

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, მმართველობის ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტი

(დოკუმენტი არის ინგლისური ორიგინალის თარგმანი)

2020 წლის 31 დეკემბერი



სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	4
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	9
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (გაგრძელება)	10
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	11
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	12
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება	13
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	14
1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია	14
2 შედგენის საფუძველი	14
2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე	14
2.2 მომზადების საფუძველი	15
2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა	15
2.4 შეფასებებისა და მოსაზრებების გამოყენება	15
2.5 ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება	15
2.6 შვილობილი კომპანიები	16
3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები	17
3.1 კონსოლიდაციის საფუძველები	17
3.2 უცხოური ვალუტა	18
3.3 ძირითადი საშუალებები	19
3.4 ძირითადი საშუალებების გაუფასურება	19
3.5 არამატერიალური აქტივები	20
3.6 საინვესტიციო ქონება	20
3.7 იჯარა	20
3.8 სასაქონლო მატერიალური მარაგები	21
3.9 ფინანსური ინსტრუმენტები	22
3.10 კაპიტალი	24
3.11 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	24
3.12 ანარიცხები	25
3.13 მოგების გადასახადი	25
3.14 შემოსავლების აღიარება	25
3.15 ნაღდი ფული და მისი ექვივალენტები	28
3.16 სეგმენტის ანგარიშგება	28
4 ძირითადი საშუალებები	29
5 საინვესტიციო ქონება	30
6 ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში	31
7 მარაგები	31
8 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	32
9 სხვა ფინანსური აქტივები	32
10 შეზღუდული ფულადი სახსრები	33

11	ფული საბანკო ანგარიშებზე	34
12	კაპიტალი და რეზერვები	34
12.1	სააქციო კაპიტალი	34
13	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	34
14	ობლიგაციები	35
15	მიღებული სესხები	35
16	იჯარა	36
17	შემოსავალი	37
18	გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯები	38
19	ადმინისტრაციული ხარჯები	38
20	მოგების გადასახადის ხარჯი/(აღდგენა)	38
21	შემდგომი მოვლენები	38
21.1	მეწყერის საშიშროება	38
21.2	FMO სესხის დაფარვა	39
22	მნიშვნელოვანი ბუღალტრული დაშვებები და შეფასებები	39
22.1	მნიშვნელოვანი ბუღალტრული შეფასებები	39
22.2	მნიშვნელოვანი შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში	41
22.3	ძირითადი დაშვებები მომავალთან დაკავშირებით	41
23	ფინანსური ინსტრუმენტები	41
23.1	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	41
23.2	ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები	41
24	ფინანსური რისკის მართვა	42
25	სამართლიანი ღირებულების შეფასება	45
25.1	ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება	45
25.2	სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივები	46
26	კაპიტალის რისკის მართვა	46
27	გაუთვალისწინებელი გარემოებები	47
27.1	გადასახადები	47
27.2	გარემოსდაცვითი საკითხები	47
27.3	კოვიდ-19 გავრცელება	47
27.4	დაზღვევა	48
28	პირობითი ვალდებულებები	48
28.1	სახელმწიფოსგან შესყიდულ ქონებასთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები	48
29	ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების რეკონსილაცია	49
30	დაკავშირებული მხარეები	49
30.1	მაკონტროლებელი ურთიერთობები	49
30.2	დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები	49
30.3	ხელმძღვანელობასთან და ოჯახის წევრებთან განხორციელებული ოპერაციები	50



Grant Thornton

An instinct for growth™

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

ჩავატარეთ სს “ლისი ლეიქ დეველოპმენტის” („სათაო კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოების (ერთად “ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2020 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 2020 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 (ასს-ს) 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 მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებთან, 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 კლასიფიცირებულია როგორც ძირითადი საშუალება.

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

აუდიტის ძირითად საკითხებთან მიმართებაში ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტის შემდეგი პროცედურები:

- მიმოვიხილეთ ჯგუფის მიერ დანერგილი საადრიცხვო პოლიტიკა აქტივების კლასიფიკაციაზე საინვესტიციო ქონებად, მარაგებად ან ძირითად საშუალებებად, შევაფასეთ რამდენად შესაბამისობაშია ისინი ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს);
- მენეჯმენტთან ერთად განვიხილეთ ყველა ის კრიტერიუმი, რასაც ჯგუფი იყენებს მსგავსი აქტივების კლასიფიკაციისთვის. როგორც აღნიშნულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, ყველა ის მიწის ერთეული, რომლისთვისაც მენეჯმენტს არ აქვს განსაზღვრული სამომავლო დანიშნულება, ან მოკლე ვადაში რეალიზაციის გეგმები და რომელსაც არ გააჩნია განაშენიანების რეგულირების გეგმა, უნდა კლასიფიცირდეს როგორც საინვესტიციო ქონება, ხოლო როცა მასზე დამტკიცდება განაშენიანების რეგულირების გეგმა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მიერ და ჯგუფი დაიწყებს მის განვითარებას შემდგომი გაყიდვის მიზნით, მიწა უნდა კლასიფიცირდეს როგორც სასაქონლო მატერიალური მარაგი.
- 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;
- გავსაუბრეთ ჯგუფის მენეჯმენტს, არქიტექტორებს და ინჟინრებს, რათა გაგვეგო, კონკრეტულად რომელ მიწის ნაკვეთებზეა დაწყებული განვითარება გაყიდვის მიზნით და რომელი მიწის ნაკვეთებია კვლავ დეტალური განვითარების გეგმის ან სამომავლო 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 საინვესტიციო ქონების მუხლში, და პირიქით, შესაძლებელია მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ქონების გამოყენების ხასიათი, რომელიც გამყარებულია მტკიცებულებით და რომ მხოლოდ

აუდიტის ძირითადი საკითხი	აუდიტის მიდგომა
	ცვლილების განზრახვა არ არის საკმარისი ცვლილების განხორციელებისათვის. გავსაუბრეთ ჩვენს უძრავი ქონების სფეროს ექსპერტებს, აგრეთვე ამ სფეროს სხვა ექსპერტებს, იმის შესახებ, თუ როგორია ზოგადი პრაქტიკა ინდუსტრიაში მსგავსი აქტივების კლასიფიკაციასთან დაკავშირებით, მიმოვიხილეთ სხვადასხვა დეველოპერული კომპანიების ფინანსური ანგარიშგებები იმ მიზნით, რათა გავვეგოთ თუ რამდენად შესაბამისობაშია კომპანიის პოლიტიკები ინდუსტრიაში მიღებულ პრაქტიკასთან;

მმართველობის ანგარიშგება

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების წარდგენაზე. მმართველობის ანგარიშგება, რომელიც მომზადებულია და აქედან გამომდინარე, ხელმისაწვდომია მხოლოდ ქართულ ენაზე მოიცავს ინფორმაციას ჯგუფის საქმიანობის, რისკის ანალიზის, სამომავლო გეგმების და “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად მოთხოვნილი სხვა საკითხების შესახებ.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობა ზემოთ ხსენებული მმართველობის ანგარიშგების წაკითხვაა, რათა განვსაზღვროთ არის თუ არა მმართველობის ანგარიშგება არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის დროს ჩვენს მიერ მიღებულ ინფორმაციასთან, ან თუ სხვაგვარად აღმოჩნდება არსებითად შეუსაბამო.

