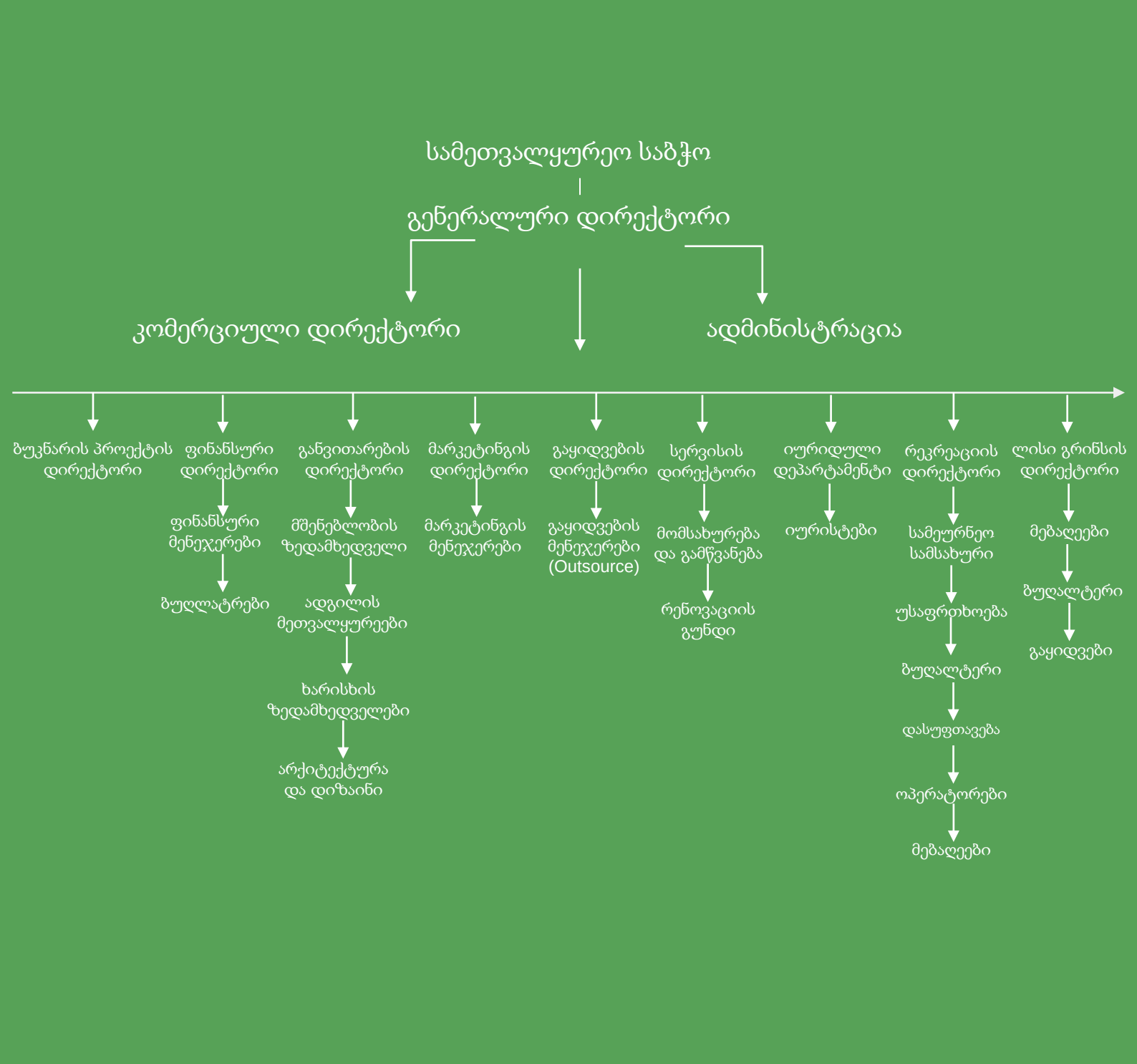
კომპანია ლისი რენტალსი ახორციელებს „მწვანე ქალაქი ლისზე“ პროექტის ფარგლებში აშენებული კომერციული ფართების ე.წ. Lease & Hold მოდელით მართვას.



კორპორატიული სტრუქტურა

ლისი ლეიქ დეველოპმენტი წარმოადგენს ჯგუფს, რომელიც შედგება დედა კომპანია სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“-სა და მისი შვილობილი და მეკავშირე კომპანიებისგან:

კომპანიები	წილი კაპიტალში	შვილობილი/ მეკავშირე საწარმო	საქმიანობის სფერო	საიდენტიფიკაციო კოდი
შპს „ლისი ფო“	100%	შვილობილი	დეველოპმენტი - პროექტი მწვანე ქალაქი ლისზე	404859792
შპს „ბლექ სი რიზორთ“	100%	შვილობილი	დეველოპმენტი - ტურისტული კომპლექსის განვითარება ბუკნარში	405177936
შპს „ლისის ტბის რეკრეაცია“	100%	შვილობილი	ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე დაახლოებით 50 ჰექტარი მიწის მართვა სარეკრეაციო მიზნებისთვის - ტერიტორიის მიქირავება კვების ობიექტებისთვის, ველოსიპედების, ნავების გაქირავება, ა.შ. და ასევე, ტერიტორიის მოვლა-პატრონობა.	404947625
შპს „ლისი რენოვეიშენ“	100%	შვილობილი	საცხოვრებელი სახლების რემონტი და ინტერიერის დიზაინი, ტერიტორიის მოვლა- პატრონობა;	405042314
შპს „ლისიგრინსი“	100%	შვილობილი	სანერგე	405039480
შპს „ლისის მეთევზეობის კომპანია“	80%	შვილობილი	არ ფუნქციონირებს	405098665
შპს „ლისი ოს“	100%	შვილობილი	არ ფუნქციონირებს	404869317
შპს „ლისის აბანო“	50%	მეკავშირე საწარმო	გოგირდის აბანო ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე	406066885
სს „გივი ზაღდასტანიშვილის სახ. ამერიკული აკადემია“	28%	მეკავშირე საწარმო	კერძო სკოლა ლისის მიმდებარე ტერიტორიაზე	204958000



**2016-2019 წლებში აქტიური ოპერაციები და ჯგუფის
მოგება-ზარალსა და ბალანსში არსებითი წილი ჰქონდა
ჯგუფის მხოლოდ 3 კომპანიას:**





1. სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ - დედა კომპანია - სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ დაარსდა 2010 წლის მარტში. კომპანია ფლობს დაახლოებით 200 ჰა მიწის ნაკვეთს ლისის ტბის ირგვლივ. საიდანაც

- 40 ჰა გაიყიდება მცირე ნაკვეთების სახით ფიზიკურ პირებზე და განვითარდება ვილების უბანი;
- 50 ჰა შენარჩუნდება როგორც სარეკრეაციო ზონა, ამ ტერიტორიაზე უკვე მოწყობილია სხვადასხვა კომერციული და გასართობი ობიექტები, ტერიტორიის შემდგომი განვითარებით და კომერციული დანიშნულების ობიექტების დამატებით, კომპანია გაზრდის საიჯარო შემოსავალს და შემოსავალს სხვა სახის მოსაკრებლებიდან
- დანარჩენ 110 ჰა-ს კომპანია ფლობს, როგორც საინვესტიციო ქონებას, აქტივის გრძელვადიანი ღირებულების ზრდით სარგებლის მისაღებად.

2. შპს „ლისი ფო“ – 100%-ით ფლობილი შვილობილი კომპანია დაარსდა 2011 წელს პროექტის - „მწვანე ქალაქი ლისზე“ - განსახორციელებლად. 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. ამავე წელს დაიწყო მე-3 ფაზის განვითარება, რომლის დასრულება იგეგმება 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.

3. შპს „ბლექ სი რიზორტი“ – 100%-ით ფლობილი შვილობილი - კომპანია დაარსდა 2017 წელს და 2017 წლის ბოლოს, სახელმწიფო აუქციონის გზით, შეიძინა 9 ჰა მიწის ნაკვეთი შავი ზღვის სანაპიროზე, სოფელ ბუკნარში. შეძენილ ტერიტორიაზე იგეგმება საცხოვრებელი უბნის, სხვადასხვა კომერციული დანიშნულების ობიექტების და სასტუმროს მშენებლობა. პროექტი განხორციელდება 3 ფაზად 2019-2026 წლებში.



გაყიდვების ოფისები





2018 წელს, თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 22-ში გაიხსნა ლისი დეველოპმენტის 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 წელს დაფუძნდა შვილობილი კომპანია შპს „ლისი რენტალსი“, რომელიც ახორციელებს ლისის პროექტის ფარგლებში არსებული კომერციული ფართების ე.წ. „Lease & Hold“ მოდელით მართვას.

კომპანია აგრძელებს არსებული მიმართულებებით განვითარებას.

წარმოებული კვლევები

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

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

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





2019 წლის შედეგები

2019 წელს კომპანიამ შეინარჩუნა საერთაშორისო სარეიტინგო კომპანია Scope Ratings GmbH-ის მიერ მინიჭებული B+ რეიტინგი. ლისი დეველოპმენტი დღემდე ერთადერთი კომპანიაა უძრავი ქონების სექტორში საქართველოს მასშტაბით, რომელსაც გააჩნია საერთაშორისო საკრედიტო რეიტინგი.



ლისი დეველოპმენტმა დააფუძნა შვილობილი კომპანია ლისი რენტალსი და განავითარა ბიზნესის ახალი მიმართულება - „მწვანე ქალაქი ლისზე“ პროექტის ფარგლებში აშენებული კომერციული ფართების მართვა-გაქირავება.

ლისი დეველოპმენტის მიერ 2019 წელს განხორციელდა კომპანია Georgian Reconstruction and Development Company (GRDC)-ის აქციათა არამაკონტროლებელი წილის შესყიდვა.

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

ჯგუფს 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

ჯგუფის კონტრაქტები უძრავი ქონების გაყიდვის შესახებ დენომინირებულია აშშ დოლარებში (კლიენტი იხდის ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღეს გამოცხადებული კურსის ექვივალენტით ლარში) და ჯგუფი იღებს დაფინანსება აშშ დოლარში, ჯგუფი 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	4,795		-
სხვა ფინანსური აქტივები	15,533		-
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	2,505		-
მთლიანი ფინანსური აქტივები	22,833		-
ფინანსური ვალდებულებები			-
მიღებული და გაცემული სესხები	4,510		-
ფასიანი ქაღალდები	11,913		-
			-
მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები	16,423		-
წმინდა პოზიცია	6,410		-

ათასი ქართული აშშ დოლარი	აშშ დოლარის გავლენა			აშშ დოლარის გავლენა	
	2019			2018	
მოგება/ზარალი	962			2,075	

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 ჯგუფის სავალუტო რისკის პოზიციას.

გ) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ჯგუფის ფასიანი ქაღალდები და მიღებული სესხები წარმოდგენილია ფიქსირებული განაკვეთით და ჯგუფს არ გააჩნია სხვა საპროცენტო ვალდებულება. ჯგუფის ერთადერთი საპროცენტო შემოსავლის მომტანი აქტივი არის საბანკო დეპოზიტები, რომლებიც ასევე ფიქსირებული განაკვეთითაა.

შესაბამისად, მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ ჯგუფს 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 ჯგუფი 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 სახელშეკრულებო აქტივები არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული 2018 წლის 31 დეკემბრისათვის.

ე) ლიკვიდურობის რისკი

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

ჯგუფი ახორციელებს გონივრულ პოლიტიკას ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, რომელიც გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულის ხელზე და საბანკო ანგარიშზე აგრეთვე მაღალ ლიკვიდური აქტივების ფლობას, რათა ჯგუფმა 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 ჯგუფის მიმართ მოთხოვნილ იქნას აღნიშნული ვალდებულების გასტუმრება. ცხრილი შეიცავს ფინანსური ნაკადების, როგორც ძირს, ასევე პროცენტს.



2019	უპროცენტო	საიჯარო ვალდებულებები	პროცენტით	ჯამი
საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%)		22.46%	11.07%	
1-6 თვემდე	1,994	24	3,092	5,060
6-12 თვემდე	-	24	1,634	1,658
1-5 წლამდე	-	93	13,194	13,287
5 წელზე მეტი			200	200
	1,994	141	18,120	20,205
2018	უპროცენტო	საიჯარო ვალდებულებები	პროცენტით	ჯამი
საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%)			7.92%	
1-6 თვემდე	4,395		2,546	6,941
6-12 თვემდე	-		2,293	2,293
1-5 წლამდე	-		12,303	12,303
	4,395	-	17,142	21,537

ბიზნეს მოდელის მოკლე მიმოხილვა

ჯგუფი 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, ჯგუფი 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 179,165 ათასი აშშ დოლარი 2018 წლის მონაცემით 178,252 ათასი აშშ დოლარი. აქტივების ზრდის ძირითადი გამომწვევი მიზეზები იყო ინვესტიციების ზრდა ფინანსურ ინსტრუმენტებში და ასევე საინვესტიციო ქონების გადაფასება.

კომპანიის სააქციო კაპიტალმა 2019 წელს შეადგინა 3,809 ათასი აშშ დოლარი, 2018 წლის მონაცემით 6,128 ათასი აშშ დოლარი. კლება გამოწვეულია 2,319 ერთეული პრივილეგირებული აქციების დაბრუნებით.

2019 წლის შედეგით კომპანიის ვალდებულებებმა შეადგინა 23,069 ათასი აშშ დოლარი, 2018 წელს 22,831. კომპანიამ 2019 წლის პირველ ნახევარში მოიზიდა ბონდები სულ 4 მილიონის რამაც სულ 2018 – 2019 წლებში შეადგინა 12 მილიონი აშშ დოლარი. აღნიშნული გარემოებების გამო ვალდებულების ნაწილში განხორციელდა ზრდა.



კორპორაციული მართვა





კორპორაციული მართვა

ჯგუფში დამკვიდრებულია კორპორაციული მართვის სამ დონიანი მოდელი, სადაც ჯგუფის ყოველდღიურ საქმიანობას ახორციელებს მენეჯმენტი (გენერალური დირექტორი, კომერციული, ფინანსური, დეველოპმენტის, გაყიდვების და მარკეტინგის დირექტორები), რომლის საქმიანობას ზედამხედველობს სამეთვალყურეო საბჭო, ხოლო აქციონერთა საერთო კრება წარმოადგენს მართვის უმაღლეს ორგანოს, რომელიც ინფორმაციას იღებს ჯგუფის საქმიანობაზე ყოველწლიურ რეჟიმში და გადაწყვეტილებას იღებს აქციონერებთან უფლებებთან დაკავშირებულ საკითხებზე.

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 4 წევრისგან, რომლებსაც წარმოადგენენ მნიშვნელოვანი წილის მფლობელი დამფუძნებელი აქციონერები: ბ-ნი მამუკა ხაზარაძე, ბ-ნი ბობ მეიერი, ბ-ნი ბადრი ჯაფარიძე და ასევე, დამოუკიდებელი წევრი მარიამ მეღვინეთუხუცესი, რომელიც საბჭოს შემოურთდა 2019 წელს ობლიგაციონერების უფლებებზე განსაკუთრებული კონცენტრაციის მანდატით.

2019 წელს საზოგადოების სამეთვალყურეო საბჭოში შეიქმნა აუდიტის კომიტეტი, რომელიც აკონტროლებს საზოგადოების ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობას, უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის სისტემის ეფექტიანობას, შიდა აუდიტის დამოუკიდებლობას და წარმართავს გარე აუდიტორებთან ურთიერთობას. საზოგადოების აუდიტის კომიტეტის ხელმძღვანელად დაინიშნა სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი - მარიამ მეღვინეთუხუცესი.

სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომები იმართება სულ მცირე კვარტალში ერთხელ მაინც. საბჭოს მოწვევა, ასევე, ხორციელდება მის კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხების გადასაწყვეტად. სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები შეეხება სტრატეგიულ საკითხებს, კომპანიის ზოგად სტრუქტურას, წლიური სტრატეგიული გეგმების დამტკიცებას, კომპანიის საბუღალტრო აღრიცხვისა და ქონებრივი ობიექტების შემოწმებას, წლიური ბიუჯეტის დაგეგმვას, გენერალური დირექტორის წლიური ანგარიშგებისა და მოგების განაწილების წინადადების განხილვას, სამოქმედო გეგმის შეთავაზებებს აქციონერებისათვის და სხვ.

კომპანიაში, მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს თანხმობით ხორციელდება ისეთი ოპერაციები, როგორებიცაა: სხვა კომპანიაში წილის შეძენა და გადაცემა; უძრავი ქონების ან ქონებრივი უფლებების შეძენა, გადაცემა და დატვირთვა; ფილიალების დაფუძნება და ლიკვიდაცია; წლიური ბიუჯეტის დაგეგმვა; ინვესტიციები, რომელთა ღირებულებაც, ცალკე ან ჯამში აღემატება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დადგენილ ზღვრულ ოდენობას; კრედიტის და სესხის აღება იმ ოდენობით რომლის ღირებულებაც აღემატება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დადგენილ ზღვარს; სამეწარმეო საქმიანობის წამოწყება და შეჩერება; სამეწარმეო პოლიტიკის საერთო პრინციპების დადგენა; კომპანიის ხელმძღვანელი პირებისათვის ანაზღაურების/დამატებითი სარგებლის/პენსიის ოდენობის განსაზღვრა/დანიშვნა და სხვ.





სამეთვალყურეო საბჭო

სამეთვალყურეო საბჭოს მთავარი დანიშნულებაა კომპანიის ეფექტიანი მართვისა და ზედამხედველობის უზრუნველყოფა. საბჭო განსზღვრავს კომპანიის ძირითად მიზნებს, ამტკიცებს განვითარების ყოველწლიურ გეგმებს და რისკების მართვის პოლიტიკას, ახდენს კორპორაციული სტრატეგიის ყოველწლიურ შეფასებას და მიზნების მომავალი წლის სტრატეგიულ გეგმებში ასახვას. საბჭოს აკისრია კომპანიის გრძელვადიანი წარმატების კოლექტიური პასუხისმგებლობა.

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 3 წევრისგან, რომლებსაც წარმოადგენენ მნიშვნელოვანი წილის მფლობელი დამფუძნებელი აქციონერები: ბ-ნი მამუკა ხაზარაძე, ბ-ნი ბობ მეიერი და ბ-ნი ბადრი ჯაფარიძე. სამივე მათგანი გამოცდილი ბიზნესმენია, შესაბამისად მათი კვალიფიკაცია და ადგილობრივი ბაზრის ცოდნა საკითხების სათანადო გააზრებისა და კვალიფიციური გადაწყვეტილების მიღების საწინდარია.





აქციონერთა საერთო კრება

საერთო კრების კომპეტენციას განეკუთვნება საზოგადოების მართვა, კერძოდ: კომპანიის წესდების დამტკიცება ან შეცვლა; შერწყმა, გაყოფა ან გარდაქმნა; საწესდებო კაპიტალის მომატების დროს აქციონერის მიერ აქციების უპირატესი შესყიდვის უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გაუქმება; მოგების გამოყენების შესახებ სამეთვალყურეო საბჭოს ან დირექტორის წინადადების მიღება ან უარყოფა. როდესაც ეს ორგანოები ვერ იძლევიან ერთიან წინადადებას, გადაწყვეტილების მიღება წმინდა მოგების გამოყენების შესახებ; სამეთვალყურეო საბჭოში აქციონერთა წარმომადგენლების არჩევა ან გამოწვევა; გენერალური დირექტორის და სამეთვალყურეო საბჭოს ანგარიშის დამტკიცება; სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა შრომის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტა; აუდიტორის და სპეციალური კონტროლის არჩევა; გადაწყვეტილების მიღება სამეთვალყურეო საბჭოსა და გენერალური დირექტორის წინააღმდეგ სასამართლო პროცესში მონაწილეობის შესახებ, ამ პროცესისთვის წარმომადგენლის დანიშვნის ჩათვლით; გადაწყვეტილების მიღება კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

გენერალური დირექტორი

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

გენერალური 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: აქციონერთა საერთო კრებაზე ან სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომაზე განსახილველ საკითხთან დაკავშირებული წინადადებების და გადაწყვეტილებათა პროექტების მოამზადება და განიხილვა; სამეთვალყურეო საბჭოსა და აქციონერთა კრების გადაწყვეტილებების აღსრულება; კომპანიის პერსონალის შერჩევის, კვალიფიკაციის ამაღლების, დასაქმებისა და ანაზღაურების საკითხებზე გადაწყვეტილებების მიღება.