დამატებით, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით ჩვენი ვალდებულებაა გამოვთქვათ მოსაზრება იმაზე, თუ რამდენად შესაბამეა მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შესაბამის საკანონმდებლო ნორმატიულ აქტებს და მოიცავს თუ არა მმართველობის ანგარიშგება “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად მოთხოვნილ ყველა 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 ყველა ინფორმაციას.

მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აბზაცი

ყურადღებას ვამახვილებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 27.1 განმარტებით შენიშვნაზე, სადაც მოცემულია ინფორმაცია იმის შესახებ, რომ ფინანსური ანგარიშგებების ხელმოწერის თარიღისთვის შვილობილ კომპანი შპს „ლისი ფო“-ში მიმდინარეობს საგადასახადო დავა, ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურთან. გამომდინარე იქიდან, რომ საბოლოო შედეგი შეუძლებელია ზუსტად შეფასდეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისათვის, მენეჯმენტს არ აღურიცხავს რაიმე დამატებითი საგადასახადო ვალდებულები ან ანარიცხები. 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, რომ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ შეიცავს 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 დაყრდნობიან მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარების პროცესში ვეყრდნობით პროფესიული განსჯის უნარს და ვინარჩუნებთ პროფესიული სკეპტიციზმს. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვახორციელებთ 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 დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, მაგრამ არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული საადრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული საადრიცხვო 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 აღევატური 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 ვახტანგ ცაბაძე.

ვახტანგ ცაბაძე

მმართველი პარტნიორი

2021 წლის 9 ივლისი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2020 წლი 31 დეკემბერი	2019 წლი 31 დეკემბერი
აქტივები			
<i>გრძელვადიანი აქტივები</i>			
ძირითადი საშუალებები	4	1,073	792
არამატერიალური აქტივები		10	13
საინვესტიციო ქონება	5	107,602	125,148
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში	6	510	407
		109,195	126,360
<i>მოკლევადიანი აქტივები</i>			
მარაგები	7	40,119	25,469
სახელშეკრულებო აქტივები		8,432	4,795
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	10,950	3,460
სხვა ფინანსური აქტივები	9	15,533	15,533
შეზღუდული ფულადი სახსრები	10	1,207	1,097
ფული საბანკო ანგარიშზე	11	2,591	2,451
		78,832	52,805
სულ აქტივები		188,027	179,165

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2021 წლის 9 ივლისს:

ნოდარ ადუიშვილი

გიორგი მაჭავარიანი

გენერალური დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (14-50 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (გაგრძელება)

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი და რეზერვები	12		
A კლასის ჩვეულებრივი აქციები		173	173
B კლასის ჩვეულებრივი აქციები		777	777
პრივილეგირებული აქტივები		1,608	2,859
საემისიო კაპიტალი		1,937	1,937
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი		(70,860)	(49,976)
გაუნაწილებელი მოგება		228,850	200,326
სათაო საწარმოს მფლობელთა კუთვნილი წილი		162,485	156,096
არამაკონტროლებელი წილი		-	-
		162,485	156,096
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ობლიგაციები	14	-	11,876
მიღებული სესხები	15	2,386	1,499
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული		41	73
ვალდებულებები	16		
		2,427	13,448
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	8,222	5,444
სახელმწიფოებრივი ვალდებულებები		1,072	974
მიღებული სესხები	15	1,706	3,011
ობლიგაციები	14	11,972	37
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული		34	29
ვალდებულებები	16		
მიმდინარე მოგების გადასახადი		109	126
		23,115	9,621
მთლიანი კაპიტალი და ვალდებულებები			
		188,027	179,165

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2021 წლის 9 ივლისს:

ნოდარ ადუიშვილი

გიორგი მაჭავარიანი

გენერალური დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (14-50 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
შემოსავალი	17	11,967	9,416
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		(5,344)	(4,363)
საერთო მოგება		6,623	5,053
გაყიდვის და მარკეტინგის დანახარჯები	18	(593)	(954)
ადმინისტრაციული ხარჯები	19	(2,836)	(2,909)
სხვა ხარჯები		(349)	(158)
ფინანსური შემოსავალი		45	21
ფინანსური ხარჯები		(847)	(724)
ზარალი კურსთა შორის სხვაობიდან		(1,407)	(745)
მეკავშირეთა მოგების წილი		162	155
ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილება		2,307	929
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული მოგება	5	22,198	12,742
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		3,042	-
დივიდენდიდან მიღებული შემოსავალი		179	-
მოგება დაბეგრამდე		28,524	13,410
მოგების გადასახადის ხარჯი	20	-	-
წლის მოგება		28,524	13,410
სხვა სრული შემოსავალი			
ერთეულები რომლებიც მომავალში გადაკლასიფიცირდება მოგება ზარალში			
უცხოურ ვალუტაში გადანაგარიშების კორექტირება		(20,884)	(10,416)
სხვა სრული შემოსავალი, მოგების გადასახადის გარეშე		(20,884)	(10,416)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		7,640	2,994

მოგება A კლასის აქციაზე: - 3.0005

მოგება B კლასის აქციაზე: - 30.0046

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2021 წლის 9 ივლისს:

ნოდარ ადუიშვილი

გიორგი მაჭავარიანი

გენერალური დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (14-50 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	A კლასის ჩვეულებრივი აქციები	B კლასის ჩვეულებრივი აქციები	პრივილეგირე ბული აქციები	საემისიო კაპიტალი	უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშებ ის რუხური	გაუნაწილებ ელი მოგება	სულ სათაო კომპანიის მფლობელებზე მიგუთვნებადი	არამაკონტრ ოლებელი წილი	სულ
2019 წლის 1 იანვარი	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
წლის მოგება	-	-	-	-	-	28,524	28,524	-	28,524
გადაანგარიშების სხვაობა	-	-	-	-	(20,884)	-	(20,884)	-	(20,884)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	-	-	(20,884)	28,524	7,640	-	7,640
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	(1,251)	-	-	-	(1,251)	-	(1,251)
მთლიანი ოპერაციები მფლობელებთან	-	-	(1,251)	-	-	-	(1,251)	-	(1,251)
2020 წლის 31 დეკემბერი	173	777	1,608	1,937	(70,860)	228,850	162,485	-	162,485

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (14-50 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

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, განმარტებითი 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 აღწერთ ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში, თუ კანონმდებლობით არ იკრძალება საჯაროდ მოცემული საკითხის ინფორმირება ან, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, თვითონ არ გადაწყვეტთ, 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 ვახტანგ ცაბაძე.

ვახტანგ ცაბაძე

მმართველი პარტნიორი

2021 წლის 9 ივლისი



კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	4	1,073	792
არამატერიალური აქტივები		10	13
საინვესტიციო ქონება	5	107,602	125,148
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში	6	510	407
		109,195	126,360
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	7	40,119	25,469
სახელშეკრულებო აქტივები		8,432	4,795
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	10,950	3,460
სხვა ფინანსური აქტივები	9	15,533	15,533
შეზღუდული ფულადი სახსრები	10	1,207	1,097
ფული საბანკო ანგარიშზე	11	2,591	2,451
		78,832	52,805
სულ აქტივები		188,027	179,165

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2021 წლის 9 ივლისს:

ნოდარ ადუიშვილი

გენერალური დირექტორი

გიორგი მაჭავარიანი

ფინანსური დირექტორი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (14-50 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (გაგრძელება)

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი და რეზერვები	12		
A კლასის ჩვეულებრივი აქციები		173	173
B კლასის ჩვეულებრივი აქციები		777	777
პრივილეგირებული აქტივები		1,608	2,859
საემისიო კაპიტალი		1,937	1,937
უცხოურ ვალუტაში გადანაწილების რეზერვი		(70,860)	(49,976)
გაუნაწილებელი მოგება		228,850	200,326
სათაო საწარმოს მფლობელთა კუთვნილი წილი		162,485	156,096
არამაკონტროლებელი წილი		-	-
		162,485	156,096
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ობლიგაციები	14	-	11,876
მიღებული სესხები	15	2,386	1,499
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	16	41	73
		2,427	13,448
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	8,222	5,444
სახელმწიფოებო ვალდებულებები		1,072	974
მიღებული სესხები	15	1,706	3,011
ობლიგაციები	14	11,972	37
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	16	34	29
მიმდინარე მოგების გადასახადი		109	126
		23,115	9,621
მთლიანი კაპიტალი და ვალდებულებები		188,027	179,165

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2021 წლის 9 ივლისს:

ნოდარ ადუიშვილი
გენერალური დირექტორი

გიორგი მაჭავარიანი
ფინანსური დირექტორი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (14-50 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
შემოსავალი	17	11,967	9,416
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		(5,344)	(4,363)
საერთო მოგება		6,623	5,053
გაყიდვის და მარკეტინგის დანახარჯები	18	(593)	(954)
ადმინისტრაციული ხარჯები	19	(2,836)	(2,909)
სხვა ხარჯები		(349)	(158)
ფინანსური შემოსავალი		45	21
ფინანსური ხარჯები		(847)	(724)
ზარალი კურსთა შორის სხვაობიდან		(1,407)	(745)
მეკავშირეთა მოგების წილი		162	155
ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილება		2,307	929
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული მოგება	5	22,198	12,742
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		3,042	-
დივიდენდიდან მიღებული შემოსავალი		179	-
მოგება დაბეგრამდე		28,524	13,410
მოგების გადასახადის ხარჯი	20	-	-
წლის მოგება		28,524	13,410
სხვა სრული შემოსავალი			
ერთეულები რომლებიც მომავალში გადაკლასიფიცირდება მოგება ზარალში			
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების კორექტირება		(20,884)	(10,416)
სხვა სრული შემოსავალი, მოგების გადასახადის გარეშე		(20,884)	(10,416)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		7,640	2,994

მოგება A კლასის აქციაზე: - 3.0005

მოგება B კლასის აქციაზე: - 30.0046

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2021 წლის 9 ივლისს:

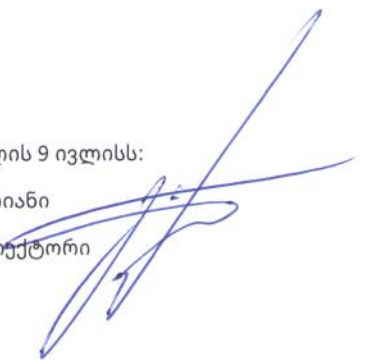
ნოდარ ადუიშვილი

გენერალური დირექტორი



გიორგი მაჭავარიანი

ფინანსური დირექტორი



კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (14-50 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები	11,260	10,871
სხვა ფულადი შემოსავალი	960	195
სამშენებლო კონტრაქტორებზე გადახდილი თანხები	(4,169)	(6,431)
თანამშრომლებზე გადახდილი თანხები	(1,716)	(1,760)
საბროკერო მომსახურებაზე გადახდილი თანხები	(221)	(319)
არქიტექტურულ და სამშენებლო პროექტის სამუშაოებისთვის გადახდილი თანხები	(520)	(222)
მარკეტინგულ აქტივობებზე გადახდილი თანხები	(257)	(659)
მოწოდებლებზე გადახდილი თანხები	(290)	(414)
გადახდილი გადასახადები	(1,128)	(1,134)
სხვა გადახდები	(712)	(517)
	3,207	(390)
გადახდილი პროცენტი	(1,351)	(1,473)
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	1,856	(1,863)
ფულადი ნაკადი საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შესყიდვა	(23)	(2,123)
ფინანსური ინსტრუმენტების შესყიდვა	-	(1,678)
საპროცენტო შემოსავალი მოკლევადიანი საბანკო ანაბრიდან	46	16
გაცემული სესხები	-	(228)
მიღებული დივიდენდები	179	-
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	202	(4,013)
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	(1,282)	(2,219)
შემოსავალი ობლიგაციებიდან	-	3,346
შემოსავალი სესხებიდან	1,540	1,974
სესხების დაფარვა	(1,923)	(3,788)
ფინანსური საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	(28)	(26)
შეზღუდული ფულადი სახსრების განთავსება	(110)	(1,025)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	(1,803)	(1,738)
წმინდა ზრდა/კლება ფულის ხელზე და საბანკო ანგარიშზე	255	(7,614)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა	(115)	(41)
ფული საბანკო ანგარიშზე წლის დასაწყისში	2,451	10,106
ფული საბანკო ანგარიშზე წლის ბოლოს	2,591	2,451

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (14-50 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.