მამუკა ხაზარაძე, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

მამუკა ხაზარაძე არის კომპანიის ერთ-ერთი თანადამფუძნებელი და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი 2010 წლიდან. ამაჟდროულად ბატონი ხაზარაძე არის TBC Bank Group PLC-ის დამფუძნებელი და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე 2016 წლიდან; ანაკლიის განვითარების კონსორციუმის დამფუძნებელი და საბჭოს თავმჯდომარე 2014 წლიდან; თიბისი-ჯგუფის პრეზიდენტი 1991 წლიდან; თიბისი ბანკის თანადამფუძნებელი და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე 1992 წლიდან; საქართველოს რეკონსტრუქციისა და განვითარების კომპანიის (GRDC) თანადამფუძნებელი და პარტნიორი 2004 წლიდან; ამერიკული აკადემიის თანადამფუძნებელი და საბჭოს თავმჯდომარე 2010 წლიდან.



1995-2014 წლებში ბატონი ხაზარაძე იყო საქართველოს მინისა და მინერალური წყლები სკომპანიის (ბორჯომი) პარტნიორი. 1997-2007 წლებში ის იყო საქართველოს ოლიმპიური კომიტეტის ვიცე პრეზიდენტი; 1999-2002 წლებში - საქართველოს მიკროსაფინანსო ბანკის სამეთვალყურეო საბჭოს ვიცე-თავმჯდომარე. 1988-1989 წლებში ის იყო პროექტებისა და ტექნოლოგიური მეცნიერებების კვლევების ინსტიტუტის ინჟინერი.

ბატონი ხაზარაძე, EY საქართველოს მიერ, 2014 წელს დასახელდა წლის მეწარმედ და ნომინირებულ იქნა მსოფლიოს წლის მეწარმის კონკურსზე.

მამუკა ხაზარაძე ფლობს საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის ხარისხს მექანიკურ ინჟინერიაში და ჰარვარდის ბიზნეს სკოლის აღმასრულებლის განათლების დიპლომს (Executive Degree).





ბობო მეიერი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

ბობო მეიერი არის კომპანიის ერთ-ერთი თანადამფუძნებელი და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი 2010 წლიდან. იგი, ასევე, არის საქართველოს რეკონსტრუქციისა და განვითარების კომპანიის (GRDC) ერთ-ერთი დამფუძნებელი, მისი აღმასრულებელი საბჭოს წევრი და დირექტორი 2004 წლიდან. ბატონმა მეიერმა ინვესტირება საქართველოში დაიწყო 1992 წელს. ამ პერიოდიდან, მისი თანადაფინანსებით მოხდა მინერალური წყლების კომპანია „ბორჯომის“ რეკონსტრუქცია, 1992-1999 წლებში ის იყო „ბორჯომის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე.



1980 წელს მან, ჰოლანდიაში პარტნიორთან ერთად, დაარსა კერძო საინვესტიციო და საკონსულტაციო კომპანია Venture Capital Investors V.C.I. B.V., ფონდი ინვესტირებას აკეთებდა ევროპაში, ამერიკასა და განვითარებად ბაზრებზე, ძირითადად, კერძო კაპიტალში შესვლის გზით. კომპანიის პორტფელის არსებითი წილი მოდიოდა ინვესტიციებზე უძრავი ქონების და დეველოპერულ კომპანიებში ევროპასა და რუსეთში. 1975 -1980 წლებში, სანამ ის დააფუძნებდა V.C.I. B.V-ის, ბატონი მეიერი იყო Risico Kapitaal Nederland B.V-ის დირექტორი.

1886-1990 წლებში ბატონი მეიერი იყო უმსხვილესი ჰოლანდიური ელექტრონიკისა და ტელეფონის კაბელების მწარმოებელი კომპანია NKF-ის დირექტორთა საბჭოს წევრი და St. Petersburg Property Co. N.V დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარე.

1978 წელს ბატონმა მეიერმა დააფუძნა European Development Capital Corporation (EDCC), ვენჩურული კაპიტალის საინვესტიციო ფონდი, რომელიც 1984 წელს დაილისტა ამსტერდამის საფონდო ბირჟაზე.

1978 - 1996 წლებში ბატონი მეიერი იყო EDCC-ის დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარე.

1975 წლამდე ბატონი მეიერი მუშაობდა Amro Bank -ის საკრედიტო დეპარტამენტში. პარალელურად, 1970-1975 წლებში ის კითხულობდა ლექციებს კორპორაციულ ფინანსებში და დაწერა წიგნი კოეფიციენტების ანალიზზე, რომელიც Amro Bank-ის დაფინანსებით გამოიცა.

ბატონი მეიერი ფლობს University of Utrecht-ის მაგისტრის ხარისხს იურისპუდენციაში.





ბადრი ჯაფარიძე, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

ბადრი ჯაფარიძე 1992 წელს დაინიშნა თიბისი ბანკის საგარეო ურთიერთობების დეპარტამენტის უფროსად, 1993 წლიდან ის გახდა თიბისი ბანკის ვიცე პრეზიდენტი. 1996-2014 წლებში ის იყო თიბისი ტივის საბჭოს თავმჯდომარე. 1995-2003 წლებში იყო საქართველოს მინისტრის და მინერალური წყლების კომპანიის ვიცე პრეზიდენტი და 2004-2010 წლებში - საბჭოს წევრი.

1995 წელს ბატონი ჯაფარიძე აირჩიეს თიბისი ბანკის სამეთვალყურეო საბჭოში, 1996 წელს ის აირჩიეს საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილედ. 2004 წელს ის აირჩიეს საქართველოში ამერიკის კომერციული პალატის და საქართველოს რეკონსტრუქციისა და განვითარების კომპანიის (რომლის თანადამფუძნებელიც თვითონაა) სამეთვალყურეო საბჭოებში.

2006 წელს ბატონი ჯაფარიძე აირჩიეს ევროპა-საქართველოს ბიზნეს საბჭოს სამეთვალყურეო საბჭოში, საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილედ. 2008 წელს ის გახდა სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი ჯეოპლანტში, ის ახლაც ინარჩუნებს ამ პოზიციას. ბატონი ჯაფარიძე ასევე არის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე თიბისი კრედიტში და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე თიბისი ლიზინგში და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი „თიბისი ბანკში“

ბატონმა ჯაფარიძემ 1982 წელს დაამთავრა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ფსიქოლოგიის ფაკულტეტი, ის, ასევე ფლობს მოსკოვის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ფსიქოლოგიის ფაკულტეტის ხარისხის-შემდგომ კვალიფიკაციას. გარდა ამისა, 2001 წელს მან დაასრულა აღმასრულებლების კურსები ლონდონის ეკონომიკისა და პოლიტიკური მეცნიერებების სკოლაში. 1990-1992 წლებში ის იყო საქართველოს პარლამენტის წევრი.





მარიამ მეღვინეთუხუცესი, სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი

მარიამ მეღვინეთუხუცესი სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრის სახით 2019 წელს შემოუერთდა.

მისი ბიოგრაფია მოიცავს 26 წლიან სამუშაო გამოცდილებას საბანკო სფეროში, ისეთ ორგანიზაციებში, როგორებიცაა: ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკი (EBRD), სადაც 2015 წლიდან, დღემდე იკავებს ინვესტორთა საბჭოს სამდივნოს ხელმძღვანელის თანამდებობას. 2007-2014 წლებში, იგი იკავებდა სხვადასხვა მაღალი რანგის თანამდებობას სს „თიბისი ბანკში“. ამავე ორგანიზაციაში ის ხელმძღვანელობდა კორპორატიული საბანკო მომსახურების დეპარტამენტს, ასევე იკავებდა „თიბისი ინვესტმენტის“ ხელმძღვანელის თანამდებობას. 2009-2011 წლებში იგი გახლდათ თიბისი ბანკის უძრავი ქონების აქტივების მართვის საბჭოს წევრი. 2011 -2014 წლებში, იგი იკავებდა თიბისის ბანკის დირექტორთა საბჭოს წევრის თანამდებობას.

ქალბატონი მარიამი ფლობს ბაკალავრის ხარისხს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის საბანკო და საფინანსო საქმეში. ასევე, ფლობს ედინბურგის უნივერსიტეტის მენეჯმენტისა და ეკონომიკის სკოლის მაგისტრის ხარისხს ფინანსებსა და ინვესტიციებში.





ნოდარ ადეიშვილი, გენერალური დირექტორი

ნოდარ ადეიშვილი კომპანიას 2013 წლის ივლისში შეუერთდა, როგორც გენერალური 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 რედისში; 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.





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 დეველოპმენტი პირველი კომპანიაა საქართველოში, რომელმაც ტერიტორიაზე სეპარაციის ურნები დამონტაჟა. 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 მებადების 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 დეველოპმენტი თავის პროექტებში იყენებს ეკოლოგიურად სუფთა სამშენებლო მასალას, რომელიც ჩამოაქვს ისეთი ევროპული ქვეყნებიდან, როგორებიცაა: იტალია, ჰოლანდია, ფინეთი, გერმანია.



ჯილდოები





2012 წლიდან 2020 წლამდე, ყოველ წელს კომპანია 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 მამი 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 დეველოპმენტს აჯილდოებს როგორც ქართული მწვანე ბიზნესი.

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

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

2019 წელს **Lisi Development** საქართველოს ყველაზე წარმატებულ კომპანიებს შორის მეექვსე ადგილზე დასაძლდა. რეიტინგი **Forbes Georgia**-მ აუდიტორულ კომპანია **Grant Thornton**-თან პარტნიორობით გამოაქვეყნა.





მომხმარებელზე ზრუნვა

კომპანია მნიშვნელოვან ყურადღებას უთმობს მომხმარებლებზე ზრუნვას (Costumer 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 მეზობლების გუნდი, ყოველდღიურად ახორციელებს მაცხოვრებლების ეზოებისა თუ ბაღების მოწესრიგებას.

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

კორპორატიული სოციალური პასუხისმგებლობა

ლისი დეველოპმენტისთვის 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 დეველოპმენტი 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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტ

(დოკუმენტი არის ინგლისური ორიგინალის თარგმანი)

2019 წლის 31 დეკემბერი



სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	4
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	10
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (გაგრძელება)	11
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	12
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	13
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება	14
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	15
1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია	15
2 შედგენის საფუძველი	15
2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე	15
2.2 მომზადების საფუძველი	15
2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა	15
2.4 შეფასებებისა და მოსაზრებების გამოყენება	16
2.5 ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება	16
2.6 შვილობილი კომპანიები	18
3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები	19
3.1 კონსოლიდაციის საფუძვლები	19
3.2 უცხოური ვალუტა	20
3.3 ძირითადი საშუალებები	21
3.4 ძირითადი სასუალებების გაუფასურება	22
3.5 საინვესტიციო ქონება	22
3.6 იჯარა	22
3.7 სასაქონლო მატერიალური მარაგები	24
3.8 ფინანსური ინსტრუმენტები	25
3.9 კაპიტალი	27
3.10 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	28
3.11 ანარიცხები	28
3.12 მოგების გადასახადი	28
3.13 შემოსავლის აღიარება	29
3.14 ნაღდი ფული და მისი ექვივალენტები	31
3.15 სეგმენტის ანგარიშგება	32
4 ძირითადი საშუალებები	33
5 არამატერიალური აქტივები	34
6 საინვესტიციო ქონება	34
7 ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში	35
8 მარაგები	36
9 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	36

10	სხვა ფინანსური აქტივები	37
11	შეზღუდული ფულადი სახსრები	38
12	ფული საბანკო ანგარიშებზე	38
13	კაპიტალი და რეზერვები	38
13.1	სააქციო კაპიტალი	38
14	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	39
15	ობლიგაციები	39
16	მიღებული სესხები	40
17	იჯარა	41
18	შემოსავალი	42
19	გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯები	42
20	ადმინისტრაციული ხარჯები	42
21	მოგების გადასახადის ხარჯი/(აღდგენა)	43
22	შემდგომი მოვლენები	43
23	მნიშვნელოვანი ბუღალტრული დამკვრები და შეფასებები	43
23.1	მნიშვნელოვანი ბუღალტრული შეფასებები	43
23.2	მნიშვნელოვანი შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში	45
23.3	ძირითადი დამკვრები მომავალთან დაკავშირებით	45
24	ფინანსური ინსტრუმენტები	45
24.1	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები	45
24.2	ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები	45
25	ფინანსური რისკის მართვა	46
26	სამართლიანი ღირებულების შეფასება	49
26.1	ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება	49
26.2	სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივები	50
27	კაპიტალის რისკის მართვა	50
28	გაუთვალისწინებელი გარემოებები	51
28.1	გადასახადები	51
28.2	ბიზნეს გარემო	52
28.3	გარემოს დაცვა	52
28.4	დაზღვევა	52
29	პირობითი ვალდებულებები	52
29.1	სახელმწიფოსგან შესყიდულ ქონებასთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები	52
30	ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების რეკონსილაცია	53
31	დაკავშირებული მხარეები	54
31.1	მაკონტროლებელი ურთიერთობები	54
31.2	დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები	54
31.3	ხელმძღვანელობასთან და ოჯახის წევრებთან განხორციელებული ოპერაციები	55



დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს გრანტ თორნტონ

ქეთევან წამებულის გამზირი 54
0144, თბილისი, საქართველო

ტ. + 995 322 604 406

Grant Thornton LLC

54 Ketevan Tsamebuli Avenue
0144 Tbilisi, Georgia

T + 995 322 604 406

სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტის აქციონერებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ სს “ლისი ლეიქ დეველოპმენტის” და მისი შვილობილი საწარმოების (“ჯგუფი”) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისაგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, უტყუარად და სამართლიანად ასახავს ჯგუფის 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 შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასსების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“- ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის შესაბამისად. გარდა ამისა, შევასრულეთ ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

აუდიტის ძირითადი საკითხები

აუდიტის ძირითად საკითხად მიიჩნევა ისეთი საკითხი, რომელიც, ჩვენი პროფესიული შეფასებით, ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო ჩვენ მიერ ჩატარებულ მიმდინარე პერიოდის აუდიტში. ეს საკითხები განვიხილეთ მხოლოდ ჩვენ მიერ ჩატარებული კონსოლიდირებული

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისა და თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ ჩვენი მოსაზრების ჩამოყალიბების კონტექსტში და ამ საკითხებზე ცალკე მოსაზრებას არ გამოვთქვამთ.

აუდიტის ძირითადი საკითხი

აუდიტის მიდგომა

**მიწის კლასიფიკაცია საინვესტიო
ქონების მუხლში ან მარაგებში**

ჯგუფი ფლობს დიდ მიწის ნაკვეთებს თბილისში, ციხისძირში / ბუკნარი, ქობულეთის მუნიციპალიტეტსა და აჭარაში. აღნიშნული მიწების ნაწილი კლასიფიცირებულია როგორც საინვესტიციო ქონება, ნაწილი - როგორც მარაგი, ხოლო მცირე ნაწილი ჯგუფის მენეჯმენტს კლასიფიცირებული აქვს როგორც ძირითადი საშუალება.

კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ქონების გამოყენების მიზნობრიობაზე. თუმცა ხშირად რთულია ზუსტად განისაზღვროს თუ კონკრეტულად რა მიზნისთვის აპირებს ხელმძღვანელობა ქონების გამოყენებას.

ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკა საინვესტიციო ქონებასთან და მარაგებთან დაკავშირებით იხილეთ განმარტებითი შენიშვნა 3.4, 3.7 და 6.

აუდიტის ძირითად საკითხებთან მიმართებაში ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტის შემდეგი პროცედურები:

- მიმოვიხილეთ ჯგუფის მიერ დანერგილი სააღრიცხვო პოლიტიკა აქტივების კლასიფიკაციაზე საინვესტიციო ქონებად და მარაგებად, შევაფასეთ რამდენად შესაბამისობაშია ისინი ბასს 40 და ბასს 2-თან;
- მენეჯმენტთან ერთად განვიხილეთ ყველა ის კრიტერიუმი, რასაც ჯგუფი იყენებს მსგავსი აქტივების კლასიფიკაციისთვის. როგორც განმარტებით შენიშვნებშია აღწერილი, ყველა ის მიწის ერთეული, რომელთათვისაც მენეჯმენტს არ აქვს განსაზღვრული ზუსტი სამომავლო დანიშნულება, უნდა კლასიფიცირდეს როგორც საინვესტიციო ქონება, ხოლო იმ შემთხვევაში, როდესაც მენეჯმენტი გეგმავს აღნიშნული ქონების რეალიზაციას, ქონება კლასიფიცირდება როგორც მარაგი. აღნიშნული ხდება მას შემდეგ რაც ჯგუფი მოამზადებს და შესაბამის მუნიციპალიტეტს განსახილველად წარუდგენს განაშენიანების რეგულირების გეგმას;
- შევამოწმეთ ჯგუფის საკუთრებაში არსებული ყველა მიწის ნაკვეთის ოფიციალური სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რათა დავრწმუნებულიყავით, რომ საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებულ არც ერთ მიწაზე არ არსებობს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მიერ დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა;
- გავესაუბრეთ ჯგუფის მენეჯმენტს, არქიტექტორებს და ინჟინრებს, რათა გაგვეგო, კონკრეტულად რომელ მიწის ნაკვეთებზეა დაწყებული განვითარება გაყიდვის მიზნით და რომელი მიწის ნაკვეთებია კვლავ დეტალური განვითარების გეგმის ან სამომსავლო გამოყენების განსაზღვრის გარეშე;
- მიწის ნაკვეთების სამომავლო გამოყენებასთან დაკავშირებით ჯგუფის ხელმძღვანელობისგან მოვიპოვეთ წარმომადგენლობითი წერილი მათი განზრახვის შესახებ მიწის ნაკვეთის სამომავლო გამოყენებასთან დაკავშირებით. ჩვენ ასევე განვიხილეთ უკანასკნელი ცვლილებები ბასს 40-ში, რომელიც განმარტავს, რომ კლასიფიკაცია

აუდიტის ძირითადი საკითხი	აუდიტის მიდგომა
	საინვესტიციო ქონების მუხლში, და პირიქით, შესაძლებელია მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ქონების გამოყენების ხასიათი, რაც ხდება მაშინ, როდესაც ქონება უკვე აღარ აკმაყოფილებს ან აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას და არსებობს მტკიცებულება, რომ შეიცვალა მისი გამოყენების ხასიათი; – გავსაუბრეთ ჩვენს ექსპერტებს უძრავი ქონების მიმართულებით და სხვა ექსპერტებს, იმის შესახებ, თუ როგორია ზოგადი პრაქტიკა ინდუსტრიაში მსგავსი აქტივების კლასიფიკაციასთან მიმართებით და მიმოვიხილეთ სხვადასხვა დეველოპერული კომპანიების ფინანსური ანგარიშგებები იმ მიზნით, რათა გაგვეგოთ თუ რამდენად შესაბამისობაშია კომპანიის პოლიტიკები ინდუსტრიაში მიღებულ პრაქტიკასთან;

მმართველობის ანგარიშგება

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების წარდგენაზე. მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს ინფორმაციას ჯგუფის საქმიანობის, რისკის ანალიზის, სამომავლო გეგმების და სხვა “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და უდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად მოთხოვნილი საკითხების შესახებ.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობა ზემოთ ხსენებული მმართველობის ანგარიშგების წაკითხვაა, რომლითაც განვიხილავთ არის თუ არა მმართველობის ანგარიშგება მატერიალურად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის დროს ჩვენს მიერ მიღებული ინფორმაციასთან, ან თუ სხვაგვარად აღმოჩნდება მატერიალურად შეუსაბამო.