2020 და 2019 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.

2020 წლის განმავლობაში თანამშრომელთა საშუალო რაოდენობამ შეადგინა 105 თანამშრომელი (2019: 95 თანამშრომელი).

კომპანიის რეგისტრაციის და საქმიანობის ფაქტური მისამართი არის ტირიფების ქუჩა #2, სავაჭრო სივრცე #1, თბილისი, საქართველო.

ბიზნეს გარემო

პოლიტიკურ და ეკონომიკურ გარემოში მომხდარ ცვლილებებს და საქართველოში იურიდიული, საგადასახადო და საკანონმდებლო სისტემების ცვლილებებს განგრძობითი ხასიათი აქვს. საქართველოს ეკონომიკის სტაბილურობა და განვითარება დიდწილად დამოკიდებულია ამ ცვლილებებზე. მთავრობამ განაახლა ქმედებები უკეთესი მართვისთვის, მათ შორის გაზარდა ანტიკორუფციული ძალისხმევა, გამჭვირვალობა და ანგარიშვალდებულების პასუხისმგებლობა.

ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ 2020 წლის მარტში კორონავირუსი (COVID-19) პანდემიად გამოაცხადა, რომელიც ჩინეთში 2019 წლის დეკემბერში გავრცელდა. კორონავირუსმა უკვე მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია გლობალურ ეკონომიკასა და მსხვილ ფინანსურ ბაზრებზე.

მთავრობამ და საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა მიიღეს გარკვეული ზომები ეკონომიკაში კორონავირუსის გავლენის შესამსუბუქებლად. ეს ღონისძიებები, სხვა ზომებთან ერთად, მოიცავს, სესხების სუბსიდირებას პანდემიით დაზარალებული ინდუსტრიებისთვის და საშვებულებო ანაზღაურებებს.

ჯგუფის მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მათი ლიკვიდობის მდგომარეობა საკმარისია მდგრადი ფუნქციონირებისათვის. ჯგუფი რეგულარულად აკონტროლებს ლიკვიდურობის მდგომარეობას და საჭიროების შემთხვევაში მზად არის გამოიყენოს ლიკვიდურობის შესანარჩუნებლად შესაბამისი ინსტრუმენტები.

აღნიშნულმა მოვლენებმა, შემდგომში შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს ჯგუფის სამომავლო ოპერაციებზე და ფინანსურ სტაბილურობაზე, რომლის სრულად პროგნოზირება მიმდინარე პერიოდში რთულია. სამომავლო ეკონომიკური, პოლიტიკური მდგომარეობა და მისი ზეგავლენა ჯგუფის საქმიანობაზე შეიძლება განსხვავებული იყოს ხელმძღვანელობის მიმდინარე მოლოდინისგან.

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს შესაძლო სამომავლო გავლენას ჯგუფის ოპერაციებზე.

2 შედგენის საფუძველი

2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდერტების საბჭოს (ბასსს) მიერ გამოქვეყნებული ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) საფუძველზე. ისინი მომზადდა დაშვების საფუძველზე რომ კომპანია არის ფუნქციონირებადი საწარმო.

2.2 მომზადების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით, გარდა ზოგიერთი ფინანსური ინსტრუმენტისა, რომლებიც ასახულია მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე დისკონტირებული ღირებულებით და საინვესტიციო ქონებისა, რომელიც ასახულია სამართლიანი ღირებულებით. თითოეული აქტივისა და ვალდებულების კატეგორიის 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, ათასებში (თუ სხვაგვარად არ არის აღნიშნული), ვინაიდან მენეჯმენტი თვლის, რომ აღნიშნულ ვალუტაში წარდგენილი ფინანსური ანგარიშგება უფრო რელევანტურ ინფორმაციას იძლევა 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 სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები, 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 დაშვებები და სააღრიცხვო შეფასებები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, განხილულია 22-ე შენიშვნაში.

2.5 ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება

ჯგუფმა მიმდინარე წელს გამოიყენა ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტირების საერთაშორისო კომიტეტის მიერ გამოშვებული ყველა ის ახალი ან გადახდილი სტანდარტი და ინტერპრეტაცია, რომელიც გამოსაყენებლად სავალდებულოა 2020 წლის 1 იანვარს დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისათვის და შეესაბამება ჯგუფის ოპერაციებს.

ამ ცვლილებების არსი და გავლენა მოცემულია ქვემოთ:

ახალი და შესწორებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ეფექტურია 2020 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული პერიოდებისათვის.

ქვემოთ მოცემულია 2020 წელს განხორციელებული ახალი სტანდარტები და შესწორებები, რომლებსაც ზეგავლენა არ მოუხდენიათ ჯგუფის ყოველწლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

- ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური საფუძვლები
- ბიზნესის განმარტება (ფასს 3-ის შესწორება)
- არსებითობის განსაზღვრება (ბასს 1-ის და ბასს 8 -ის შესწორება)
- საპროცენტო განაკვეთის ნიშნულის რეფორმა (ფასს 9-ისა და ფასს 7-ის შესწორება)
- კოვიდ-19-ის პირობებში იჯარასთან დაკავშირებული შეღავათები (ფასს 16 -ის შესწორება)

არსებული სტანდარტებიდან ის სტანდარტები, შესწორებები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ეფექტური და ჯგუფს არ გამოუყენებია.

ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების ხელმოწერის თარიღისათვის, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოქვეყნებული იყო ახალი სტანდარტები, შესწორებები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერჯერობით არ არის ეფექტური და ჯგუფს ისინი არ გამოუყენებია.

ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ ყველა შესაბამისი განცხადება მიიღება ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკაში პირველივე პერიოდისათვის, რომელიც იწყება გამოცხადების ძალაში შესვლის თარიღიდან ან მას შემდეგ.

ხელმძღვანელობა არ ელის მნიშვნელოვან გავლენას კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არსებული სტანდარტებიდან და შესწორებებიდან.