დამატებით, ჩვენი ვალდებულებაა გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შეესაბამება თუ არა შესაბამის საკანონმდებლო ნორმატიულ აქტებს და მოიცავს თუ არა მმართველობის ანგარიშგება “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და უდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად მოთხოვნილ ინფორმაციას.

აუდიტის პროცესში ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ჩვენი აზრით:

- ინფორმაცია, რომელიც მოცემულია მმართველობის ანგარიშგებაში, იმ წლისთვის, რომლისთვისაც მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგება, შესაბამისობაშია ფინანსურ ანგარიშგებასთან და

მმართველობის ანგარიშგება მომზადებულია “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად და მოიცავს საკანონმდებლო ნორმატიული აქტებით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აბზაცი

ყურადღებას ვამახვილებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 28.1 განმარტებით შენიშვნაზე, სადაც მოცემულია ინფორმაცია იმის შესახებ, რომ ფინანსური ანგარიშგებების

ხელმოწერის თარიღისთვის კომპანიაში შპს „ლისი ფო„ (შვილობილი) მიმდინარეობს საგადასახადო დავა, ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურთან. გამომდინარე იქიდან, რომ საბოლოო შედეგი შეუძლებელია ზუსტად შეფასდეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისათვის, არ არის საჭირო რაიმე დამატებითი პირობითი ვალდებულების ან ანარიცხის შექმნა. ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებებზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებულ 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.

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგვემოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის 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 ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული 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 ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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.

ამასთან, მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს გადავცემთ დოკუმენტს, სადაც ვადასტურებთ, რომ დავიცავით დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული შესაფერისი ეთიკური ნორმები და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვაცნობთ ყველა ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, გონივრულ ფარგლებში, შეიძლება მიჩნეულიყო, რომ დაკავშირებულია ჩვენს დამოუკიდებლობასთან, ასევე შესაბამისი დამცავი ზომების შესახებ, აუცილებლობის შემთხვევაში.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირებისთვის ინფორმირებული საკითხებიდან განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში და, მაშასადამე, მიიჩნევა აუდიტის ძირითად საკითხებად. ამ საკითხებს აღვწერთ ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში, თუ კანონმდებლობით არ იკრძალება საჯაროდ მოცემული საკითხის ინფორმირება ან, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, თვითონ არ გადავწყვეტთ, რომ აუდიტორის დასკვნაში არ უნდა მოხდეს ამა თუ იმ საკითხის ინფორმირება, რადგან, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ამგვარი ქმედებით განპირობებული მოსალოდნელი უარყოფითი

შედეგები გადააჭარბებს მისი ინფორმირებით მოსალოდნელ სარგებელს, რომელიც საზოგადოებრივ ინტერესებს ემსახურება.

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია ქეთევან დამბაშიძე.

ვახტანგ ცაბაძე

მმართველი პარტნიორი

2020 წლის 30 სექტემბერი



ქეთევან დამბაშიძე

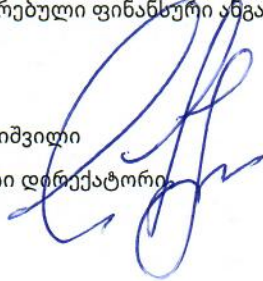
რეგისტრირებული აუდიტორი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

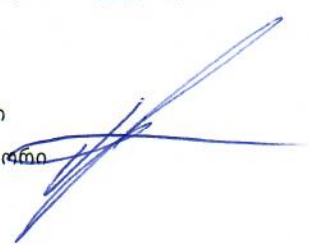
ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
<i>გრძელვადიანი აქტივები</i>			
ძირითადი საშუალებები	4	792	858
არამატერიალური აქტივები	5	13	15
საინვესტიციო ქონება	6	125,148	120,447
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში	7	407	420
		126,360	121,740
<i>მოკლევადიანი აქტივები</i>			
მარაგები	8	25,469	26,293
სახელმწიფო აქტივები		4,795	4,994
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	3,460	1,330
სხვა ფინანსური აქტივები	10	15,533	13,700
შეზღუდული ფუნქციონირების სახსრები	11	1,097	89
ფული საბანკო ანგარიშებზე	12	2,451	10,106
		52,805	56,512
სულ აქტივები		179,165	178,252

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2020 წლის 30 სექტემბერს:

ნოდარ ადგიშვილი
გენერალური დირექტორი



გიორგი მაჭავარიანი
ფინანსური დირექტორი



კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (17-60 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (გაგრძელება)

ათასი აშშ დოლარი	მენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი და რეზერვები	13		
A კლასის ჩვეულებრივი აქციები		173	173
B კლასის ჩვეულებრივი აქციები		777	777
პრივილეგირებული აქციები		2,859	5,178
საემისიო კაპიტალი		1,937	1,937
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი		(49,976)	(39,560)
გაუნაწილებელი მოგება		186,916	171,485
ფასს 15-ის გავლენა		-	3,139
წლის მოგება		13,410	12,292
		156,096	155,421
სათაო საწარმოს მფლობელთა კუთვნილი წილი		156,096	155,421
არამაკონტროლებელი წილი		-	-
		156,096	155,421
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ობლიგაციები	15	11,876	8,414
მიღებული სესხები	16	1,499	2,444
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	17	73	-
		13,448	10,858
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	5,444	6,382
სახელმწიფოებო ვალდებულებები		974	1,618
მიღებული სესხები	16	3,011	3,808
ობლიგაციები	15	37	26
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	17	29	-
ანარიცხები	29.1	-	6
მიმდინარე მოგების გადასახადი		126	133
		9,621	11,973
მთლიანი კაპიტალი და ვალდებულებები		179,165	178,252

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2020 წლის 30 სექტემბერს:

ნოდარ ადეიშვილი
გენერალური დირექტორი

გიორგი მაჭავარიანი
ფინანსური დირექტორი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (17-60 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
<i>გრძელვადიანი აქტივები</i>			
ძირითადი საშუალებები	4	792	858
არამატერიალური აქტივები	5	13	15
საინვესტიციო ქონება	6	125,148	120,447
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში	7	407	420
		126,360	121,740
<i>მოკლევადიანი აქტივები</i>			
მარაგები	8	25,469	26,293
სახელმწიფოებო აქტივი		4,795	4,994
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	3,460	1,330
სხვა ფინანსური აქტივები	10	15,533	13,700
შეზღუდული ფულადი სახსრები	11	1,097	89
ფული საბანკო ანგარიშებზე	12	2,451	10,106
		52,805	56,512
სულ აქტივები		179,165	178,252

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2020 წლის 30 სექტემბერს:

ნოდარ ადუიშვილი

გიორგი მაჭავარიანი

გენერალური დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (17-60 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (გაგრძელება)

ათასი აშშ დოლარი	მენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
კაპიტალი და ვალდებულებები			
<i>კაპიტალი და რეზერვები</i>	13		
A კლასის ჩვეულებრივი აქციები		173	173
B კლასის ჩვეულებრივი აქციები		777	777
პრივილეგირებული აქციები		2,859	5,178
საემისიო კაპიტალი		1,937	1,937
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი		(49,976)	(39,560)
გაუნაწილებელი მოგება		186,916	171,485
ფასს 15-ის გავლენა		-	3,139
წლის მოგება		13,410	12,292
		156,096	155,421
სათაო საწარმოს მფლობელთა კუთვნილი წილი		156,096	155,421
არამაკონტროლებელი წილი		-	-
		156,096	155,421
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ობლიგაციები	15	11,876	8,414
მიღებული სესხები	16	1,499	2,444
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	17	73	-
		13,448	10,858
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	5,444	6,382
სახელშეკრულებო ვალდებულებები		974	1,618
მიღებული სესხები	16	3,011	3,808
ობლიგაციები	15	37	26
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	17	29	-
ანარიცხები	29.1	-	6
მიმდინარე მოგების გადასახადი		126	133
		9,621	11,973
მთლიანი კაპიტალი და ვალდებულებები		179,165	178,252

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2020 წლის 30 სექტემბერს:

ნოდარ ადუიშვილი

გიორგი მაჭავარიანი

გენერალური დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (17-60 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული მოგება- ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
შემოსავალი	18	9,416	12,491
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		(4,363)	(6,544)
საერთო მოგება		5,053	5,947
გაყიდვის და მარკეტინგის დანახარჯები	19	(954)	(1,002)
ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(2,869)	(2,230)
სხვა ხარჯები		(198)	(290)
შედეგი საოპერაციო საქმიანობიდან		1,032	2,425
ფინანსური შემოსავალი		21	17
ფინანსური ხარჯები		(724)	(91)
ზარალი კურსთამორის სხვაობიდან		(745)	(46)
მეკავშირეთა მოგების წილი		155	155
მოგება ან ზარალში ასახული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილება		929	456
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული მოგება	6	12,742	9,376
მოგება დაბეგვრამდე		13,410	12,292
მოგების გადასახადის ხარჯი	21	-	-
წლის მოგება		13,410	12,292
<i>სხვა სრული შემოსავალი</i>			
<i>ერთეულები რომლებიც მომავალში</i>			
<i>გადაკლასიფიცირდება მოგება-ზარალში</i>			
<i>უცხოურ ვალუტაში გადანაწილების</i>			
<i>კორექტირება</i>		(10,416)	(5,366)
<i>სხვა სრული შემოსავალი, მოგების</i>		(10,416)	(5,366)
<i>გადასახადის გარეშე</i>			
<i>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</i>		2,994	6,926

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (17-60 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	A კლასის ჩვეულებრი ვი აქციები	B კლასის ჩვეულებრივი აქციები	პრივილეგი რებული აქციები	საემისიო კაპიტალი	უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	გაუნაწილე ბელი მოგება	სულ სათაო კომპანიის მფლობელებზე მიკუთვნებადი	არამაკონტრ ოლებელი წილი	სულ
2017 წლის 31 დეკემბერი	173	777	5,487	1,937	(34,194)	171,485	145,665	-	145,665
ფასს 15-ის გავლენა	-	-	-	-	-	3,139	3,139	-	3,139
2018 წლის 1 იანვრის კორექტირებული ბალანსი	173	777	5,487	1,937	(34,194)	174,624	148,804	-	148,804
წლის მოგება	-	-	-	-	-	12,292	12,292	-	12,292
გადაანგარიშების სხვაობა	-	-	-	-	(5,366)	-	(5,366)	-	(5,366)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	-	-	(5,366)	12,292	6,926	-	6,926
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	(309)	-	-	-	(309)	-	(309)
მთლიანი ოპერაციები მფლობელებთან	-	-	(309)	-	-	-	(309)	-	(309)
2018 წლის 31 დეკემბერი	173	777	5,178	1,937	(39,560)	186,916	155,421	-	155,421
წლის მოგება	-	-	-	-	-	13,410	13,410	-	13,410
გადაანგარიშების სხვაობა	-	-	-	-	(10,416)	-	(10,416)	-	(10,416)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	-	-	(10,416)	13,410	2,994	-	2,994
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	(2,319)	-	-	-	(2,319)	-	(2,319)
მთლიანი ოპერაციები მფლობელებთან	-	-	(2,319)	-	-	-	(2,319)	-	(2,319)
2019 წლის 31 დეკემბერი	173	777	2,859	1,937	(49,976)	200,326	156,096	-	156,096

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (17-60 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები	10,871	15,239
საპროცენტო შემოსავალი	-	30
სხვა ფულადი შემოსავალი	195	41
სამშენებლო კონტრაქტორებზე გადახდილი თანხები	(6,431)	(5,386)
თანამშრომლებზე გადახდილი თანხები	(1,760)	(1,449)
საბროკერო მომსახურებაზე გადახდილი თანხები	(319)	(628)
არქიტექტურულ და სამშენებლო პროექტის სამუშაოებისთვის გადახდილი თანხები	(222)	(644)
მარკეტინგულ და სარეკლამო აქტივობებზე გადახდილი თანხები	(659)	(495)
მომწოდებლებზე გადახდილი თანხები	(414)	(297)
გადახდილი გადასახადები	(1,134)	(2,267)
სხვა გადახდები	(541)	(638)
	(414)	3,506
გადახდილი მოგების გადასახადი	-	-
გადახდილი პროცენტი	(1,476)	(1,984)
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	(1,890)	1,522
ფულადი ნაკადი საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა და აქტივებ გამოყენების უფლებით	(2,123)	(2,836)
ფინანსური ინსტრუმენტების შესყიდვა	(1,678)	-
საპროცენტო შემოსავალი მოკლევადიანი საბანკო ანაბრიდან	16	-
გაცემული სესხები	(228)	(268)
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(4,013)	(3,104)
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	(2,219)	(313)
შემოსავალი ობლიგაციებიდან	3,346	8,855
შემოსავალი სესხებიდან	1,975	3,741
სესხების დაფარვა	(3,788)	(5,254)
შეზღუდული ფულადი სახსრების განთავსება	(1,025)	-
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	(1,711)	7,029
წმინდა ზრდა/კლება ფულის ხელზე და საბანკო ანგარიშზე	(7,614)	5,447
კურსთამორის სხვაობის გავლენა	(41)	(356)
ფული საბანკო ანგარიშზე წლის დასაწყისში	10,106	5,015
ფული საბანკო ანგარიშზე წლის ბოლოს	2,451	10,106

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (17-60 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია

სს “ლისი ლეიქ დეველოპმენტი”, ჯგუფის მშობელი კომპანია (ჯგუფში შემავალი შვილობილი კომპანიების სია იხილეთ შენიშვნა 2.6-ში), არის სააქციო საზოგადოება, რომელიც დაარსდა საქართველოში, თბილისში, 2010 წლის მარტში. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა თბილისში, ლისის ტბის მიდამოებში უძრავი ქონების შეძენა, განვითარება და მართვა. კომპანია სააქციო საზოგადოებად დარეგისტრირდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის კომპანიის მფლობელები იყვნენ ბობ მეიერი (27.53%), მამუკა ხაზარაძე (27.53%), ბადრი ჯაფარიძე (27.53%) და სხვები (17.41%). არც ერთი ფიზიკური პირი არ ფლობს აქციების საკონტროლო პაკეტს.

2019 წლის განმავლობაში თანამშრომელთა საშუალო რაოდენობამ შეადგინა 95 თანამშრომელი (2018: 87 თანამშრომელი).

კომპანიის რეგისტრაციის და საქმიანობის ფაქტიური მისამართი არის მიწის ნაკვეთი #1/5 ლისის ტბა, თბილისი, საქართველო.

2 შედგენის საფუძველი

2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ გამოქვეყნებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასსს) შესაბამისად.

2019 წელს ჯგუფმა მიიღო ახალი მითითებები იჯარის აღიარების შესახებ (იხ. შენიშვნა 2.5) ახალი სტანდარტი გამოყენებულია რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის თანახმადაც, აკუმულირებული უფექტი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით აღიარებულია, როგორც კორექტირება აკუმულირებულ შედეგებზე. შესაბამისად, ჯგუფს არ აქვს ვალდებულება წარმოადგინოს ფინანსური მდგომარეობის სამი წლის შესადარისი ანგარიში.

2.2 მომზადების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით, გარდა ზოგიერთი ფინანსური ინსტრუმენტისა, რომლებიც ასახულია მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე დისკონტირებული ღირებულებით. თითოეული კატეგორიის აქტივებისა და ვალდებულებების შეფასების დეტალები განხილულია ქვემოთ მოცემულ შენიშვნებში.

2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც არის ჯგუფის სამუშაო ვალუტა, რადგან იგი ყველაზე საუკეთესოდ ასახავს ჯგუფის ოპერაციებისა და ჯგუფის სამოქმედო გარემოში მიმდინარე ეკონომიკური მოვლენების შინაარსს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ამერიკულ დოლარებში (თუ სხვანაირად არ არის აღნიშნული), ვინაიდან მენეჯმენტი თვლის, რომ აღნიშნული ვალუტაში

წარდგენილი ფინანსური ანგარიშგება უფრო მისაღებია მომხმარებლისთვის. ყველა ფინანსური მონაცემი წარმოდგენილი დოლარში დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე.

2.4 შეფასებებისა და მოსაზრებების გამოყენება

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებისათვის, ხელმძღვანელობამ გააკეთა კრიტიკული შეფასებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისათვის, აგრეთვე საანგარიშგებო პერიოდის შესაბამის შემოსავლებზე და ხარჯებზე. კონკრეტული სფეროები, სადაც მნიშვნელოვანი შეფასებები და მსჯელობები გამოყენებული, ან სადაც გამოყენებული დამკვეთები და სააღრიცხვო შეფასებები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, განხილულია 22-ე შენიშვნაში.

2.5 ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება

ჯგუფმა მიმდინარე წელს გამოიყენა გამოიყენა ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტირების საერთაშორისო კომიტეტის მიერ გამოშვებული ყველა ის ახალი ან გადახდილი სტანდარტი და ინტერპრეტაცია, რომელიც გამოსაყენებლად სავალდებულოა 2019 წლის 1 იანვარს დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისათვის და შეესაბამება ჯგუფის ოპერაციებს.

ამ ცვლილებების არსი და გავლენა მოცემულია ქვემოთ:

ახალი და გადახდილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ეფექტურია 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული პერიოდებისათვის.

ცვლილებები ფასს 9-ში: წინასწარგადახდის პირობები უარყოფითი ანაზღაურების შესაძლებლობით

ფასს 9-ის თანახმად სავალდებულო 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 კრიტერიუმი) 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 ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია.

ფასს 16 იჯარა

ფასს 16 იჯარა ანაცვლებს ბასს 17 იჯარას, სამ ინტერპრეტაციასთან ერთად (ფასიკ 4 „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ 15 „საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება“ და იმკ 27 „გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“).

ახალი სტანდარტის მიღებამ ჯგუფში გამოიწვია აქტივის გამოყენების უფლებისა და მასთან დაკავშირებული საიჯარო ვალდებულების აღიარება ყველა წინანდელ საოპერაციო იჯარასთან მიმართებაში, გარდა იმ იჯარებისა, რომელთაც აქვთ დაბალი ღირებულება, ან 12 თვეზე ნაკლები დარჩენილი საიჯარო ვადა თავდაპირველი აღიარების თარიღიდან.

ახალი სტანდარტი გამოყენებულ იქნა რეტროსპექტული მიდგომით. ფასს 16-ის პირველად გამოყენებით გამოწვეული კუმულაციური ეფექტი აღიარებულია კაპიტალში, როგორც მიმდინარე გაუნაწილებელი მოგების საწყისი ნაშთის კორექტირება, სტანდარტის თავდაპირველი. ჯგუფის მიერ წინა პერიოდში წარდგენილი ფინანსური ინფორმაცია არ დაკორექტირებულია.

სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის გაფორმებული კონტრაქტებისთვის, ჯგუფმა გადაწყვიტა, გამოყენებინა იჯარის განსაზღვრება ბასს 17-ისა და ფასიკ 4-ის მიხედვით და არ გამოყენებინა ფასს 16 იმ გარიგებებისთვის, რომლებიც თავდაპირველად არ იყო აღიარებული, როგორც იჯარა ბასს 17-ისა და ფასიკ 4-ის მიხედვით.

ჯგუფმა გადაწყვიტა არ ჩაერთო თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები იმ აქტივების გამოყენების უფლების შეფასებაში, რომლებსაც ჯგუფი ფლობს მოკლევადიანი იჯარისთვის ფასს 16-ის გამოყენების დაწყების თარიღისთვის - 2019 წლის 1-ლი იანვრისთვის. ამ თარიღისთვის, ჯგუფმა ასევე აირჩია აქტივების გამოყენების უფლების შეფასება საიჯარო ვალდებულების ტოლი ოდენობით, დაკორექტირებული წინასწარ გადახდილი, ან დარიცხული საიჯარო გადასახდელებით, რომლებიც არსებობდა ოპერაციის თარიღისთვის.

აქტივის გამოყენების უფლებაზე გაუფასურების ტესტირების ნაცვლად, სტანდარტის პირველადი გამოყენების თარიღისთვის, ჯგუფი დაეყრდნო თავის ისტორიულ შეფასებებს, ჰქონდა თუ არა იჯარას მნიშვნელოვანი გავლენა ფასს 16-ის პირველადი გამოყენების თარიღამდე.

ახალ სტანდარტზე გადასვლის მომენტისთვის, იჯარებისთვის, რომლებიც მანამდე აღრიცხული იყო, როგორც საოპერაციო იჯარა 12 თვეზე ნაკლები საიჯარო ვადითა და დაბალი ღირებულებით, ჯგუფმა გამოიყენა არჩევითი გამონაკლისები არ ეღიარებინათ აქტივის გამოყენების უფლება, არამედ აღერიცხა ისინი საიჯარო ხარჯად წრფივი მეთოდით, დარჩენილ საიჯარო პერიოდზე.

ახალ სტანდარტზე გადასვლის მომენტისთვის, იჯარებისთვის, რომლებიც მანამდე აღრიცხული იყო, ფინანსური იჯარა, აქტივი გამოყენების უფლების და საიჯარო ვალდებულებები აღიარდება ბასს 17-ის შესაბამისად იგივე ღირებულებით.

საიჯარო ვადის განსაზღვრისას, იჯარის გაგრძელების და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას, ჯგუფმა იხელმძღვანელა არსებული ფაქტებით და გარემოებებით.

ფასიკ 23 მოგების გადასახადის გამოთვლის მიდგომებთან დაკავშირებული გაურკვევლობა

ფასიკ 23 იძლევა მითითებებს იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა აისახოს, ბასს 12-ით გათვალისწინებული, მოგების გადასახადის აღრიცხვასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა, 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 ბაზას, გამოუყენებელ საგადასახადო ზარალს, გამოუყენებელ საგადასახადო კრედიტებსა და საგადასახადო განაკვეთებს; და (დ) როგორ ითვალისწინებს საწარმო ფაქტებსა და გარემოებებში მომხდარ ცვლილებებს.

ახალი სტანდარტი ფასიკ 23 გამოყენებულია რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის თანახმადაც, აკუმულირებული ეფექტი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით აღიარებულია, როგორც კორექტირება გაუნაწილებელ მოგებაში. ფასიკ 23-ის მიღებამ მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოახდინა ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ყოველწლიური გაუმჯობესებები 2015-2017

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

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 განსაზღვროთ 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 საანგარიშებო 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.

განახლებები ბასს 28 ინვესტიციები მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში: გრძელვადიანი ინვესტიციები მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში

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

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

ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ ყველა შესაბამისი განცხადება მიიღება ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკაში პირველივე პერიოდისათვის, რომელიც იწყება გამოცხადების ძალაში შესვლის თარიღიდან ან მას შემდეგ. ახალი სტანდარტები, არსებული სტანდარტების შესწორებები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც არ იქნა ათვისებული მიმდინარე წელს, არ არის განხილული, ვინაიდან მოსალოდნელი არ არის, რომ მათ ექნებათ არსებითი გავლენა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

2.6 შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

2019 წლის 31 დეკემბერი	შვილობილი კომპანია	საკუთრება %	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	ინდუსტრია	შესყიდვის თარიღი
შპს ლისი ფო		100%	საქართველო	2010 წლის 16 აპრილი	უძრავი ქონების განვითარება	2010 წლის 16 აპრილი
შპს ლისის ტბის რეკრიაცია		100%	საქართველო	2012 წლის 6 ივნისი	მმართველი კომპანია	2012 წლის 6 ივნისი
შპს ლისი რენოვეიშენ		100%	საქართველო	2014 წლის 5 ივლისი	უძრავი ქონების განახლება	2014 წლის 5 ივლისი
შპს ლისიგრინსი		100%	საქართველო	2014 წლის 14 აპრილი	სანერგე მეურნეობა	2014 წლის 14 აპრილი

შპს ლისი მეთევზეობა	80%	საქართველო	2015 წლის 30 აპრილი	არააქტიური	2015 წლის 30 აპრილი
შპს ბლექ სი რიზორთ	100%	საქართველო	2016 წლის 25 ნოემბერი	უძრავი ქონების განვითარება	2017 წლის 29 დეკემბერი
შპს ლისი ოს	100%	საქართველო	2010 წლის 9 აგვისტო	არააქტიური	2010 წლის 9 აგვისტო
შპს ლისი რენტალსი	100%	საქართველო	2019 წლის 05 დეკემბერი	უძრავი ქონების მენეჯმენტი	2019 წლის 05 დეკემბერი

2018 წლის 31 დეკემბერი შვილობილი კომპანია	საკუთრება %	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	ინდუსტრია	შესყიდვის თარიღი
შპს ლისი ფო	100%	საქართველო	2010 წლის 16 აპრილი	უძრავი ქონების განვითარება	2010 წლის 16 აპრილი
შპს ლისის ტბის რეკრეაცია	100%	საქართველო	2012 წლის 6 ივნისი	მმართველი კომპანია	2012 წლის 6 ივნისი
შპს ლისი რენოვეიშენ	100%	საქართველო	2014 წლის 5 ივლისი	უძრავი ქონების განახლება	2014 წლის 5 ივლისი
შპს ლისიგრინსი	100%	საქართველო	2014 წლის 14 აპრილი	სანერგე მეურნეობა	2014 წლის 14 აპრილი
შპს ლისი მეთევზეობა	80%	საქართველო	2015 წლის 30 აპრილი	არააქტიური	2015 წლის 30 აპრილი
შპს ბლექ სი რიზორთ	100%	საქართველო	2016 წლის 25 ნოემბერი	უძრავი ქონების განვითარება	2017 წლის 29 დეკემბერი
შპს ლისი ოს	100%	საქართველო	2010 წლის 9 აგვისტო	არააქტიური	2010 წლის 9 აგვისტო

3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები

3.1 კონსოლიდაციის საფუძვლები

შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანიები არის ის საწარმოები, რომლებიც კონტროლდება ჯგუფის მიერ. კონტროლი ხორციელდება, როდესაც ჯგუფს აქვს უფლებამოსილება, პირდაპირ ან ირიბად მართოს ორგანიზაციის ფინანსური და საოპერაციო პოლიტიკა ისე რომ, მიიღოს სარგებელი მისი საქმიანობიდან. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგებები შეტანილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კონტროლის დაწყების დღიდან კონტროლის შეწყვეტის დღემდე.

ჯგუფის მიერ შვილობილი კომპანიის შესყიდვის აღრიცხვისათვის გამოიყენება შესყიდვის მეთოდი. შესყიდული იდენტიფიცირებადი აქტივები, ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, საწარმოთა გაერთიანებისას, თავდაპირველად აღირიცხება შესყიდვის დღისთვის მათი რეალური ღირებულებით, არამაკონტროლებელი წილის მოცულობის მიუხედავად.

იდენტიფიცირებადი აქტივების, ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებების რეალურ ღირებულებას, აღიარება როგორც გუდვილი. თუ შესყიდვის ღირებულება ნაკლებია ჯგუფის წილზე, შეძენილი კომპანიის წმინდა აქტივების, ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაზე, სხვაობის აღიარება ხდება პირდაპირ მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

არამაკონტროლებელი წილი არის წილი შვილობილ კომპანიებში, წილი რომელსაც არ ფლობს ჯგუფი. არამაკონტროლებელ წილს ანგარიშგების თარიღისთვის წარმოადგენს არამაკონტროლებელ მეწილეთა აქციებს შვილობილი კომპანიის წმინდა სამართლიანი ღირებულებით მაიდენტიფიცირებელი აქტივის, ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებების შესყიდვის თარიღისათვის და კაპიტალის ბრუნვის მცირეწილს შესყიდვის თარიღის შემდგომ. არამაკონტროლებელი წილი წარმოდგენილია კაპიტალში.

ზარალი, რომელიც განაწილებულია არამაკონტროლებელ წილზე არ აღემატება არამაკონტროლებელ წილს შვილობილი კომპანიის კაპიტალში, თუ არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებს არ აქვთ ზარალის გადაფარვასთან დაკავშირებული სხვა ვალდებულება. ყველა ასეთი ზარალი განაწილებულია ჯგუფზე.

კონსოლიდაციასთან დაკავშირებით ელიმინირებული ოპერაციები

შიდა ჯგუფური ბალანსები და ოპერაციები, და ნებისმიერი არარეალიზებული მოგება, რომელიც წარმოიქმნება შიდაჯგუფური ტრანზაქციებიდან ელიმინირებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას. მეკავშირე საწარმოებთან ოპერაციებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული მოგებები ელიმინირებულია მეკავშირე საწარმოში ინვესტიციის საპირისპიროდ.

მეკავშირე საწარმოები

მეკავშირე საწარმოები არის ისეთი საწარმოები, რომლებზეც ჯგუფს გააჩნია მნიშვნელოვანი გავლენა (პირდაპირი ან არაპირდაპირი), მაგრამ არა კონტროლი, ზოგადად, ხმის მიცემის უფლების 20-დან 50-მდე პროცენტის ფლობა. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში აღრიცხულია კაპიტალის მეთოდის გამოყენებით და თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. მეკავშირე საწარმოებიდან მიღებული დივიდენდები ამცირებს ინვესტიციის საბალანსო ღირებულებას. სხვა შეძენის შემდგომი ცვლილებები მეკავშირე საწარმოს წმინდა აქტივებში აღიარდება შემდეგნაირად: (ა) ჯგუფის წილი მეკავშირე საწარმოს პერიოდის შედეგში აღირიცხება კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში, როგორც წილი მეკავშირე საწარმოს პერიოდის შედეგში, (ბ) ჯგუფის წილი სხვა სრულ შემოსავლებში აღიარდება სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში და წარდგენილია განცალკევებით, (გ) ყველა სხვა ცვლილება მეკავშირე საწარმოს წმინდა აქტივებში აღირიცხება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, როგორც წილი მეკავშირე საწარმოების პერიოდის შედეგში.

თუმცა, როდესაც ჯგუფის წილი მოკავშირე საწარმოს ზარალში უტოლდება ან აღემატება მის სარგებელს მოკავშირე საწარმოში (არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნების გათვალისწინებით), ჯგუფი აღარ აღიარებს ზარალს, თუ ჯგუფს არ გააჩნია ვალდებულებები ან არ აქვს გადასახდელი თანხები მოკავშირე საწარმოს სახელით.

ჯგუფს და მის მოკავშირე საწარმოებს შორის ტრანზაქციებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული მოგება ელიმინირდება ჯგუფის მიერ მოკავშირე საწარმოში არსებულ წილში. არარეალიზებული ზარალი, ასევე ელიმინირდება მანამდე, სანამ აქტივი არ დაექვემდებარება გაუფასურებას.

3.2 უცხოური ვალუტა

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების მიზნებისათვის, საანგარიშგებო ვალუტისაგან (ლარი) განსხვავებულ, უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები გადაიყვანება 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 დადგენილი გაცვლითი კურსით, რომელიც 2019 წლის 31 დეკემბერს 1 ამერიკული დოლარისათვის შეადგენს 2.8677 ლარს და ერთი ევროსთვის შეადგენს 3.2095 ლარს (2018 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 2.6766 ლარი, ერთი ევრო 3.0701 ლარი). არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლო კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარდგენილია ისტორიული ღირებულებით (ლარში გადაყვანილია

ოპერაციის განხორციელების დღის კურსით), გარდა რეალური ღირებულებით წარდგენილი არაფულადი მუხლებისა, რომლებიც ლარში გადაყვანილია მათი რეალური ღირებულების შეფასების დღის შესაბამისი კურსით.

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშება

კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული აქტივები და ვალდებულებები გადაანგარიშებულია ქართული ლარიდან აშშ დოლარში ანგარიშგების თარიღისთვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით. კონსოლიდირებულ მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში ასახული შემოსავლები და ხარჯები გადაანგარიშებულია საანგარიშგებო პერიოდის საშუალო გაცვლითი კურსით. აღნიშნული გადაანგარიშებიდან მიღებული კურსთა შორის სხვაობა აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავლებში და კაპიტალში - უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვში.

3.3 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. 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.

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 აღრიცხულია 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 წრფივი მეთოდით, თითოეული აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასების საფუძველზე.

ცვეთის ღირებულება იწყება მას მერე, რაც შესაძლებელია აქტივის გამოყენება. ძირითადი საშუალებების ჯგუფებისთვის განსაზღვრული შესაბამისი სასარგებლო მომსახურების ვადები წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

შენობები	- 30 წელი
მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობები	- 15 წელი
ავეჯი, მანქანები და კომპიუტერული მოწყობილობები	- 5-დან 10 წლამდე

3.4 ძირითადი სასუალებების 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 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება, რომელსაც ჯგუფი ფლობს კაპიტალის ღირებულების ზრდის მიზნით. საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს გარიგებისთვის საჭირო დანახარჯებს და შემდეგ აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, რომელშიც გაითვალისწინება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ბაზარზე არსებული პირობები.

ჯგუფის საკუთრებაში არსებული საინვესტიციო ქონების საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ, რომელთაც გააჩნიათ შესაბამისი პროფესიული გამოცდილება.

საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილებიდან მიღებული მოგება ან ზარალი აღიარებული წლის კონსოლიდირებულ მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია განცალკევებით.

3.6 იჯარა

როგორც აღწერილია შენიშვნა 2.5-ში, ჯგუფმა გამოიყენა ფასს 16-ის მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომა, შესაბამისად, შესადარისი ინფორმაცია ხელახლა არ შეფასებულა. რაც გულისხმობს იმას, რომ შესადარისი ინფორმაცია კვლავ ბასს 17-ისა და ფასიკ 4 შესაბამისადაა წარდგენილი.

სააღრიცხვო პოლიტიკა, რომელიც ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

ნებისმიერი ახალი კონტრაქტისთვის, რომელიც გაფორმებულია 2019 წლის 1 იანვარს, ან შემდეგ, ჯგუფი 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, ჯგუფი 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 ჯგუფისთვის.
- აქვს თუ არა ჯგუფს ხელშეკრულებაში იდენტიფიცირებული აქტივიდან მთლიანი ეკონომიკური სარგებლის მიღების უფლება აქტივის გამოყენების პერიოდის განმავლობაში, ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლებების ფარგლებში.
- აქვს თუ არა ჯგუფს 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 ჯგუფი აღიარებს აქტივების გამოყენების უფლებასა და საიჯარო ვალდებულებას კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. აქტივის გამოყენების უფლება განისაზღვრება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ შეფასებას, ჯგუფის 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).

ჯგუფი, 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. ჯგუფი ასევე აფასებს აქტივის გამოყენების უფლების გაუფასურებას, როდესაც ასეთი ინდიკატორი არსებობს.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ჯგუფი 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 ჯგუფის 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.

ჯგუფმა 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.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აქტივების გამოყენების უფლება წარმოდგენილია ძირითად საშუალებებთან ერთად და საიჯარო ვალდებულებები წარდგენილია ცალკე.

ჯგუფი, როგორც მეიჯარე

ფასს 16 ის მიუხედავად ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკა არ შეცვლილა .

ჯგუფი როგორც მეიჯარე იჯარებს ყოფს როგორც საოპერაციო ისე ფინანსურ იჯარებად.

იჯარა კლასიფიცირდება, როგორც ფინანსური იჯარა, თუ მოიჯარეს გადაეცემა მესაკუთრეობის არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი. ყველა სხვა იჯარა კლასიფიცირდება, როგორც საოპერაციო იჯარა.

სააღრიცხვო პოლიტიკა, რომელიც ძალაშია 2019 წლის 1 იანვრამდე

ჯგუფი, 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 ჯგუფზე 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 ცალ-ცალკე, როგორც განსასაზღვრი ფაქტორი, მიეკუთვნება თუ არა იგი ფინანსური იჯარის ნაწილს, იმის გათვალისწინებით, რომ მიწას, როგორც წესი, განუსაზღვრელი ეკონომიკური მომსახურების ვადა აქვს.

ფინანსური იჯარით ფლობილი აქტივების ცვეთის მეთოდებისა და სასარგებლო მომსახურების ვადების შესახებ ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 3.3 **Error! Reference s**
ource not found..

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

საოპერაციო იჯარა

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

ჯგუფი როგორც მეიჯარე

ჯგუფი ასევე იღებს საიჯარო შემოსავალს თავისი საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარით (იხ. შენიშვნა 3.4). საიჯარო შემოსავლის აღიარება ხდება წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

3.7 სასაქონლო მატერიალური მარაგები

მარაგები წარმოდგენილია წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირესით.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებად მიჩნეულია ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში აქტივის გასაყიდი ფასი, რასაც აკლდება აქტივის გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მარაგების აღიარება 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.

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

3.8 ფინანსური ინსტრუმენტები

აღიარება და ჩამოწერა

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

ფინანსური აქტივების აღიარება წყდება, როდესაც ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი ნაკადების მიღების სახელშეკრულებო უფლებებს ვადა გასდის, ან იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებულ რისკს და სარგებელს.

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:

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

კლასიფიკაცია განისაზღვრება ორივე შემდეგი კრიტერიუმის მიხედვით:

- ჯგუფის 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. ჯგუფის ფინანსური აქტივები დაყოფილი კატეგორიების მიხედვით მოცემულია შენიშვნა 24.2.

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 ძირი თანხისა და ძირი 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. ჯგუფის ფული და ფულის ეკვივალენტები, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ფინანსური ინსტრუმენტების ამ კატეგორიას მიეკუთვნება, ისევე როგორც ბონდები, რომლებიც თავდაპირველად კლასიფიცირებული იყვნენ როგორც დაფარვის ვადამდე ფლობილნი ასს 39-ის მიხედვით.

ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალში (FVTPL)

ფინანსური აქტივები, რომლებსაც ჯგუფი ფლობს სხვა ბიზნესში, გარდა აქტივებისა, რომლებიც "შეგროვების" ან "შეგროვების და გაყიდვის" მიზნებისთვისაა ფლობილი, აისახება მოგება/ზარალში რეალური ღირებულებით. განუზღვრელად 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.

კატეგორია ასევე შეიცავს ინვესტიციას კაპიტალში. ჯგუფი აღრიცხავს ინვესტიციას სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და არ აკეთებს შეუქცევად არჩევანს ინვესტიციებისთვის GRDC Holding B.V.-ში და Georgian Reconstruction and Development Company N.V.-ში რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით.