- საპროცენტო განაკვეთის ნიშნულის რეფორმის მეორე ფაზა (ფასს 9-ის, ბასს 39-ის, ფასს 16-ის, ფასს 4-ისა და ფასს 7-ის შესწორებები)
- ფასს 17 სადაზღვევო კონტრაქტები
- შემოსავალი მიზნობრივ გამოყენებამდე (ბასს 16-ის შესწორება)
- კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ფასს 3-ის შესწორება)
- წაგებიანი ხელშეკრულება – ხელშეკრულების შესრულების ხარჯები (ბასს 39-ის შესწორება)
- 2018-2020 წლებში განხორციელებული ფასს გაუმჯობესებები (ფასს 1-ის, ფასს 9-ის, ბასს 41-ისა და ფასს 16-ის შესწორებები)
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე და გრძელვადიან ვალდებულებებად (ბასს 1-ის შესწორება)

2.6 შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

2020 წლის 31 დეკემბერი შვილობილი კომპანიები	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 რენოვაციური	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 5 დეკემბერი	უძრავი ქონების მენეჯმენტი	2019 წლის 5 დეკემბერი

2019 წლის 31 დეკემბერი	შვილობილი კომპანიები	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 რენოვაციური		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 5 დეკემბერი	უძრავი ქონების მენეჯმენტი	2019 წლის 5 დეკემბერი

3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები

3.1 კონსოლიდაციის საფუძვლები

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგება აერთიანებს მშობელ და ყველა შვილობილ კომპანიას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ყველა შვილობილი საწარმოს საანგარიშგებო პერიოდი სრულდება 31 დეკემბერს.

ყველა ტრანზაქცია და ბალანსი, მათ შორის არარეალიზებული მოგება და ზარალი, ჯგუფის კომპანიებს შორის ელიმინირებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას. როდესაც ჯგუფთაშორის აქტივების რეალიზაციისას წარმოქმნილი არარეალიზებული ზარალი კონსოლიდაციის დროს ანაზღაურდება, განსაკუთრებული აქტივის გაუფასურება შემოწმდება ჯგუფის პერსპექტივიდან. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგების მონაცემები დაკორექტირდება საჭიროების შემთხვევაში, რათა დაცული იყოს თანმიმდევრულობა ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკაში.

წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასული შვილობილი კომპანიების მოგება-ზარალი და სხვა სრული შემოსავლები აღიარებულია შეძენის ძალაში შესვლის თარიღიდან ან გასვლის ძალაში შესვლის თარიღამდე.

ჯგუფი შვილობილი კომპანიების მთლიან სრულ შემოსავალს ან ზარალს მიაკუთვნებს მშობელი საწარმოს და არამაკონტროლებელი წილებს ანაწილებს, მათი საკუთრების შესაბამისი წილიდან გამომდინარე.

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

არამაკონტროლებელი წილი არის წილი შვილობილ კომპანიაში, რომელსაც არ ფლობს ჯგუფი. არამაკონტროლებელი წილი ანგარიშგების თარიღისთვის წარმოადგენს არამაკონტროლებელ მეწილეთა აქციების წილს შვილობილი კომპანიის შესყიდვის თარიღისათვის არსებულ იდენტიფიცირებადი აქტივების და ვალდებულებების წმინდა სამართლიან ღირებულებაში და კაპიტალის ბრუნვის მცირე წილს 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 აღირიცხვება 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 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 2020 წლის 31 დეკემბერს 1 ამერიკული დოლარისათვის შეადგენს 3,2766 ლარს და ერთი ევროსთვის შეადგენს 4,0233 ლარს (2019 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 2.8677 ლარი, ერთი ევრო 3.2095 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 რომლის 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 სასარგებლო მომსახურების 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 აღირიცხულია 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 დარიცხვა 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 საშუალებების 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 აქტივის გამოყენების ღირებულებასა და მის სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უდიდესი. 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 არ არსებობის 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 არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები, რომლებიც შეძენილია ჯგუფის მიერ და რომლებსაც გააჩნიათ განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადა, წარმოდგენილია თვითღირებულებით, რომელიც მცირდება დაგროვილი ცვეთით და გაუფასურების ზარალით.

სასრული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივებისთვის ამორტიზაციის დარიცხვა ხდება მოგებაში ან ზარალში, ან დამატებულია სხვა აქტივის ღირებულებაზე წრფივი მეთოდით, არამატერიალური აქტივების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადის საფუძველზე, რომელიც განსაზღვრულია 10 წლით კომპიუტერული პროგრამისთვის.

3.6 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 აღიარებულია წლის კონსოლიდირებულ მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია განცალკევებით.

3.7 იჯარა

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

ჯგუფი იყენებს იჯარის ხელშეკრულებას სატრანსპორტო საშუალებებზე. საიჯარო ხელშეკრულება სტანდარტულად ფორმდება 3 წლის ვადით შემდგომი გაგრძელების პირობის გარეშე. ჯგუფს აკრძალული აქვს იჯარით აღებული აქტივების გაყიდვა ან დაგირავება. აქტივი გამოყენების უფლებით აღირიცხება იმავე ანგარიშების მუხლებში, სადაც ჯგუფი აღრიცხავდა საკუთრებაში მქონე აქტივებს.

ჯგუფი აფასებს მთლიანად ხელშეკრულება არის თუ არა იჯარა, ან შეიცავს თუ არა იჯარას. იჯარის ხელშეკრულების მიხედვით ხდება იდენტიფიცირებული აქტივის კონტროლის უფლების გადაცემა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ.

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 წარმომოხილ 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

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.

3.8 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 პირდაპირ ხარჯებსა და არაპირდაპირ ხარჯებზე დაყრდნობით, რომლებიც განაწილებულია გაყიდული ქონების საფუძვლზე მარაგებში აღიარებულ მთლიან უძრავ ქონებათან მიმართებით.

3.9 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 დაყოფილია კატეგორიების მიხედვით მოცემულია შენიშვნაში 23.2.

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 აღიარების შემდგომ 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. განუჩევლად ბიზნეს მოდელისა, ფინანსური აქტივები, რომელთა სახელმწიფოებო 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 არჩვას 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, სახელმწიფოებო აქტივებს, რემლებიც 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 სახელმწიფოებო აქტივები

ჯგუფი იყენებს გამარტივებულ მიდგომას სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ანგარიშგების დროს ასევე სახელმწიფოებო აქტივების შემთხვევაშიც და აღრიცხავს ზარალის რეზერვის თანხას, როგორც ფინანსური ინსტრუმენტის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალად. ეს არის მოსალოდნელი დეფიციტი სახელმწიფოებო 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 ვადაგადაცილების მიხედვით. დეტალური ანალიზისთვის თუ როგორ არის ფასს 9-ის დანერგვა გამოყენებული გაუფასურების მოთხოვნებში იხილეთ შენიშვნა 8.