ამ კატეგორიაში, აქტივები შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით შემოსავლებთან და დანაკარგებთან ერთად, რომლებიც ხვდებიან 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 ანაცვლებს ბასს 39-ის „განცდილი ზარალის მოდელს“. ახალ განსაზღვრებაში მოქცეული ინსტრუმენტები, რომლებიც მოიცავს სესხებს და სხვა სავალო ტიპის ფინანსურ აქტივებს შეფასებულს ამორტიზებული 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 ჯგუფის მიერ საკრედიტო ზარალის პირველად აღმოჩენის შემთხვევაზე. ამის მაგივრად ჯგუფი 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

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

ჯგუფი 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 9.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შეფასება

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებსა და ფინანსური იჯარის ვალდებულებებს. შეჯამება ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების შესახებ, კატეგორიების მიხედვით მოცემულია შენიშვნა 24.2 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.

3.9 კაპიტალი

სააქციო კაპიტალი წარმოადგენს გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებას.

საემისიო კაპიტალი წარმოადგენს აქციების გამოშვებისას აქციის ნომინალურ ღირებულებაზე ზემოთ გაყიდვის შედეგად მიღებულ თანხებს. აქციების გამოშვებასთან დაკავშირებული

ტრანზაქციის დანახარჯები საგადასახადო სარგებლის გამოკლებით გამოიქვითება საემისიო კაპიტალიდან.

გადაანგარიშების რეზერვი წარმოადგენს უცხოური ვალუტის გადაანგარიშების სხვაობებს, რომელიც წარმოიშობა ფინანსური ანგარიშების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას;

გაუნაწილებელი მოგება მოიცავს ყველა მიმდინარე და წინა პერიოდების მოგებას და ზარალს.

ყველა ოპერაცია მფლობელებთან კაპიტალში აღწერილია განცალკევებულად.

დივიდენდები აღიარებულია, როგორც იმ პერიოდის ვალდებულება, რომელშიც ისინი განცხადებულია.

3.10 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ხარჯები პირდაპირ მიეკუთვნება აქტივების შესყიდვას, მშენებლობას ან წარმოებას, რასაც ესაჭიროება დრო გასაყიდად გამზადებისათვის (განსაკუთრებული აქტივი), კაპიტალიზირებულია, როგორც ამ აქტივების ღირებულების ნაწილი. სხვა დანარჩენი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები აღიარებულია, როგორც ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც ჯგუფი მათ გასწევს.

ჯგუფი ახდენს მიღებული სესხების საპროცენტო ხარჯების კაპიტალიზაციას, რისი თავიდან აცილება შესაძლებელი იყო, თუ არ გასწევდა კაპიტალურ დანახარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციისათვის ჯგუფი იყენებს საშუალო შეწონილი საპროცენტო განაკვეთის მეთოდს. მიღებული სესხების საპროცენტო დანახარჯების კაპიტალიზაცია, როგორც განსაკუთრებული აქტივის ღირებულების ნაწილი, იწყება, როდესაც ჯგუფი აკმაყოფილებს შემდეგ პირობებს:

ა) განსაკუთრებულ აქტივებზე გაწეულია პირველადი დანახარჯები;

ბ) გაწეულია ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული პირველადი დანახარჯები; და

გ) დაწყებულია აუცილებელი სამუშაოები მოცემული აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდ მდგომარეობაში მოსაყვანად.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია შეჩერებულია ხანგრძლივი პერიოდით, რომლის განმავლობაშიც ჯგუფი აჩერებს განსაკუთრებული აქტივის განვითარებას. მიღებული სესხის პროცენტის კაპიტალიზაცია ჩერდება, როდესაც დასრულებულია, ყველა საქმიანობა რომლებიც საჭიროა აქტივის მოზნობრივი ფუნქციისთვის ან გაყიდვისათვის მოსამზადებლად.

3.11 ანარიცხები

კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ანარიცხი აღიარდება მაშინ, როდესაც ჯგუფს აქვს მიმდინარე ვალდებულება იურიდიული ან კონსტრუქციული, რომელიც წარმოიქმნა წარსული მოვლენის შედეგად და სავარაუდოა, რომ ვალდებულების დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განითვლებული რესურსების გასვლა. როცა ფულის დროითი ღირებულების ეფექტი მნიშვნელოვანია, ანარიცხების თანხა უნდა წარმოადგენდეს იმ დანახარჯების დღევანდელ ღირებულებას, რომლებიც მოსალოდნელია, რომ საჭირო იქნება მოვალეობის შესასრულებლად, დისკონტირების განაკვეთი უნდა წარმოადგენდეს დაბეგვამდე არსებულ განაკვეთს, რომელშიც გათვალისწინებულია ფულის დროითი ღირებულების მიმდინარე საბაზრო შეფასებებისა და მოცემული ვალდებულებისათვის დამახასიათებელი სპეციფიკური რისკი.

3.12 მოგების გადასახადი

2017 წლის 1-ლი იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შეტანილია მნიშვნელოვანი ცვლილებები. უმნიშვნელოვანესი ცვლილებები ეხება კორპორაციული მოგების დაბეგვრის ახალი მოდელის წარდგენას.

2017 წლის ახალი მოდელის მიხედვით, მოგების გადასახადის განაკვეთი განისაზღვრა ნულოვანი განაკვეთით და 15%-იანი კორპორატიული საგადასახადო ბეგარა განაწილებულ

მოგებაზე მაშინ, როცა ძველი მოდელის მიხედვით, კომპანიების მოგება იბეგრებოდა, მიუხედავად იმისა, ეს მოგება გაიცემოდა დივიდენდად, თუ კომპანიაში რჩებოდა გაუნაწილებელი მოგების სახით. 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები იბეგრებიან მოგების გადასახდით, თუ მოხდება მოგების განაწილება (დივიდენდის გაცემა) და ასევე, მოგების გადასახდით იბეგრება ისეთი ტრანზაქციები ინდივიდუალურ პირებთან, რომელიც დაკავშირებულია მოგების მიღებასთან (ბენეფიცი, საჩუქარი, გადასახადები, რომლებიც არაა ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაკავშირებული და სხვა). ამ შემთხვევაში მოგების განაწილება იბეგრება 15/85 პროპორციით.

დივიდენდის გაცემასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადი აღიარდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც მოხდა მისი გამოცხადება. ამ შემთხვევაში მოგების განაწილება იბეგრება 15/85.

აღნიშნული ცვლილების გამო, არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები ჯგუფის აქტივებსა და ვალდებულებებში, კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, ფინანსური და საგადასახადო ბაზის საფუძველზე. შესაბამისად გადავადებული საგადასახო აქტივი და ვალდებულება, როგორც განსაზღვრულია ბასს 12 მოგებიდან გადასახადებით არ წარმოიქმნება 2017 წლის 1 იანვრიდან.

3.13 შემოსავლის აღიარება

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

1. მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიკაცია
2. შესასრულებელი ვალდებულებების იდენტიფიკაცია
3. გარიგების ფასის განსაზღვრა
4. გარიგების ფასის განაწილება შესასრულებელ ვალდებულებაზე

შემოსავლის აღიარება, როდესაც ნაკისრი ვალდებულება(ები) შესრულდება.

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

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

ანალოგიურად, თუ ჯგუფი დააკმაყოფილებს საკონტრაქტო ვალდებულებას, ფულადი სახსრების მიღებამდე, ჯგუფი აღიარებს საკონტრაქტო აქტივს ან მოთხოვნებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, რომელიც დამოკიდებულია გადახდის პერიოდისგან განსხვავებულ სხვა გარემოებებზე.

შემოსავალი იზომება გარიგების ფასით. გარიგების ფასის განსაზღვრისას ჯგუფი ითვალისწინებს კონტრაქტის პირობებსა და თავის ჩვეულ ბიზნეს-საქმიანობას. გარიგების ფასი წარმოადგენს ჯგუფის მიერ მოსალოდნელ თანხას, რომელიც მიიღება დაპირებული მომხმარებლებისათვის საქონლისა და მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ, გარეშე/შესამე პირებისათვის (მაგალითად, ზოგიერთი გაყიდვის დანახარჯი) შეკრებილი თანხის გამოკლებით. დაპირებული ვალდებულებები ჯგუფის ხელშეკრულებებში, რომლებიც დადებულია მომხმარებლებთან, მოცემულია, ძირითადად, ფიქსირებულ რაოდენობებში.

საცხოვრებელი ბინების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

ჯგუფის 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).

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

შემოსავლები კომუნალური, საკომუნიკაციო ქსელებითა და ინფრასტრუქტურული სისტემებით აღჭურვილი მიწის ნაკვეთების გაყიდვებიდან

ჯგუფი ასევე ყიდის კონკრეტულ მიწის ნაკვეთებს, რომლებზეც, მომხმარებლებთან კონტრაქტების მიხედვით, ჯგუფს გააჩნია ვალდებულება, აღნიშნული აღჭურვის კომუნალური სისტემებითა და საკომუნიკაციო ქსელებით, ააშენოს გზები და ინფრასტრუქტურა ამ ნაკვეთების გარშემო.

მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ ასეთ კონტრაქტებში მხოლოდ ერთი სახის შესასრულებელი ვალდებულებაა - უზრუნველყოს კლიენტისათვის მიწის ნაკვეთის დაპირებული აღჭურვილობით, კომუნალური სისტემით, კომუნიკაციითა და ინფრასტრუქტურით. მენეჯმენტს ასევე მიაჩნია, რომ მიწის ნაკვეთი და კომუნალური/ინფრასტრუქტურული სისტემა ურთიერთდაკავშირებულია, რადგან ამ სისტემების აგება ნაკვეთის გარშემო საგრძნობლად უზრდის ღირებულებას/უმჯობესებს ნაკვეთს. ამას გარდა, მენეჯმენტის აზრით, მიუხედავად იმისა, რომ (ა) მიწის ნაკვეთები და (ბ) კომუნალური სისტემა, საკომუნიკაციო და ინფრასტრუქტურული სისტემები, შესაძლოა, იყოს განცალკევებით, მაგრამ არ უნდა მივიჩნიოთ განცალკევებით, რადგან ასეთ შემთხვევაში ჯგუფის სახელმეკრულებო პირობა არ იქნება აღქმული შესრულებულად, კერძოდ კი, მიწის ნაკვეთების გაყიდვა კომუნალური, საკომუნიკაციო ქსელებისა და ინფრასტრუქტურული სისტემებით აღჭურვილად.

ამგვარი გაყიდვებიდან შემოსავალი აღიარებულია დროთა განმავლობაში შენატანის/წარმოების მეთოდით (ხარჯების პროპორცია, რომელიც გასტანს პროექტის მოსალოდნელ საერთო ხარჯებამდე). ინფრასტრუქტურის/კომუნალური სისტემის სამუშაოების ხარჯი ინდივიდუალურ კონტრაქტზე (ინდივიდუალურ ნაკვეთზე) განაწილებულია ინდივიდუალური ნაკვეთის ზომის გათვალისწინებით მთლიანი განსავითარებელი უბნის ზომასთან მიმართებით.

მენეჯმენტმა გაითვალისწინა ფასს 15-ის მოთხოვნები იმის გადასაწყვეტად, უნდა აღიარებულიყო თუ არა ეს შემოსავლები დროთა განმავლობაში. ქვემოთ მოცემულია მენეჯმენტის მსჯელობა და ანალიზი:

ფასს 15-ის 35-ე პარაგრაფში განმარტებულია:

ჯგუფი გადასცემს საქონლისა თუ მომსახურების კონტროლს დროთა განმავლობაში, ასრულებს დაკისრებულ ვალდებულებას და აღიარებს შემოსავალს დროთა განმავლობაში იმ შემთხვევაში, თუ მოცემული კრიტერიუმებიდან ერთ-ერთი მაინცაა დაკმაყოფილებული:

- ა) მომხმარებელი ერთდროულად იღებს და მოიხმარს სარგებელს, რომელიც მოწოდებულია ჯგუფის მიერ (იხილეთ პარაგრაფები B3–B4);
- ბ) ჯგუფის საქმიანობის შესრულება ქმნის ან უმჯობესებს აქტივს (მაგალითად, მიმდინარე სამუშაოები), რომელსაც მომხმარებელი აკონტროლებს, როცა აქტივი იქმნება ან უმჯობესდება (იხილეთ პარაგრაფი B5); ან
- გ) კომპანიის საქმიანობის შესრულება არ ქმნის აქტივს ჯგუფისთვის ალტერნატიული სარგებლით (იხილეთ პარაგრაფი 36) და კომპანიას აქვს განხორციელებადი უფლება საფასურის მიღებისა დროული სამუშაოსათვის (იხილეთ პარაგრაფი 37).

მენეჯმენტის შეხედულებით:

პუნქტი (ა) ფასს 15-ის 35-ე პარაგრაფი არ მიესადაგება ჯგუფის კომუნალური სისტემებითა და ინფრასტრუქტურით აღჭურვილი მიწის ნაკვეთის გაყიდვას. როგორც სტანდარტშია განმარტებული, ეს კრიტერიუმი უფრო მეტად ეხება რუტინულ ან განმეორებად სერვისებს, როგორიცაა დასუფთავების მომსახურება (ფასს 15, B3).

პუნქტი (ბ) ფასს 15-ის 35-ე პარაგრაფი *შესაძლოა, დაკმაყოფილდეს* ჯგუფის კომუნალური სისტემებითა და ინფრასტრუქტურით აღჭურვილი მიწის ნაკვეთის გაყიდვით, რადგან ჯგუფის შესრულებული სამუშაო, კერძოდ, კომუნალური სისტემების, კომუნიკაციის

ქსელებისა და ინფრასტრუქტურის განვითარება/აგება აუმჯობესებს მიწის ნაკვეთს (მიწის ნაკვეთი ამ სისტემებით გამართული ცალსახად ბევრად სჯობს მიწას ამ სისტემების გარეშე). თუმცა, ეს საკმარისი არაა - პუნქტის დასაკმაყოფილებლად კლიენტმა უნდა გააკონტროლოს აქტივი განსავითარებელი სამუშაოების დროს. შესაძლოა, სადავოა, მაგრამ მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ კლიენტი სინამდვილეში აკონტროლებს მიწას, რადგან (ა) მას აქვს კონტრაქტი ამ მიწაზე, (ბ) მას შეუძლია ამ აქტივის (კონტრაქტი) გაყიდვა, (გ) თუ მან მიწისთვის გადაიხადა მთლიანად, მაშინ მიწა რეგისტრირებული იქნება კანონიერად მის სახელზე. აქედან გამომდინარე, მენეჯმენტის თანახმად, პუნქტი (ბ) დაკმაყოფილებულია;

პუნქტი (გ) ფასს 15-ის 35-ე პარაგრაფის დაკმაყოფილებულია ჯგუფის კომუნალური სისტემებით/ინფრასტრუქტურით აღჭურვილი მიწის ნაკვეთებით, რადგან:

კონტრაქტით გათვალისწინებულ აქტივს არ გააჩნია ჯგუფისათვის ალტერნატიული სარგებელი, რადგან აქტივი, რომელიც გაყიდულია, კონკრეტულად განსაზღვრულია. ეს არის კონკრეტული ნაკვეთი, კონკრეტული ადგილმდებარეობით, კონკრეტული ფორმითა და საჯარო რეესტრის სისტემაში რეგისტრირებულია განცალკევებულად და ინდივიდუალურად. ასე რომ, ჯგუფს არ შეუძლია ამ აქტივის მიყიდვა სხვა კლიენტისათვის მანამ, სანამ მას აქვს კონტრაქტი ერთ კლიენტთან კონკრეტულ ნაკვეთზე; და

ჯგუფს გააჩნია განხორციელებადი უფლება დროზე შესრულებული სამუშაოს საფასურის მიღებისა. კლიენტთან მიწის ნაკვეთის გაყიდვის სტანდარტიზირებული კონტრაქტის მე-5 მუხლის მიხედვით, გამყიდველს (ლისი ლეიქ დეველოპმენტი) მომხმარებლის მიერ კონტრაქტის შეწყვეტის შემთხვევაში აქვს უფლება, დააკავოს კლიენტის მიერ გადახდილი თანხა მანამ, სანამ მიწის ნაკვეთს არ იყიდის სხვა კლიენტი, ხოლო კონტრაქტის შემწყვეტ კლიენტს თანხა დაუბრუნდება, როდესაც ახალი კლიენტი გადაიხდის შესაბამის რაოდენობას. კონტრაქტის წინასწარი გადახდების ანარიცხთან ერთად, ეს ნიშნავს, რომ ჯგუფს გააჩნია განხორციელებადი უფლება საფასურის მიღებისა დროულად შესრულებული სამუშაოსათვის. ამიტომ, მენეჯმენტს მიაჩნია რომ პუნქტი (გ) დაკმაყოფილებულია ზემოთ მოცემული დებულებებისა და მომხმარებლებთან კონტრაქტებისა და შესაბამისი გარემოებების ანალიზზე დაყრდნობით, მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ კომუნალური, საკომუნიკაციო და ინფრასტრუქტურული სისტემებით აღჭურვილი მიწის ნაკვეთების გაყიდვით შემოსული შემოსავალი აღიარებული უნდა იყოს დროთა განმავლობაში.

საინვესტიციო ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

თუ ჯგუფი გაყიდის საინვესტიციო ქონებას, ამ გაყიდვებიდან შემოსავალი აღიარებული იქნება კონკრეტულ დროს, როდესაც ჯგუფი კლიენტს გადასცემს მფლობელობაში აქტივს.

სხვა მომსახურებების გაყიდვის შემოსავალი

ჯგუფს გააჩნია შემოსავლები ინტერიერის დიზაინისა და გარემონტების მომსახურებების საშუალებით. ეს შემოსავლები აღიარებულია დროთა განმავლობაში, როდესაც შესაბამისი სამუშაოების ვალდებულებები დაკმაყოფილებულია.

საპროცენტო შემოსავალი

საპროცენტო შემოსავლის დარიცხვა ხდება ეფექტური საპროცენტო შემოსავლის გამოყენებით, რაც დისკონტირებას უკეთებს სამომავლო ფულადი ნაკადების შემოდინებას ფინანსური აქტივის სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში.

საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავლები აღიარდება წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის პროპორციულად.

3.14 ნაღდი ფული და მისი ექვივალენტები

ნაშთები მოიცავს საბანკო ანგარიშებს.

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შედგენის მიზნებისათვის, ფულადი სახსრების ექვივალენტები არის მოკლევადიანი, მაღალილიკვიდური ინვესტიციები, რომლებიც დაუბრკოლებლად გადაიცილება ნაღდი ფულის წინასწარ ცნობილ ოდენობაზე და მათი ღირებულების შეცვლის რისკი უმნიშვნელოა. ფულადი სახსრების ექვივალენტები უფრო

მეტად გამიზნულია მოკლევადიან ვალდებულებათა შესასრულებლად, ვიდრე ინვესტიციებისათვის ან სხვა მიზნით. ჯგუფის მიერ ინვესტიცია კლასიფიცირდება როგორც ფულადი სახსრების ეკვივალენტი, თუ იგი ადვილად გაცვლადია წინასწარ ცნობილ ნაღდი ფულის ოდენობაზე და მისი ღირებულების შეცვლის რისკი უმნიშვნელოა.

3.15 სეგმენტის ანგარიშგება

ჯგუფი იმართება, როგორც ერთიანი ინტეგრირებული ბიზნესი, რომელიც ჩართულია უძრავი ქონების განვითარებაში და მენეჯმენტი ცალკე არ განსაზღვრავს ნებისმიერ სეგმენტს ჯგუფის შიგნით ფასს 8-ის განმარტების ფარგლებში. ჯგუფს გააჩნია შვილობილი კომპანიები, რომლებიც არ წარმოადგენენ ან პირდაპირ არ ასრულებენ უძრავი ქონების სამშენებლო ან დეველოპერულ საქმიანობას, მაგრამ მათი საქმიანობა მნიშვნელოვნადაა დაკავშირებული ჯგუფის ორ უმსხვილეს კომპანიასთან, რომლებიც წარმოადგენენ უძრავი ქონების დეველოპერებს, ხოლო შვილობილი კომპანიების (და არა პირდაპირ დეველოპმენტის ბიზნესში) საერთო წილი საერთო აქტივებში, ჯგუფის შემოსავალი ან სარგებელი ბევრად დაბალია იმ რიცხობრივ ზღვარზე, რომელიც განსაზღვრულია ფასს 8-ით, როგორც ანგარიშგებადი სეგმენტების აღიარების კრიტერიუმად. აქედან გამომდინარე, ანგარიშგებადი სეგმენტები განსაზღვრულია და ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ შედის სეგმენტების გამოაშკარავება.

4 ძირითადი საშუალებები

ათასი დოლარი	მიწა, მანქანა- შენობები და ნაგებობები	მანქანა- დანადგარ ები და მოწყობილ ობები	ოფისის აღჭურვილო ბა, ავეჯი და ინვენტარი	სატრანს- პორტო საშუალე ბები	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	ჯამი
თვითღირებულება						
2017 წლის 31 დეკემბერი	458	45	106	21	79	709
შემოსვლა	309	24	16	38	15	402
გასვლა	-	-	(1)	-	(5)	(6)
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(19)	(6)	(3)	(1)	(3)	(32)
2018 წლის 31 დეკემბერი	748	63	118	58	86	1,073
შემოსავლა	55	-	41	129	12	237
გასვლა	(195)	-	(82)	-	-	(277)
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(29)	(35)	(12)	3	(8)	(81)
2019 წლის 31 დეკემბერი	579	28	65	190	90	952
აკუმულირებული ცვეთა						
2017 წლის 31 დეკემბერი	(58)	(38)	(42)	(16)	(13)	(167)
ცვეთის ხარჯი	(10)	(3)	(12)	(8)	(9)	(42)
გასვლა	-	-	2	-	-	2
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(13)	2	1	1	1	(8)
2018 წლის 31 დეკემბერი	(81)	(39)	(51)	(23)	(21)	(215)
ცვეთის ხარჯი	(10)	(4)	(7)	(10)	(9)	(40)
გასვლა	39	-	34	-	-	73
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(10)	33	4	(6)	1	22
2019 წლის 31 დეკემბერი	(62)	(10)	(20)	(39)	(29)	(160)
საბალანსო ღირებულება						
2018 წლის 31 დეკემბერი	667	24	67	35	65	858
2019 წლის 31 დეკემბერი	517	18	45	151	61	792

ჯგუფის მფლობელობაში არსებული ძირითადი საშუალებები საბალანსო ღირებულებით 517 აშშ დოლარი დაგირავდა სასესხო ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით ფასიან ქაღალდებად 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის (2018 წლის 31 დეკემბერი: 667 აშშ დოლარი).

ცვეთის ხარჯი ჩართულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

ძირითადი საშუალებების წმინდა საბალანსო ღირებულებაში შესული აქტივის გამოყენების უფლებები შემდეგნაირია:

ათასი აშშ დოლარი

სატრანსპორტო საშუალებები

2019 წლის 31 დეკემბერი

127

5 არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები წარმოადგენს ჯგუფის ინვესტიციას საწარმოს რესურსთა დამატებით პროგრამაში (Microsoft Navision), რომელიც ამჟამად გამოიყენება.

ამორტიზაციის ხარჯი ჩართულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

6 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
<i>სამართლიანი ღირებულება</i>		
ბალანსი წლის დასაწყისისათვის	120,447	131,703
რეკლასიფიკაცია მარაგების მუხლიდან	574	-
რეკლასიფიკაცია ძირითადი საშუალების მუხლიდან	200	-
რეკლასიფიკაცია მარაგების მუხლში	(409)	(16,766)
საინვესტიციო ქონებიდან გასვლა	(179)	-
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული მოგება	12,742	9,376
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(8,227)	(3,866)
ბალანსი წლის ბოლოსათვის	125,148	120,447

ჯგუფი საინვესტიციო ქონებაში აღიარებს ჯგუფის მიწის ნაკვეთებს, რომლისთვისაც ხელმძღვანელობას განვითარების გეგმა არ აქვს და ჯერ არ არის მომზადებული და დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების მიერ შესაბამისი კანონმდებლობისა და რეგულაციების შესაბამისად.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს 180 ჰექტარ მიწას თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

2019 წლის და 2018 წლის განმავლობაში რამდენიმე განაშენიანების რეგულირების გეგმა იქნა მიღებული და დამტკიცებული თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ, ლისის ტბაზე ჯგუფის მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება ნიშნავს ქონების განვითარების დაწყებას გაყიდვის მიზნით და ბასს 40 – ის შესაბამისად ჯგუფმა ყველა ასეთი აქტივი გადმოიტანა საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება, რომელიც 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეფასებულია 8,313 ათასი აშშ დოლარად, დაგირავებულია, როგორც უზრუნველყოფა მშს ლისი ფო-ს სესხებისთვის, (2018 წლის 31 დეკემბერი: აშშ დოლარი 7,467 ათასი) 2011 წლის 3 ოქტომბრის იპოთეკის ხელშეკრულებით (ცვლილებების შესაბამისად პირველი გამოყენების თარიღამდე, დამატებითი ობიექტის მიმართ) გარანტორსა (სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტ) და FMO-ს შორის, რომელიც რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით და მოიცავს პირველი რიგის იპოთეკას FMO-ს სასარგებლოდ, პროექტის მიმდებარე მიწაზე და გაუმჯობესებებზე, რომლებიც ფინანსდება ამ ხელშეკრულებით (იხილეთ შენიშვნა 16).

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება, რომელიც შეფასებულია 440 ათას აშშ დოლარად, ჩადებულია სს პაშა ბანკის სასარგებლოდ მშს ლისი რენტალის სესხებისთვის (იხილეთ შენიშვნა 16).

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება, რომელიც შეფასებულია 1,000 ათას აშშ დოლარად, ჩადებულია სს საქართველოს ბანკის სასარგებლოდ (2018 წლის 31 დეკემბერი: 898 ათასი აშშ დოლარი) აქციონერების სესხებისთვის.

ჯგუფის მიწის ნაკვეთების სამართლიანი ღირებულება, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც საინვესტიციო ქონება, დადგინდა ჯგუფთან დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ მოცემულ პერიოდში. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა საბაზრო მეთოდით, რომელშიც აისახება უახლესი გასვლის ფასები მსგავსი ქონებისათვის.

ათასი აშშ დოლარი	სამართლიანი ღირებულების იერარქია	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
მიწა, მდებარე თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ	მე-3 დონე	125,148	120,447

7 ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
1 იანვარი	420	349
მოგება / (ზარალი)-ს წილი მეკავშირე საწარმოში	155	155
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(168)	(84)
31 დეკემბერი	407	420

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში მოცემულია ქვემოთ:

მეკავშირე საწარმო	2019 წლის 31 დეკემბერი		2018 წლის 31 დეკემბერი	
	ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება	აკუმულირებული ზარალი, რომელიც არ არის ადიარებული ჯგუფის მიერ	ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება	აკუმულირებული ზარალი, რომელიც არ არის ადიარებული ჯგუფის მიერ
სს ამერიკული აკადემია	345	-	367	-
შპს ლისის აბანოები	62	-	53	-
სულ	407	-	420	-

მენეჯმენტმა შეაფასა მეკავშირე საწარმოებში განთავსებული ინვესტიციების ამოღების ალბათობა და დაასკვნა, რომ აღნიშნული ინვესტიციები სრულად ამოღებადი. ჯგუფის მეკავშირე საწარმოების შემაჯამებელი ცხრილი მოცემულია ქვემოთ:

ათასი აშშ დოლარი დასახელება		მთლია ნი	მთლიან ი		მოგებ ა/	
	ქვეყანა	აქტივე ბი	ვალდებ ულებები	ამონაგე ბი	(ზარა ლი)	წილი %
სს ამერიკული აკადემია	საქართველო	4,150	2,471	2,578	508	28%
შპს ლისის აბანოები	საქართველო	698	500	23	193	50%
2019 წლის 31 დეკემბერი		4,848	2,971	2,601	701	

ათასი აშშ დოლარი დასახელება	ქვეყანა	მთლიან ნი	მთლიან ი	ამონაგე ბი	მოგებ ა/ (ზარა ლი)	წილი %
		აქტივე ბი	ვალდებ ულებები			
სს ამერიკული აკადემია	საქართველო	4,246	2,983	2,521	505	28%
შპს ლისის აბანოები	საქართველო	687	568	214	24	50%
2018 წლის 31 დეკემბერი		4,933	3,551	2,735	529	

8 მარაგები

მარაგების ნაშთი მოიცავს 23.3 ჰა (2018 წლის 31 დეკემბერი: 29.2 ჰა) თბილისში ლისის ტბის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთის ღირებულებას და აშენებული საცხოვრებელი ბინების ღირებულებას. მარაგები ასევე მოიცავს 8.6 ჰა (2018 წლის 31 დეკემბერი: 8.6 ჰა) მიწის ნაკვეთს ბუკნარში აჭარის რეგიონი, საქართველო, რომელიც განკუთვნილია დეველოპმენტისთვის და მაღალი ღირსის საცხოვრებელი და რეკრეაციული ქონების გაყიდვისთვის (რომლის მფლობელია ჯგუფის შვილობილი კომპანია შპს ბლექ სი რიზოსთი. იხილეთ შენიშვნა 29.1 ამ მიწასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო პირობებისათვის). ამ დეველოპმენტისათვის გაწეული ხარჯებიც მარაგების ნაწილადაა კლასიფიცირებული.

ხარჯები კლასიფიცირებულია, როგორც მარაგები მანამ, სანამ დეველოპმენტი წამოწყებულია განვითარებული უძრავი ქონების გაყიდვის მიზნით და არა საქონლის ან მარაგის საწარმოებლად, ან თუნდაც აქტივის ღირებულების გაზრდისთვის.

მიწის იმ ნაკვეთებზე, რომლებზეც სამშენებლო სამუშაოები ჯერ არ დაწყებულია, კლასიფიცირებულია, როგორც მარაგები იმ მომენტიდან, როდესაც განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცდება, რადგანაც ეს მიიჩნევა მიწის განვითარების წამოწყებად გაყიდვების კუთხით.

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისათვის მარაგების სრული რაოდენობა იქნა დაგირავებული FMO-სგან მიღებული სასესხო ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად (იხ. შენიშვნა 16).

9 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური აქტივი		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,985	355
არაფინანსური აქტივი		
ავანსები და წინასწარი გადახდები	1,056	516
მოთხოვნები ბიუჯეტის მიმართ	419	459
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,460	1,330

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

ჯგუფის ყველა სავაჭრო მოთხოვნები შესადარის პერიოდებში შეფასებულ იქნა გაუფასურებაზე.

10 სხვა ფინანსური აქტივები

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
ინვესტიცია კაპიტალის ინსტრუმენტებში (ფინანსური აქტივი FVTPL)	1,833	-
მოთხოვნა PDH-ის მიმართ (ფინანსური აქტივი FVTPL)	13,700	13,700
სულ	15,533	13,700

2019 წლის განმავლობაში ჯგუფმა შეიძინა ინვესტიციები კაპიტალის ინსტრუმენტებში. ჯგუფი აღრიცხავს ინვესტიციას სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და არ აკეთებს შეუქცევად არჩევანს ინვესტიციებისთვის GRDC Holding B.V.-ში და Georgian Reconstruction and Development Company N.V.-ში რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით

2017 წლის ნოემბერში ჯგუფმა თიბისი ბანკთან (დაკავშირებული მხარე) გააფორმა უძრავი ქონებისა და მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, ჯგუფმა თიბისი ბანკს გადასცა თავისი მიწის ნაკვეთი 16.2 ჰა (დამოუკიდებელი შემფასებლების ანგარიშის მიხედვით, მიწის სამართლიანი ღირებულება იყო 13.7 მილიონი აშშ დოლარი) და სანაცვლოდ, ჯგუფმა მიიღო უფლება, მეს ფროფერტი დეველოპმენტისგან ("PDH", ასევე ჯგუფთან დაკავშირებული მხარე) სესხის ის რაოდენობა, რომელიც PDH-ს ჰქონდა ვალად თიბისი ბანკისათვის. PDH-ს მიერ თიბისი ბანკისაგან გამოთხოვილი სესხის ნომინალურ იღირებულებას წარმოადგენდა დაახლოებით 45 მილიონი აშშ დოლარი, თუმცა, სამართლიანი ღირებულება, დამოუკიდებელი პროფესიონალი შემფასებლების მიხედვით იყო ამ თარიღისათვის 13.7 აშშ დოლარი (სესხი გაუფასურდა). ეს მოთხოვნა, საბოლოოდ, აღიარდა ჯგუფის 2017 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში სამართლიან ღირებულებაში და შევიდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში. ფასს 9-ს ათვისების შემდგომ ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დაეყრდნობა იმ ბიზნეს მოდელს, რომლის მიხედვითაც, ფინანსური აქტივი იმართება და მისი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადი და მანამ, სანამ:

- არსებობს სახელშეკრულებო უფლება PDH-სგან ფულადი სახსრების მიღების;
- ამ მოთხოვნის ბიზნეს მოდელის მიზანი არ არის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მოგროვება და არც ამ აქტივის გაყიდვა, და
- მენეჯმენტს არ გააჩნია მოლოდინი კონკრეტულ თარიღებში ფულადი ნაკადის შემოდინების, რომელიც წარმოადგენს ძირითად და საპროცენტო გადასახადს, თუმცა მოსალოდნელია, რომ ვალდებულება დარჩება არამონეტარულ აქტივზე - ჯგუფი მიიღებს საკუთრებაში იმ მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც ამჟამად PDH-ის მფლობელობაშია.

ფასს 9-ის მიხედვით, მოთხოვნა კლასიფიცირებულია, როგორც ფინანსური აქტივი სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის მეშვეობით 2018 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით. მანამდე კლასიფიცირებული იყო ბასს 39-ის მიხედვით, როგორც მიღებული სესხები და მოთხოვნები.

მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ 2017 წლის შემდგომ PDH-ის მხრიდან ამ მოთხოვნის სამართლიანი ღირებულება არ შეცვლილა, რადგან აშშ დოლარის ღირებულება მთავარ მიწის ნაკვეთზე მატერიალურად 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 ღირებულებით მოგება-ზარალის მეშვეობით ცვლილებები აღიარებულია მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, თუმცა ამ აქტივის საბალანსო ღირებულება კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში არ იცვლება.

11 შეზღუდული ფულადი სახსრები

შეზღუდული ფულადი სახსრების ანგარიში მოიცავს თიბისი და ვითიბი ბანკის ანგარიშებზე განთავსებულ თანხებს რომელიც შესაბამისად არის 89 ათასი აშშ დოლარი და 1,008 ათასი აშშ დოლარი.

ვითიბი ბანკის ანგარიშზე განთავსებული სახსრები შეზღუდულია საქართველოს მთავრობასთან გაფორმებული ხელშეკრულებით შპს ფროფერტი დეველოპმენტ ჰოლდინგის მიერ მიწის შეძენასთან დაკავშირებით.

თიბისი ბანკში განთავსებული შეზღუდული ფულადი სახსრები წარმოადგენს FMO თან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უზრუნველყოფას. (2018 : 89 ათასი აშშ დოლარი) (იხილეთ შენიშვნა 16).

აღნიშნული ფულადი სახსრები ჯგუფისთვის არამატერიალურია თუმცა ჯგუფმა მაინც გადაწყვიტა აღნიშნული ანგარიშის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში დამოუკიდებლად წარდგენა, რათა თანხვედრაში ყოფილიყო მშობელი საწარმოსა და ჯგუფის მიერ წარდგენილ ფინანსურ ანგარიშგება. 2018 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხები იყო ფულადი სახსრების ანგარიშის ნაწილი.

12 ფული საბანკო ანგარიშებზე

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
ფული რეზიდენტ ბანკებში – ლარი	1,043	722
ფული რეზიდენტ ბანკებში – აშშ დოლარი	1,408	9,383
ფული რეზიდენტ ბანკებში – გირვანქა სტერლინგი	-	1
სულ	2,451	10,106

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფული საბანკო ანგარიშებზე იხილეთ შენიშვნა 25-ში.

13 კაპიტალი და რეზერვები

13.1 სააქციო კაპიტალი

ჯგუფის დედა კომპანიის სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტის სააქციო კაპიტალი შედგება სამი ტიპის აქციებად : A კლასის აქციები, B კლასის აქციები და პრივილეგირებული აქციები. 1 ცალი A კლასის აქციის ნომინალური ღირებულებაა 0,1 აშშ დოლარი , 1 ცალი B კლასის აქციის ნომინალური ღირებულება 1 აშშ დოლარი და 1 ცალი პრივილეგირებული აქციის ნომინალური ღირებულებაა 1000 აშშ დოლარი. A და B კლასის აქციების მფლობელებს აქვთ აქციების რაოდენობის პროპორციულობის მიხედვით კომპანიაში არსებულ საკითხებზე ხმის უფლება.

A და B კლასის აქციების მფლობელებს აქვთ აქციების რაოდენობის პროპორციულობის მიხედვით დივიდენდის მიღების უფლება საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით. ჯგუფის ლიკვიდაციის შემთხვევაში ყველა არსებული აქტივი გადანაწილდება აქციები მფლობელებს შორის სადაც პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს მიენიჭებათ უპირატესობა A და B კლასის აქციონერებს შორის ჯერ B კლასის აქციონერების მოთხოვნები დაკმაყოფილდება.

პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს შეხვედრებზე არ აქვთ ხმის მიცემის უფლება . შესაბამისი ფულადი სახსრების გამოთავისუფლების შემთხვევაში ჯგუფი გამოსყიდის პირველ რიგში პრივილეგირებულ აქციებს. პრივილეგირებული აქციების მფლობელები მიიღებენ ანაზღაურებას ჯგუფის სხვა სასესხო ვალდებულებების დაფარვის შემდეგ , თუმცა A და B კლასის აქციის მფლობელებზე დივიდენდის გაცემის მომენტამდე. ანაზღაურების ზუსტი თარიღი უცნობია და როგორც ზემოთ იყო ნახსენები ლიკვიდაციის შემთხვევაში

პრივილეგირებული აციების მფლობელებს მიენიჭება უპირატესობა. ჯგუფის მიზანია A და B კლასის აქციის მფლობელებზე არსებული თანხებიდან გაანაწილოს დივიდენდი პრივილეგირებული აციების გამოსყიდვის შემდგომ.

14 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
ვალდებულებები სამშენებლო და სხვა მომსახურების მომწოდებლების მიმართ	1,944	4,395
მიღებული ავანსები	3,500	1,987
სულ	5,444	6,382

მიღებული ავანსების საბალანსო ღირებულება, ძირითადად, შედგება მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსებისგან მიწის ნაკვეთებისათვის, რომლებიც ამჟამად რეგისტრირებულია შპს ფროფერტი დეველოპმენტ ჰოლდინგის (PDH) სახელზე და რომლებიც მდებარეობს ჯგუფის მფლობელობაში მყოფი მიწის მახლობლად. 2015 წლის 31 იანვარს ჯგუფმა გააფორმა მემორანდუმი PDH-სთან, რომლის თანახმადაც, ჯგუფი ყიდის PDH-ს მიწებს მესამე პირებზე. ამ შეთანხმების მიხედვით, საბოლოოდ მოცემული მიწის ნაკვეთები კანონიერად გადაეცემა ჯგუფს PDH-მიმართ მოთხოვნის სანაცვლოდ, რაც კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღწერილია სათაურით რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები მოგება ან ზარალში ასახვით. იხილეთ შენიშვნა 10.