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 23.2-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.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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 განივებული 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.

3.13 მოგების გადასახადი

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

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 (ბენეფიტი, 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 საგადასახადო აქტივი და ვალდებულება, როგორც განსაზღვრულია ბასს 12 მოგებიდან გადასახადებით არ წარმოიქმნება 2017 წლის 1 იანვრიდან.

3.14 შემოსავლების 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 მგომარეობის 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/მესამე პირებისათვის (მაგალითად, ზოგიერთი გაყიდვის დანახარჯი) შეკრებილი თანხის გამოკლებით. დაპირებული დებულებები 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).

ასაღიარებელი 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 გაყიდვიდან

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/აუმჯობესებს 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 სახელშეკრულებო პირობა არ იქნება აღქმული შესრულებულად, კერძოდ კი, მიწის ნაკვეთების გაყიდვა კომუნალური, საკომუნიკაციო ქსელებისა და ინფრასტრუქტურული სისტემებით აღჭურვით.

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 აუმჯობესებს 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:

1. 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
2. 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 დებულებებსა 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 შემოღინებას ფინანსური აქტივის სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში.

საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავლები აღიარდება წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის პროპორციულად.

3.15 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 ექვივალენტი, თუ იგი ადვილად გაცვლადია წინასწარ ცნობილ ნაღდი ფულის ოდენობაზე და მისი ღირებულების შეცვლის რისკი უმნიშვნელოა.

3.16 სეგმენტის ანგარიშგება

ჯგუფი იმართება, როგორც ერთიანი ინტეგრირებული ბიზნესი, რომელიც ჩართულია უძრავი ქონების განვითარებაში და მენეჯმენტი ცალკე არ განსაზღვრავს რომელიმე ცალკეულ 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 (რომლებიც პირდაპირ არ არიან ჩართული დეველოპერულ ბიზნესში) საერთო წილი საერთო აქტივებში, ჯგუფის შემოსავალში ან მოგებაში ბევრად დაბალია იმ რიცხობრივ ზღვარზე, რომელიც განსაზღვრულია ფასს 8-ით ანგარიშგებადი სეგმენტების აღიარების კრიტერიუმად. აქედან გამომდინარე, არ არის გამოყოფილი ცალკეული ანგარიშგებადი სეგმენტები და ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარდმოგენილი ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ.

4 ძირითადი საშუალებები

ათასი დოლარი	მიწა, მენობე ბი და ნაგებობები	მანქანა- დანადგარე ბი და მოწყობილ ობები	ოფისის აღჭურვილობ ა, ავეჯი და ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	იჯარით აღებული ქონების ქონების კეთილმოწყობა	ჯამი
<i>თვითღირებულება</i>						
2019 წლის პირველი იანვარი	748	63	118	58	86	1,073
შემოსვლა	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
შემოსვლა	440	2	27	2	11	482
გასვლა	-	-	(1)	(1)	-	(2)
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(72)	(4)	(9)	(24)	(12)	(121)
2020 წლის 31 დეკემბერი	947	26	82	167	89	1,311
<i>დაგროვილი ამორტიზაცია</i>						
2019 წლის პირველი იანვარი	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
ცვეთის ხარჯი	33	3	8	47	10	101
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(8)	(1)	(3)	(7)	(4)	(23)
2020 წლის 31 დეკემბერი	87	12	25	79	35	238
<i>საბალანსო ღირებულება</i>						
2019 წლის 31 დეკემბერი	517	18	45	151	61	792
2020 წლის 31 დეკემბერი	860	14	57	88	54	1,073

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ძირითადი საშუალებებზე, რომელთა საბალანსო ღირებულება შეფასებულია 440 ათას აშშ დოლარად, დაგირავებულია სს პაშა ბანკის სასარგებლოდ მშს ლისი რენტალის სესხის უზრუნველყოფისთვის. (2019 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით, ძირითადი საშუალება, რომლის საბალანსო ღირებულება არის 517 ათასი აშშ დოლარი დაგირავებულია მშს ლისი ფოს სესხისთვის FMO-სთან სადაზღვევო შეთანხმების საფუძველზე)

ცვეთის ხარჯი ჩართულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

ძირითადი საშუალებების წმინდა საბალანსო ღირებულებაში შესული აქტივის გამოყენების უფლებები შემდეგნაირია:

ათასი აშშ დოლარი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
სატრანსპორტო საშუალებები	75	127

5 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	2020	2019
სამართლიანი ღირებულება		
ბალანსი წლის დასაწყისისათვის	125,148	120,447
რეკლასიფიკაცია მარეგების მუხლიდან	-	574
რეკლასიფიკაცია ძირითადი საშუალებების მუხლიდან	-	200
რეკლასიფიკაცია ძირითადი საშუალებების მუხლში	(440)	-
რეკლასიფიკაცია მარაგების მუხლში	(19,256)	(409)
ჩამოწერა გაყიდვებიდან	(4,454)	(179)
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან	22,198	12,742
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(15,594)	(8,227)
ბალანსი წლის ბოლოსათვის	107,602	125,148

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 155 ჰექტარ მიწას თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

2020 წლის და 2019 წლის განმავლობაში ლისის ტბაზე, ჯგუფის მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით რამდენიმე განაშენიანების რეგულირების გეგმა იქნა მიღებული და დამტკიცებული. განაშენიანების რეგულირების გეგმა განსაზღვრავს რომ მიწის ნაკვეთი შეიძლება გამოყენებულ იქნას დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ადგილის მშენებლობისთვის. 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 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეფასებულია 10,210 ათას აშშ დოლარად, დაგირავებულია, როგორც უზრუნველყოფა შპს ლისი ფო-ს სესხებისთვის, (2019 წლის 31 დეკემბერი: აშშ დოლარი 8,313 ათასი) 2011 წლის 3 ოქტომბრის იპოთეკის ხელშეკრულებით (ცვლილებების შესაბამისად პირველი გამოყენების თარიღამდე, დამატებითი ობიექტის მიმართ) გარანტორსა (სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტი) 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 15).