15 ობლიგაციები

2018 წლის 17 დეკემბერს ქართულმა საბროკერო ფირმამ შპს თიბისი კაპიტალმა, როგორც საბროკერო აგენტმა, გამოუშვა 12 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტის ობლიგაციები. ობლიგაციებს გააჩნია 8.7%-იანი ყოველწლიური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი და დაფარვის ვადა სამი წელი. პროცენტის გადახდა ხდება კვარტალურად.

ათასი აშშ დოლარი	მოკლევადიანი		გრძელვადიანი	
	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
ძირის ოდენობა	-	-	11,876	8,414
გადასახდელი პროცენტი	37	26	-	-
	37	26	11,876	8,414

ობლიგაციების ხელშეკრულება განსაზღვრავს გარკვეულ კოვენანტებს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტ“-ისთვის. კოვენანტები მოიცავს გარკვეული ფინანსური კოეფიციენტების დასაკმაყოფილებას. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს გვაქვს შემდეგი 2 ფინანსური კოვენანტი:

- (1) ICR კოეფიციენტი (წლიური EBITDA შეფარებული სესხებსა და ობლიგაციებზე გადასახდელ მთლიან პროცენტზე წლის განმავლობაში) არ უნდა იყოს 3-ზე ნაკლები მთელი საკრედიტო პერიოდის განმავლობაში;
- (2) მთლიანი სესხისა და აქტივების თანაფარდობა (კონსოლიდირებულ ციფრებზე დაანგარიშებული) არა უმეტეს 50%-ისა მთელი საკრედიტო პერიოდის განმავლობაში.

კოეფიციენტები გამოითვლება სს "ლისი ლეიქ დეველოპმენტის" კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ციფრების გამოყენებით. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსათვის სს "ლისი ლეიქ დეველოპმენტი" აკმაყოფილებს ორივე კოეფიციენტს.

ობლიგაციები ასევე გულისხმობს არაფინანსურ კოვენანტებს, მათ შორის აქტივების შეზღუდვას ახალი სესხების უზრუნველყოფის სახით (ჯგუფის კონსოლიდირებული მთლიანი აქტივების 50% -ზე მეტი არ უნდა იქნას გამოყენებული ნებისმიერი ვალდებულების უზრუნველყოფის სახით).

ობლიგაციები არის ჯგუფის პირდაპირი არაუზრუნველყოფილი ვალდებულებები, რომლებიც უტოლდება პრიორიტეტულობაში ჯგუფის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებებს.

16 მიღებული სესხები

ათასი აშშ დოლარი					
	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის დაფარვის ვადა	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
უზრუნველყოფილი					
FMO პირველი ტრანში	USD	7.37%	სექტემბერი-19	-	527
FMO მეორე ტრანში	USD	7.64%	სექტემბერი-20	1,401	3,231
FMO მესამე ტრანში	USD	8.51%	სექტემბერი-20	1,068	2,494
პაშა ბანკისგან მიღებული სესხი	USD	7.5%	დეკემბერი-26	1,200	-
პაშა ბანკისგან მიღებული სესხი	USD	7.5%	მარტი-2020	300	-
				3,969	6,252
არაუზრუნველყოფილი					
GRDC B.V. პირველი ტრანში	USD	8.00%	დეკემბერი-20	541	-
				541	-
სულ				4,510	6,252

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
მიმდინარე ნაწილი	3,011	3,808
გრძელვადიანი ნაწილი	1,499	2,444

FMO-სგან მიღებული სესხები უზრუნველყოფილია ჯგუფის უძრავი ქონებით, მარაგებით, სადაზღვევო მოთხოვნებით და სესხის მომსახურების სარეზერვო ანგარიშით (იხ. შენიშვნა 4, შენიშვნა 6, შენიშვნა 11). 2019 წლი 31 დეკემბრისთვის ჯგუფი აკმაყოფილებს ყველა მოთხოვნილ კოეფიციენტს.

FMO-სგან სესხები მიღებულია უძრავი ქონების განვითარების მიზნობრივობით ლისის ტბის შენოგარენში, თბილისში, საქართველოში. FMO-სგან მიღებულ სესხს აქვს ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთი და საანგარიშგებო პერიოდში შეადგენს 12.33%-ს წლიურად.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება, რომელიც შეფასებულია 440 ათას აშშ დოლარად, ჩადებულია სს პაშა ბანკის სასარგებლოდ შპს ლისი რენტალსის სესხებისთვის (იხილეთ შენიშვნა 6).

17 იჯარა

საიჯარო ვალდებულება კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულია შემდეგნაირად:

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
მოკლევადიანი	29	-
გრძელვადიანი	73	-
	102	-

ჯგუფს აქვს იჯარით აღებული სატრანსპორტო საშუალებები. მოკლევადიანი იჯარისა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის გარდა, თითოეული იჯარა შეტანილია ძირითად საშუალებებში, შესაბამისი საიჯარო ვალდებულებები კი წარმოდგენილია ცალკე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. ცვლადი საიჯარო გადასახადები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსზე ან განაკვეთზე (მაგალითად, როგორიცაა საიჯარო გადასახადები ჯგუფის გაყიდვების პროცენტული მაჩვენებლის საფუძველზე), გამოირიცხება საიჯარო ვალდებულებისა და აქტივის საწყისი შეფასებიდან. ჯგუფი ახდენს აქტივის გამოყენების უფლების კლასიფიკაციას ძირითადი საშუალებების თანმიმდევრული მეთოდით (იხ. შენიშვნა 4).

ჯგუფს ეკრძალება გაყიდოს ან გირაოს სახით გამოიყენოს იჯარით აღებული აქტივები.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში აღწერილია ჯგუფის საიჯარო საქმიანობის ხასიათი აქტივების გამოყენების უფლების ტიპის მიხედვით, რომელიც აღიარებულია კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში:

	იჯარით აღებული აქტივები ს რაოდენო ბა	დარჩენი ლი ვადის დიაპაზო ნი	საშუალო დარჩენი ლი იჯარს ვადა	იჯარების რაოდენო ბა ვადის გაგრძელ ების უფლები თ	იჯარების რაოდენო ბა შესყიდვი ს შესაძლებ ლობის ვადით	იჯარის რაოდენო ბა ინდექსთ ან დაკავშირ ებული ცვლადი გადახდი თ	იჯარების რაოდენობა შეწყვეტის უფლებით
აქტივის გამოყენების უფლება							
სატრანსპორტო საშუალებები	2	3	2	-	2	-	-

საიჯარო ვალდებულებები უზრუნველყოფილია შესაბამისი აქტივებით. მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდები 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგნაირია:

ათასი აშშ დოლარი	მინიმალური საიჯარო გადახდები	
	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
ერთ წლამდე პერიოდში		
საიჯარო გადახდები	49	-
ფინანსური ხარჯები	(20)	-
	29	-
2-5 წლამდე პერიოდში		
საიჯარო გადახდები	93	-
ფინანსური ხარჯები	(20)	-
	73	-
წმინდა მიმდინარე ღირებულება	102	-

ცხრილში მოცემულია დამატებითი ინფორმაცია აქტივების გამოყენების უფლების შესახებ მათი კლასების მიხედვით:

ათასი აშშ დოლარი	საბალანსო ღირებულება (იხ. შენიშვნა 4)	ცვლის ხარჯი	გაუფასურება
სატრანსპორტო საშუალებები	127	2	-

აქტივები გამოყენების უფლებით, მიეკუთვნება იმავე ჯგუფის ელემენტებს, რომელშიც მათი შესაბამისი აქტივები იქნებოდნენ იმ შემთხვევაში თუკი ჯგუფი იქნებოდა მათი მფლობელი.

18 შემოსავალი

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	8,783	11,846
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	633	645
სულ	9,416	12,491

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აუღიარებელი მთლიანი შემოსავალი და მთლიანი რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება, მიწის ნაკვეთების რეალიზაციიდან, რომელიც ამჟამად კანონიერად დარეგისტრირებულია შპს „ფროფერტი დეველოპმენტ ჰოლდინგის“ სახელზე შეადგენს, შესაბამისად, 9 მილიონ აშშ დოლარს და 5 მილიონ აშშ დოლარს. აგრეთვე იხილეთ შენიშვნა 14.

19 გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯები

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
საბროკერო ხარჯი	340	536
მარკეტინგის ხარჯი	614	466
სულ	954	1,002

20 ადმინისტრაციული ხარჯები

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
თანამშრომელთა ანაზღაურება	1,936	1,292
დირექტორების ანაზღაურება	255	404
ქონების გადასახადი	225	227
აუდიტის, საკონსულტაციო და იურიდიული ხარჯები	124	115
ბანკის საკომისიო	9	8
მივლინებების ხარჯები	41	37
სატრანსპორტო საშუალებების ხარჯები	16	12
საოფისე ინვენტარი და კომუნალური ხარჯები	114	89
სხვა	149	46
სულ	2,869	2,230

21 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 ღირებულებად 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 ჯგუფის 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 ჯგუფს არ განუხორციელებია ისეთი ოპერაცია, რომელიც შეიძლება მოგების არაპირდაპირ განაწილებად ჩაითვალოს და შესაბამისად დაიბეგროს მოგების გადასახადით.

22 შემდგომი მოვლენები

COVID-19 აფეთქება სწრაფად განვითარდა 2020 წელს, ინფიცირების მნიშვნელოვანი რაოდენობით. მთავრობის მიერ განხორციელებულმა ვირუსის შესაჩერებლად მიღებულმა სხვადასხვა ზომებმა გავლენა გავლენა მოახდინა ეკონომიკურ საქმიანობაზე.

ამ ეტაპზე ჯგუფის ბიზნესსა და შედეგებზე გავლენა შეზღუდულია. ჯგუფი გააგრძელებს სხვადასხვა ეროვნული ინსტიტუტის მიერ შემოთავაზებული რჩევების დაცვას.

იხილეთ შენიშვნა 23.3 სადაც აღწერილია, რომ COVID-19–ს ჯგუფზე მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია.

23 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.

23.1 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული შეფასებები

ჯგუფი შეფასებებს აკეთებს სამომავლო ფაქტორების გათვალისწინებით. მიღებული ბუღალტრული შეფასებები, განმარტების თანახმად, შესაძლოა არ დაემთხვეს რეალურ შედეგს. შეფასებები, რომლებიც შეიცავს მნიშვნელოვან რისკს სამომავლოდ აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების კორექტირების საჭიროებისა, განხილულია ქვემოთ.

გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო, სავალუტო და საბაჟო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ჯგუფის მენეჯმენტისმიერ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია, შესაძლოა, განსხვავდებოდეს საგადასახადო წარმომადგენლების ინტერპრეტაციისაგან, ოპერაციები, შესაძლოა, საგადასახადო წარმომადგენლების მიერ გადაიხედოს და შედეგად, ჯგუფს დაეკისროს დამატებითი მნიშვნელოვანი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები. ჯგუფის მენეჯმენტი აღიარებს მოსალოდნელი დამატებითი საგადასახადო შეფასებების ვალდებულებებს, საგადასახადო დავების ფარგლებში სავარაუდო დამატებით გადასახადის დაკისრებისათვის შეფასებების შედეგად. იმ შემთხვევაში, თუ საბოლოო საგადასახადო შედეგი განსხვავებული იქნება თავდაპირველად აღიარებულ რაოდენობაზე, ეს განსხვავებები აისახება საგადასახადო ანარიცხებზე იმ პერიოდში, როდესაც ასეთი განსაზღვრებები მოხდება.

ძირითადი საშუალებების სასიცოცხლო ვადები

მენეჯმენტმა შეაფასა ძირითადი საშუალებების სასიცოცხლო პერიოდის 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.

უიმედო ვალი

ჯგუფი აფასებს მისაღები მოთხოვნების ამოღების დონეს მის გამოცდილებაზე და სამომავლო მოლოდინებზე დაყრდნობით. რეალური ამოღების დონე შესაძლოა განსხვავდებოდეს მენეჯმენტის შეფასებებისგან.

საინვესტიციო ქონება

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება აღრიცხულია რეალური ღირებულებით. ამ აქტივების სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დამოუკიდებელი, პროფესიონალურად კვალიფიციური, სერთიფიცირებული ქონების შემფასებლების მიერ. მნიშვნელოვანი დამატებები და ვარაუდები განხილულია მენეჯმენტთან მჭიდრო კონსულტაციის შედეგად. იხილეთ შენიშვნა 26.2.

საბაზრო საპროცენტო განაკვეთი

მენეჯმენტმა შეაფასა ჯგუფის ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისათვის გამოყენებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთები. საბაზრო საპროცენტო განაკვეთში ცვლილებებმა, შესაძლოა, გავლენა მოახდინოს ფინანსური ვალდებულებებისა და ფინანსური დანახარგებზე.

საქმიანობის უწყვეტობა

მენეჯმენტმა მოცემული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა ფუნქციონრებადი საწარმოს დაშვების პრინციპით. ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობით ანალიზზე დაყრდნობით, მისი ისტორიული და მიმდინარე ფინანსური საქმიანობა, ფინანსური რესურსის ხელმისაწვდომობა ჯგუფისთვის და დამატებითი ფინანსური რესურსის მიღების შესაძლებლობა საჭიროების შემთხვევაში, მენეჯმენტს აძლევს რწმენას, რომ ჯგუფი 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 ჯგუფს რომ არ შესძლებოდა განჭვრეტად მომავალში საქმიანობის უწყვეტად გაგრძელება.

სამშენებლო კონტრაქტიდან შემოსავალი

სამშენებლო კონტრაქტის შემოსავლები და მასთან დაკავშირებული აღიარებული სახელშეკრულებო მოთხოვნები ასახავს მენეჯმენტის თითოეული ხელშეკრულების შედეგების საუკეთესო შეფასებას და დასრულების ეტაპს. კერძოდ, უფრო რთული კონტრაქტებისთვის დასრულებისთვის შეფასებული დანახარგები და ხელშეკრულების მომგებიანობა ექვემდებარება მნიშვნელოვან განუსაზღვრელობას (იხილეთ შენიშვნა 3.13).

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

მენეჯმენტი ფინანსური და არაფინანსური აქტივების რეალური ღირებულების დასადგენად იყენებს შეფასების მეთოდებს. ეს მოიცავს შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას თუ რა ფასს დაადებენ ინსტრუმენტს ბაზრის მონაწილეები. მენეჯმენტი ამ დაშვებებს აკეთებს არსებული მონაცემების საფუძველზე შესაძლებლობების შემთხვევაში. ასეთი მონაცემების არარსებობის შემთხვევაში მენეჯმენტი იყენებს ხელთარსებულ ყველაზე რელევანტურ ინფორმაციას. მოსალოდნელი რეალური ღირებულებები შეიძლება განსხვავებული იყოს

გამოთვლილი ხელის პრინციპის მიხედვით განსაზღვრული ტრანზაქციის ფასებისგან კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის (შენიშვნა 26.2).

23.2 მნიშვნელოვანი შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას მენეჯმენტის მიერ მიღებული შეფასებები, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სამშენებლო კონტრაქტის შემოსავლების აღიარება

რადგან სამშენებლო კონტრაქტებიდან მიღებული შემოსავალი დროთა განმავლობაში აღიარებულია, საანგარიშო პერიოდში აღიარებული შემოსავლის ოდენობა დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენად შესრულებულია შესრულების ვალდებულება.

23.3 ძირითადი დაშვებები მომავალთან დაკავშირებით

როგორც აღწერილია 22-ე შენიშვნაში, COVID-19 პანდემიის აფეთქებამ მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა გლობალურ ეკონომიკაზე.

ამ მომენტში ცნობილი ფაქტებიდან, გარემოებებიდან და შესაძლო სცენარებიდან გამომდინარე, თუ როგორ შეიძლება განვითარდეს COVID-19 ვირუსი და მთავრობის მიერ მიღებული ზომები, ხელმძღვანელობამ დაადგინა, რომ COVID-19 მნიშვნელოვან გავლენას არ ახდენს ჯგუფზე და ჯგუფი გარანტირებულად გააგრძელებს საქმიანობას.

ზემოთ აღწერილი გარემოებებიდან გამომდინარე, ფინანსური ანგარიშგება მზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით.

24 ფინანსური ინსტრუმენტები

24.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის დეტალები და განხორციელების მეთოდები, მათ შორის აღიარების კრიტერიუმები და ბაზისი, რომლის საფუძველზეც ხდება შემოსავლის თუ ხარჯის აღიარება, ფინანსური აქტივის, ვალდებულებისა და კაპიტალის ინსტრუმენტების, წარმოდგენილია შენიშვნა 3.8-ში.

24.2 ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები

ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი საბალანსო ღირებულება დაკავშირებულია აქტივებისა და ვალდებულებების შემდეგ კატეგორიებთან:

2019 წლის 31 დეკემბერი ათასი აშშ დოლარი	ამორტიზებული ღირებულება	FVTPL	სულ
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,985	-	1,985
სახელმწიფო აქტივი	4,795	-	4,795
ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში რელური ღირებულებით ასახვით	-	15,533	15,533
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,097	-	1,097
ფული საბანკო ანგარიშებზე	2,451	-	2,451
მთლიანი ფინანსური აქტივები	10,328	15,533	25,861

2019 წლის 31 დეკემბერი ათასი აშშ დოლარი	სხვა ვალდებულებები (ამორტიზებული ღირებულება)	FVTPL	სულ
ფინანსური ვალდებულებები			
ობლიგაციები	11,913	-	11,913
მიღებული სესხები	4,510	-	4,510
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,944	-	1,944
მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები	18,367	-	18,367

2018 წლის 31 დეკემბერი ათასი აშშ დოლარი	ამორტიზებული ღირებულება	FVTPL	სულ
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	355	-	355
სახელმწიფო აქტივი	4,994	-	4,994
ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში რელური ღირებულებით ასახვით	-	13,700	13,700
შეზღუდული ფულადი სახსრები	89	-	89
ფული საბანკო ანგარიშებზე	10,106	-	10,106
მთლიანი ფინანსური აქტივები	15,544	13,700	29,244

2018 წლის 31 დეკემბერი ათასი აშშ დოლარი	სხვა ვალდებულებები (ამორტიზებული ღირებულება)	FVTPL	სულ
ფინანსური ვალდებულებები			
ობლიგაციები	8,440	-	8,440
მიღებული სესხები	6,252	-	6,252
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,395	-	4,395
მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები	19,087	-	19,087

25 ფინანსური რისკის მართვა

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

ფინანსური რისკის ფაქტორები

ა) საბაზრო რისკი

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

უცხოური ვალუტის რისკი

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

2019 წლის 31 დეკემბერი	აშშ დოლარი	ევრო
ფინანსური აქტივები		
სახელმწიფოებო აქტივი	4,795	-
ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში ასახვით (მოთხოვნები PDH-სგან)	15,533	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-
შეზღუდული ფულადი სასრები	1,097	-
ფული საბანკო ანგარიშებზე	1,408	-
მთლიანი ფინანსური აქტივები	22,833	-
ფინანსური ვალდებულებები		
სესხები	4,510	-
ობლიგაციები	11,913	-
მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები	16,423	-
წმინდა პოზიცია	6,410	-

2018 წლის 31 დეკემბერი	აშშ დოლარი	ევრო
ფინანსური აქტივები		
სახელმწიფოებო აქტივი	4,994	-
ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში ასახვით (მოთხოვნები PDH-სგან)	13,700	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	355	-
შეზღუდული ფულადი სახსრები	89	-
ფული საბანკო ანგარიშებზე	9,383	-
მთლიანი ფინანსური აქტივები	28,521	-
ფინანსური ვალდებულებები		
სესხები	6,252	-
ობლიგაციები	8,440	-
სავაჭრო ვალდებულებები	-	50
მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები	14,692	50
წმინდა პოზიცია	13,829	(50)

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს აშშ დოლარის მიმართ ლარის 15% (2018: 15%) კლება/მატების გავლენას ჯგუფზე. 15% (2018: 15%) არის მენეჯმენტის 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:

ათასი აშშ დოლარი	აშშ დოლარის გავლენა		ევროს დოლარის გავლენა	
	2019	2018	2019	2018
მოგება/ზარალი	962	2,075	-	(8)

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

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ჯგუფის ფასიანი ქაღალდები და მიღებული სესხები წარმოდგენილია ფიქსირებული განაკვეთით და ჯგუფს არ გააჩნია სხვა საპროცენტო ვალდებულება. ჯგუფის ერთადერთი საპროცენტო შემოსავლის მომტანი აქტივი არის საბანკო დეპოზიტები, რომლებიც ასევე ფიქსირებული განაკვეთითაა.

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

ბ) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი ნიშნავს იმას, რომ კონტრაქტორი ვერ შეასრულებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც ჯგუფი მიიღებს ფინანსურ ზარალს.

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

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებულია არ არის.

გ) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ჯგუფი ვერ შეძლებს დროულად დაფაროს ვალდამდგარი ვალდებულებები.

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

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

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

2019	უპროცენტო	ფიქსირებული პროცენტით	საიჯარო ვალდებულებები	სულ
საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%)		11.07%	22.5%	
1-6 თვემდე	1,944	3,092	24	5,060
6-12 თვემდე	-	1,634	24	1,658
1-5 წლამდე	-	13,194	93	13,287
5 წელზე მეტ ვადით	-	200	-	200
	1,944	18,120	141	20,205

2018	უპროცენტო	ფიქსირებული პროცენტით	საიჯარო ვალდებულებები	სულ
საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%)		7.92%		
1-6 თვემდე	4,395	2,546	-	6,941
6-12 თვემდე	-	2,293	-	2,293
1-5 წლამდე	-	12,303	-	12,303
5 წელზე მეტი	-	-	-	-
	4,395	17,142	-	21,537

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

26 სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი 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 ვალდებულებებისათვის პირდაპირ (ე.ი. ფასები, რომლებიც დაკვირვებადია აქტივისათვის ან ვალდებულებებისათვის 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).

26.1 ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს დონეებს ფინანსური აქტივების იერარქიაში სამართლიანი ღირებულებით განმეორებად ბაზაზე:

2019 წლის 31 დეკემბერი	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
ფინანსური აქტივები				
ინვესტიცია კაპიტალის ინსტრუმენტებში	-	-	1,833	1,833
რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში ასახვით	-	-	13,700	13,700
ჯამი	-	-	15,533	15,533

2018 წლის 31 დეკემბერი	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
ფინანსური აქტივები				
რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში ასახვით	-	-	13,700	13,700

ჯგუფს არ გააჩნია ფინანსური ვალდებულებები, რომლებიც რეგულარულ საფუძველზე სამართლიანი ღირებულებით წარედგინება 2019 წლის ან 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსური ანგარიშგებაში.

საბანკო სესხის საბალანსო ღირებულება მიიჩნევა მისი სამართლიანი ღირებულების გონივრულ გამოხატულებად.

26.2 სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივები

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს დონეებს არაფინანსური აქტივების იერარქიაში სამართლიანი ღირებულებით განმეორებად ბაზაზე:

2019 წლის 31 დეკემბერი	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
საინვესტიციო ქონება	-	-	125,148	125,148

2018 წლის 31 დეკემბერი	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
საინვესტიციო ქონება	-	-	120,447	120,447

საინვესტიციო ქონების შეფასებული ღირებულება კატეგორიზირებულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეზე. აქტივების სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დამოუკიდებელი, პროფესიონალურად კვალიფიციური, სერტიფიცირებული ქონების შემფასებლების მიერ. მნიშვნელოვანი დამატებები და ვარაუდები განხილულია მენეჯმენტთან მჭიდრო კონსულტაციის შედეგად. დამატებითი ინფორმაცია განხილულია ქვემოთ.

მიწის ნაკვეთი (მე-3 დონე)

შეფასება განხორციელდა საბაზრო მიდგომების გამოყენებით, რომელიც ასახავს დაკვირვებად ფასებს არსებულ ბაზარზე მსგავსი ქონებისთვის და ითვალისწინებს ჯგუფის მოცემული ქონების სპეციფიკური ფაქტორებით კორექტირებას, რომელიც მოიცავს ნაკვეთის ზომას, მდებარეობას, სხვადასხვა შეზღუდვებს და გამოყენების მიზნებს. მიწა შეფასდა განმეორებით 2019 წლის 31 დეკემბერს.

მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემი კორექტირებულია მიწასთან მიმართებით სპეციფიკური საკითხებით. ამ კორექტირების მოცულობა და მიმართულება დამოკიდებულია დაკვირვებად ბაზარზე მსგავსი ტიპის ქონებასთან დაკავშირებით განხორციელებულ ოპერაციების რაოდენობასა და მახასიათებლებზე, რომლებიც გამოყენებულია შეფასების საწყის წერტილად. მიუხედავად იმისა, რომ ეს მონაცემები ეფუძნება სუბიექტურ განსჯას, მენეჯმენტი მიიჩნევს რომ საერთო შეფასება არ მოახდენს არსებით გავლენას გონივრულად შესაძლო სავარაუდო მოსაზრებებთან შედარებით.

27 კაპიტალის რისკის მართვა

ჯგუფი ისე მართავს კაპიტალს, რომ შეძლოს საქმიანობის გაგრძელება ფუნქციონირებადობის პრინციპით და აქციონერები უზრუნველყოს ადექვატური უკუგებით.

ჯგუფის კაპიტალის სტრუქტურა შედგება: საწესდებო კაპიტალისგან, აკუმულირებული მოგებისა და ვალისაგან, რომელიც მოიცავს მიღებულ სესხებს, განხილულია შენიშვნა 15-ში, 16-ში და 17 ში.

ჯგუფის მენეჯმენტი აფასებს ჯგუფის კაპიტალის მოთხოვნას, რათა შეინარჩუნოს დაფინანსების ეფექტური საერთო სტრუქტურა და ამავე დროს თავიდან აიცილოს ზედმეტი დამოკიდებულება ნასესხებ სახსრებზე. ამ ანალიზისას გაითვალისწინება ჯგუფის სხვადასხვა კლასის სესხების სუბორდინაციის დონეები. ჯგუფი მართავს კაპიტალის სტრუქტურას და ახდენს ამ სტრუქტურის კორექტირებებს იმ ეკონომიკური პირობებისა და რისკის მახასიათებლების ცვლილებების გათვალისწინებით, რომლებიც ახასიათებს ძირითად აქტივებს. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირების მიზნით ჯგუფმა შეიძლება შეცვალოს გასანაწილებელი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს კაპიტალი აქციონერებს, გამოუშვას ახალი აქციები ან გაყიდოს აქტივები სესხების დასაფარად.

თანხები, რომლებსაც ჯგუფი კაპიტალში აღრიცხავს წლის ბოლოსთვის შეჯამებულია შემდეგნაირად:

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
მთლიანი კაპიტალი	156,096	155,421
გამოკლებული: ფული საბანკო ანგარიშებზე (შეზღუდულ ფულად სახსრების ჩათვლით)	(3,548)	(10,195)
კაპიტალი	152,548	145,226
მთლიანი კაპიტალი	156,096	155,421
ობლიგაციები	11,913	8,440
საიჯარო ვალდებულებები	102	-
სესხები	4,510	6,252
სრული მოზიდული სახსრები	172,519	170,113
კაპიტალის თანაფარდობა სრულ მოზიდულ სახსრებთან	0.88	0.85

28 გაუთვალისწინებელი გარემოებები

28.1 გადასახადები

ფინანსური ანგარიშგების ხელის მოწერის დღისათვის, ჯგუფის ერთ-ერთ შვილობილ კომპანიას, შპს ლისი ფო-ს აქვს საგადასახადო დავა სახელმწიფო შემოსავლების სამსახურთან. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა მოიცავს გარკვეულ ორაზროვან მტკიცებებს, რომელიც ბადებს სხვადასხვა ინტერპრეტაციებს და მენეჯმენტის ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული იყოს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისგან. რადგან მენეჯმენტის შეხედულებები და ინტერპრეტაციები საგადასახადო ბაზის შესახებ შეიძლება განსხვავებული იყოს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისგან, შედეგად ლისი ფო-ს შესაძლოა, დაერიცხოს მნიშვნელოვანი დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავი. თუმცა, მენეჯმენტი ფიქრობს, რომ მიმდინარე საგადასახადო დავის საბოლოო შედეგის საკმარისად ზუსტად განსაზღვრა ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისთვის შეუძლებელია, აქედან გამომდინარე შესაძლო დამატებითი გადასახადის მიმდინარე ვალდებულებების ან ანარიცხების აღიარება არ ხდება. ჯგუფის მენეჯმენტმა ასევე გაითვალისწინა ბასს 37 - ანარიცხები და პირობითი აქტივები და პირობითი ვალდებულებები, სადაც პარაგრაფი 92 განმარტავს, რომ, თუ რომელიმე სტანდარტით მოთხოვნილი ინფორმაციის გამჟღავნება ზიანს აყენებს სასამართლო დავაში მონაწილე რომელ კომპანიის პოზიციებს, ამ შემთხვევაში კომპანიას შეუძლია არ გაამჟღავნოს აღნიშნული ინფორმაცია.

28.2 ბიზნეს გარემო

საქართველო განაგრძობს პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ცვლილებებს. როგორც განვითარებადი ბაზარი, საქართველო არ ფლობს განვითარებულ ბიზნესსა 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 ეკონომიკური და ინსტიტუციური განვითარების დაბალი დონე ცენტრალიზებულ ეკონომიკურ სტრუქტურასთან ერთად, რეგიონული არასტაბილურობა და საერთაშორისო ეკონომიკური კრიზისი.

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 ჯგუფის მდგომარეობის გაუარესება.

როგორც ფინანსური ანგარიშგების 23.3 და 22 პენიშვნაშია განმარტებული, 2020 წლის დასაწყისში COVID-19 პანდემიის აფეთქებამ გავლენა მოახდინა გლობალურ ეკონომიკაზე. უკვე ცნობილი ეფექტების გარდა, მაკროეკონომიკური გაურკვევლობა იწვევს ეკონომიკური საქმიანობის შეფერხებას და უცნობია, რამ შეიძლება იქონიოს გრძელვადიანი გავლენა ჯგუფის ბიზნესზე.

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

28.3 გარემოს დაცვა

საქართველოში გარემოსდაცვითი კანონმდებლობა განვითარების პროცესშია და შესაძლოა კანონმდებლობაში არსებობდეს გარკვეული ცვლილებები, რომელიც შეიძლება იყოს დაკავშირებული ჯგუფის საქმიანობასთან. თუმცა მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ ჯგუფი აკმაყოფილებს მთავრობის მოთხოვნებს გარემოსდაცვით საკითხებთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ ჯგუფს არ გააჩნია არსებითი მიმდინარე გარემოსდაცვითი ვალდებულებები და მოსალოდნელი არ არის, რომ მომავალში წარმოიქმნება არსებითი გარემოსდაცვითი ვალდებულებები.

28.4 დაზღვევა

ჯგუფი სრულად ვერ აზღვევს მის ოპერაციებთან დაკავშირებულ ობიექტებს, საქმიანობის შეფერხებას ან მესამე მხარის მიმართ ვალდებულებებს, ქონების ზიანთან თუ გარემოს დაცვასთან მიმართებით. მანამ სანამ ჯგუფი მიიღებს ადეკვატურ დაზღვევას, არის რისკი იმისა რომ, ზარალი ან აქტივების დაზიანება მატერიალურ ზარალს მიაყენებს ჯგუფის ფინანსურ და საოპერაციო მდგომარეობას.

29 პირობითი ვალდებულებები

29.1 სახელმწიფოსგან შესყიდულ ქონებასთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები

ჯგუფის ერთ-ერთმა შვილობილმა კომპანიამ, შპს „ბლექ სი რიზორთმა“ 2017 წლის 29 ნოემბერს გააფორმა ხელშეკრულება ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან 9 ჰა მიწის ნაკვეთის შესყიდვაზე ციხისძირში/ბუკნარში (ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი, აჭარა, საქართველო) 13,650,000 ლარის ღირებულებით (5,013,222 აშშ დოლარი 2017 წლის 29 ნოემბრის გაცვლითი კურსით).

კონტრაქტით განსაზღვრულია მინიმუმ 100-ნომრიანი სასტუმროს აშენების ვალდებულება რესტორნით, საკონფერენციო დარბაზებით, შეხვედრების ოთახებით, საპარკინგო ზონითა და სპორტული სივრცეებით. კომპანიამ (BSR) პროექტში დამატებით უნდა ჩადოს ინვესტიცია მინიმუმ 20,000,000 ლარის ოდენობით (დაახლოებით 7.5 მილიონი აშშ დოლარი) კონტრაქტის ხელმოწერიდან 5 წლის განმავლობაში. მთლიანი მოთხოვნილი ინვესტიცია გაყოფილია ეტაპებად.

ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისათვის შპს ბლექ სი რიზორტის მიერ დარღვეულია ინვესტიციისათვის სახელშეკრულებო მოთხოვნები – საინვესტიციო ბარიერს, პირველი 1 მილიონ ლარს მიაღწია 2019 წლის თებერვალში, მოთხოვნილზე თითქმის 5 თვის დაგვიანებით. შემდეგი 4 მილიონი ლარის ზღვარი უნდა გადალახულიყო 2019 წლის მარტში, შემდეგი 8 მილიონი ლარის ზღვარი უნდა გადალახულიყო 2020 წლის მარტში, მაგრამ შპს ბლექ სი რიზორტმა მოახდინა 4 მილიონ ლარზე ოდნავ მეტის ინვესტიცია ამ ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისათვის. უფრო მეტი ინვესტიციის განხორციელება შეუძლებელი იყო, რადგან კომპანიამ ვერ შეძლო მშენებლობის პროცესის დაწყება, რადგან მან ვერ მოიპოვა განაშენიანების რეგულირების გეგმა, მიუხედავად იმ ფაქტისა, რომ ყველა დოკუმენტი შეესაბამება მოთხოვნილ სტანდარტებს და რეგულაციებს. ეს საკითხი წამოჭრილია სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსთან, ადგილობრივ მუნიციპალიტეტთან და აჭარის მთავრობასთან. ამ პროცესში აგრეთვე ჩართულია ბიზნეს ომბუდსმენი. დღემდე არ არის არანაირი ოფიციალური პოზიცია შემოთხამოთვლილი არცერთი სახელმწიფო ორგანიზაციის მხრიდან. კომპანიამ აგრეთვე მოითხოვა პროპორციული პროლონგაცია საინვესტიციო ვალდებულების, რომელიც დაკავშირებული იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის და მშენებლობის ნებართვის დამტკიცებასთან.

კონტრაქტს გააჩნია ანარიცხები ფულად ჯარიმებზე სახელშეკრულებო ვალდებულებების განუხორციელებადობის ან გვიანი განხორციელებადობის შემთხვევაში და ყველაზე ექსტრემალურ შემთხვევაშიც კი, თუკი კომპანია ვერ შეასრულებს დაკისრებულ ვალდებულებებს საინვესტიციო ვადების გადადების შემდგომაც, გამყიდველს (მთავრობა) შეუძლია, გააუქმოს ხელშეკრულება კომპანიისთვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურების გარეშე.

მიუხედავად იმისა, რომ ამ ფინანსური ანგარიშგებების ხელმოწერის თარიღისათვის შპს ბლექ სი რიზორტი ვერ ასრულებს საინვესტიციო სახელშეკრულებო მოთხოვნებს, მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ შპს ბლექ სი რიზორტი შეასრულებს საინვესტიციო ვალდებულებებს ისე, რომ არ დაეკისროს მატერიალური საურავი და არ არსებობს რელური რისკი იმისა, რომ მთავრობამ გააუქმოს კონტრაქტი.

30 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების რეკონსილაცია

ჯგუფის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილ ვალდებულებებში არსებული ცვლილებები შეიძლება ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

ათასი აშშ დოლარი	ობლიგაცი ები	სესხები	საიჯარო ვალდებუ ბები	სულ
2018 წლის 1 იანვარი	-	8,884	-	8,884
<i>ფულადი ნაკადები</i>				
სესხის აღება	8,855	3,741	-	12,596
სესხის დაფარვა	-	(7,238)	-	(7,238)
<i>არაფულადი</i>				
დარიცხული პროცენტი	28	819	-	847
მოგება/ზარალი				
საკურსო სხვაობიდან	(3)	330	-	327
გადაანგარიშების რეზერვის სხვაობა	(440)	(284)	-	(724)
2018 წლის 31 დეკემბერი	8,440	6,252	-	14,692

ათასი აშშ დოლარი	ობლიგაციები	სესხები	საიჯარო ვალდებულებები	სულ
ფულადი ნაკადები				
სესხის აღება	3,346	1,975	-	5,321
სესხის დაფარვა	-	(3,788)	(26)	(3,814)
გადახდილი პროცენტი	(961)	(512)	-	(1,473)
არაფულადი				
აღიარებული საიჯარო ვალდებულება	-	-	131	131
დარიცხული პროცენტი	974	567	1	1,542
მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან	745	452	(1)	1,196
გადაანგარიშების რეზერვის სხვაობა	(631)	(438)	(3)	(1,072)
2019 წლის 31 დეკემბერი	11,913	4,510	102	16,525

31 დაკავშირებული მხარეები

ჯგუფის დაკავშირებულ მხარეებს წარმოადგენენ ორგანიზაციები, რომლებიც არიან საერთო კონტროლის ქვეშ, დამფუძნებლები და ჯგუფის ძირითადი ხელმძღვანელები.

31.1 მაკონტროლებელი ურთიერთობები

2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქციონერები არიან ბობ მეიერი (27.53%), მამუკა ხაზარაძე (27.53%), ბადრი ჯაფარიძე (27.53%) და სხვა (17.41%). არცერთი მხარე არ წარმოადგენს მაკონტროლებელ მხარეს.

31.2 დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები

საანგარიშგებო წლის განმავლობაში ჯგუფს დაკავშირებულ მხარეებთან ჰქონდა შემდეგი ოპერაციები და ნაშთები.

ათასი აშშ დოლარი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
ოპერაციები		
აქციონერები		
შემოსავალი	633	-
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	(179)	-
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ორგანიზაციები		
შემოსავალი	-	17
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	-	(2,648)
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	-	(8)
საბროკერო ხარჯი	(332)	(531)
მარკეტინგული ხარჯი	(1)	(1)
საკონსულტაციო მომსახურება	-	(26)
შემოსავალი საკონსულტაციო მომსახურებიდან	51	21
საბანკო ხარჯი	-	1
მარაგების შესყიდვა	(1,309)	-
სხვა ხარჯები	(2)	(7)

ათასი აშშ დოლარი ნაშთები	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ორგანიზაციები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	5
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	48	67
მიღებული ავანსი	-	(5)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(161)	(1,121)
ძირითადი ხელმძღვანელობა		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	56	15
მიღებული ავანსი	-	(147)
სხვა დაკავშირებული მხარეები		
სესხები	541	-
ფინანსური აქტივები შეფასებული რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით	15,533	9,502

31.3 ხელმძღვანელობასთან და ოჯახის წევრებთან განხორციელებული ოპერაციები

ხელმძღვანელობის მიერ წლის განმავლობაში მიღებული ანაზღაურება, რომელიც შედის თანამშრომელთა ანაზღაურებაში. ხელმძღვანელობა შედგება 3 აქციონერისა და 5 დირექტორისაგან.

ათასი აშშ დოლარი	2019 წელი	2018 წელი
ხელფასები და ბონუსები	1,242	1,213