ჯგუფის სხვა საინვესტიციო ქონება, რომელსაც საბალანსო ღირებულება შეადგენს 1,263 ათას აშშ დოლარს, დაგირავებულია სს პაშა ბანკის სასარგებლოდ, შპს ლისი რენტალის სესხის უზრუნველსაყოფად 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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

ათასი აშშ დოლარი	სამართლიანი ღირებულების იერარქია	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
მიწა, მდებარე თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარე	მე-3 დონე	107,602	125,148

6 ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში

ათასი აშშ დოლარი	2020	2019
ბალანსი 1 იანვრისათვის	407	420
მოგება / (ზარალი)-ს წილი მეკავშირე საწარმოში	162	155
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(59)	(168)
ბალანსი 31 დეკემბრისთვის	510	407

2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში მოცემულია ქვემოთ:

მეკავშირე საწარმო	2020 წლის 31 დეკემბერი		2019 წლის 31 დეკემბერი	
	ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება	აკუმულირებული ზარალი, რომელიც არ არის აღიარებული ჯგუფის მიერ	ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება	აკუმულირებული ზარალი, რომელიც არ არის აღიარებული ჯგუფის მიერ
სს ამერიკული აკადემია	487	-	345	-
შპს ლისის აბანოები	23	-	62	-
სულ	510	-	407	-

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		მთლიანი აქტივები	მთლიანი ვალდებულებები	ამონაგები	მოგება / (ზარალი)	წილი %
ქვეყანა						
შპს ამერიკული აკადემია	საქართველო	3,654	1,529	2,190	691	28%
შპს ლისის აბანოები	საქართველო	583	471	95	(66)	50%
2020 წლის 31 დეკემბერი		4,237	2,000	2,285	625	

ათასი აშშ დოლარი დასახელება		მთლიანი აქტივები	მთლიანი ვალდებულებები	ამონაგები	მოგება / (ზარალი)	წილი %
ქვეყანა						
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	

7 მარაგები

მარაგების ნაშთი მოიცავს 49,1 ჰა (2019 წლის 31 დეკემბერი: 23,3 ჰა) თბილისში ლისის ტბის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთის ღირებულებას და აშენებული საცხოვრებელი ბინების ღირებულებას. მარაგები ასევე მოიცავს 8.6 ჰა (2019 წლის 31 დეკემბერი: 8.6 ჰა) მიწის ნაკვეთს ბუკნარში აჭარის რეგიონი, საქართველო, რომელიც განკუთვნილია განაშენიანებისთვის და მაღალი დონის საცხოვრებელი და რეკრეაციული

ქონების შემდგომი გაყიდვებისთვის (რომლის მფლობელია ჯგუფის შვილობილი კომპანია შპს ბლექ სი რიზოსთი. იხილეთ შენიშვნა 28.1 ამ მიწასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო პირობებისათვის). ამ დეველოპმენტისათვის გაწეული ხარჯებიც მარაგების ნაწილადაა კლასიფიცირებული.

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

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

2020 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით, ჯგუფის მარაგები, რომელიც საბალანსო ღირებულებით შეადგენს 500 ათას აშშ დოლარს დაგირავებულია სს ბაზის ბანკის სასარგებლოდ, შპს ლისი ფოს სესხის უზრუნველსაყოფად.

FMO-სა და შპს ლისი ფო-ს შორის ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს ლისი ფოს (როგორც მსესხებელის) და შპს ლისი ლეიქ დეველოპმენტის (როგორც გარანტიის გამცემის) გირაოს ვადის გასვლის თარიღად მიჩნეულია 2020 წლის 5 ივნისი.

2020 წლის 31 დეკემბრისათვის მარაგები არ არის დაგირავებული FMO-სგან მიღებული სასესხო ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად. (2019 წლის 31 დეკემბრისთვის მარაგების სრული რაოდენობა იქნა დაგირავებული - იხ. შენიშვნა 15).

8 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ათასი აშშ დოლარი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური აქტივი		
სავაჭრო მოთხოვნები	8,278	1,985
არაფინანსური აქტივი		
ავანსები და წინასწარი გადახდები	2,346	1,056
მოთხოვნები ბიუჯეტის მიმართ	326	419
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10,950	3,460

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

ჯგუფის ყველა სავაჭრო მოთხოვნები შესაძარის პერიოდებში შეფასებულ იქნა გაუფასურებაზე.

იხ. 24-ე შენიშვნა იმ ვალუტების შესახებ, რომლებშიც სავაჭრო დებიტორული დავალიანების ნაშთებია დენომინირებული.

9 სხვა ფინანსური აქტივები

ათასი აშშ დოლარი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ინვესტიცია კაპიტალის ინსტრუმენტებში (ფინანსური აქტივი FVTPL)	1,833	1,833
მოთხოვნა PDH-ის მიმართ (ფინანსური აქტივი FVTPL)	13,700	13,700
სულ	15,533	15,533

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, შპს 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 ღირებულებას 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:

- a) არსებობს სახელშეკრულებო უფლება PDH-სგან ფულადი სახსრების მიღების;
- b) ამ მოთხოვნის ბიზნეს მოდელის მიზანი არ არის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მოგროვება და არც ამ აქტივის გაყიდვა, და
- c) მენეჯმენტს არ გააჩნია მოლოდინი კონკრეტულ თარიღებში ფულადი ნაკადის შემოღების, 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 2020 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით.

მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ 2017 წლის შემდგომ PDH-ის მხრიდან ამ მოთხოვნის სამართლიანი ღირებულება არ შეცვლილა, რადგან აშშ დოლარის ღირებულება განსაკუთრებულ 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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის PDH და სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შორის ხელი მოეწერა შეთანხმებას ვალდებულებების შესრულების შესახებ, რომელიც გულისხმობდა ჯარიმის გადახდას ვალდებულებების დაგვიანებით აღსრულებისათვის 1.3 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით. ამასთანავე, საანგარიშგებო თარიღისათვის ჯარიმა გადახდილ იქნა სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტის მიერ PDH-ის ნაცვლად, რომლითაც ვალდებულებისგან განთავისუფლდა PDH მფლობელობაში არსებული მიწები. აქედან გამომდინარე, ჯგუფი ამჟამად ჩართულია PDH-სა და ლლდ-ის მიწების გაერიანების პროცესში, რომელიც სავარაუდოდ დასრულდება 2021 წელს. ამ პროცესის დასრულების შემდეგ, ჯგუფის მიწის საკუთრება დამატებით გაიზრდება 110 ჰა მიწით.

10 შეზღუდული ფულადი სახსრები

შეზღუდული ფულადი სახსრები წარმოადგენს ნაშთს ჯგუფის ანგარიშებზე რომელიც განთავსებულია სს ვითიბი ბანკსა და სს თიბისი ბანკში, შესაბამისად 1,005 ათასი და 202 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

სს ვითიბი ბანკის ანგარიშზე ფულადი სახსრები შეზღუდულია საქართველოს მთავრობასთან არსებული შეთანხმების პირობების საფუძველზე, შპს ფროფერტი დეველოპმენტ ჰოლდინგის მიერ მიწის შეძენისთვის (2019: 1,008 ათასი აშშ დოლარი)

თიბისი ბანკში განთავსებული შეზღუდული ფულადი სახსრები წარმოადგენს FMO-სთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უზრუნველყოფას და მომხმარებლისგან მიღებულ

გაცივულ ფულადი სახსრებს, რომელიც უზრუნველყოფილია სს თიბისი ბანკის მიერ კლიენტებისთვის გაცემული სესხებით 113 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით. (2019 : 89 ათასი აშშ დოლარი) (იხილეთ შენიშვნა 15).

11 ფული საბანკო ანგარიშებზე

ათასი აშშ დოლარი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ფული რეზიდენტ ბანკებში – ლარი	1,394	1,043
ფული რეზიდენტ ბანკებში – აშშ დოლარი	1,197	1,408
სულ	2,591	2,451

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფული საბანკო ანგარიშებზე იხილეთ შენიშვნა 24-ში.

12 კაპიტალი და რეზერვები

12.1 სააქციო კაპიტალი

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

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

პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს შეხვედრებზე არ აქვთ ხმის მიცემის უფლება. შესაბამისი ფულადი სახსრების გამოთავისუფლების შემთხვევაში ჯგუფი გამოისყიდის პირველ რიგში პრივილეგირებულ აქციებს. პრივილეგირებული აქციების მფლობელები მიიღებენ ანაზღაურებას ჯგუფის სხვა სახესხო 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 აქციების მფლობელებს მიენიჭებათ უპირატესობა. ჯგუფის მიზანია დივიდენდი გაანაწილოს A და B კლასის აქციის მფლობელებზე ხელმისაწვდომი თანხებიდან, მხოლოდ მას შემდეგ რაც პრივილეგირებულ აქციებს გამოისყიდის.

13 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათასი აშშ დოლარი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ვალდებულებები სამშენებლო და სხვა მომსახურების მომწოდებლების მიმართ	2,378	1,944
მიღებული ავანსები	5,844	3,500
სულ	8,222	5,444

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 9.

14 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 ვადაა სამი წელი. პროცენტის გადახდა ხდება კვარტალურად.

ათასი აშშ დოლარი	მოკლევადიანი		გრძელვადიანი	
	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ძირის ოდენობა	11,935	-	-	11,876
გადასახდელი პროცენტი	37	37	-	-
	11,972	37	-	11,876

ობლიგაციების ხელშეკრულება განსაზღვრავს გარკვეულ კოვენანტებს სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტისთვის. კოვენანტები გულისხმობს გარკვეული ფინანსური კოეფიციენტების დაკმაყოფილებას. 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.

15 მიღებული სესხები

ათასი აშშ დოლარი			სესხის	2020 წლის 31	2019 წლის 31
	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ვადა	დეკემბერი	დეკემბერი
უზრუნველყოფილი					
FMO მეორე ტრანში	USD	7.37%	ივნისი-21	458	1,401
FMO მესამე ტრანში	USD	8.51%	ივნისი-21	349	1,068
პაშა ბანკისგან მიღებული სესხი	USD	7.5%	დეკემბერი-26	1,200	1,200
პაშა ბანკისგან მიღებული სესხი	USD	7.5%	მარტი-20	-	300
ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი	USD	8.5%	თებერვალი-23	1,500	-
				3,507	3,969

ათასი აშშ დოლარი	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
			დაფარვის ვადა		
არაუზრუნველყოფილი					
GRDC B.V. პირველი ტრანში	USD	8.00%	ივნისი-21	585	541
				585	541
სულ				4,092	4,510

ათასი აშშ დოლარი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
მიმდინარე ნაწილი	1,706	3,011
გრძელვადიანი ნაწილი	2,386	1,499

FMO-სგან მიღებული სესხები უზრუნველყოფილია ჯგუფის უძრავი ქონებით, მარაგებით, სადაზღვევო მოთხოვნებით და სესხის მომსახურების სარეზერვო ანგარიშით (იხ: შენიშვნა 5, შენიშვნა 10).

FMO-სგან მიღებული სესხს აქვს ფინანსური შეთანხმებები, როგორც არის გადახდისუნარიანობის კოეფიციენტი, მიმდინარე კოეფიციენტი, სწრაფი კოეფიციენტი. ჯგუფი 2020 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით შესაბამისობაშია მოთხოვნილ კოეფიციენტებთან.

FMO-სგან სესხები მიღებულია უძრავი ქონების განვითარების მიზნობრიობით ლისის ტბის პენოგარენში, თბილისში, საქართველოში. FMO-სგან მიღებულ სესხს აქვს ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთი და საანგარიშგებო პერიოდში შეადგენს 15,87%-ს წლიურად. (2019 წ: 12,33%)

შპს ლისი ფო-ს და სს ბაზის ბანკს შორის 2020 წლის 20 აგვისტოს გაფორმებული გენერალური სესხის ხელშეკრულების თანახმად, უზრუნველყოფაშია მიწის ნაკვეთები, რომლებიც წარმოადგენს ლისი ფოს საკუთრებას და რომლებიც კლასიფიცირებულია მარაგებად. (იხილეთ შენიშვნა 7).

სს პაშა ბანკისგან მიღებული სესხი უზრუნველყოფილია ჯგუფის საინვესტიციო ქონებით, რომელიც შეფასებულია 1,263 ათას აშშ დოლარად და ძირითადი საშუალებებით, რომელიც შეფასებულია 440 ათას აშშ დოლარად (იხილეთ შენიშვნა 4 და 5).

16 იჯარა

საიჯარო ვალდებულება კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულია შემდეგნაირად:

ათასი აშშ დოლარი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
მოკლევადიანი	34	29
გრძელვადიანი	41	73
	75	102

ჯგუფს აქვს იჯარით აღებული სატრანსპორტო საშუალებები. მოკლევადიანი იჯარისა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის გარდა, თითოეული იჯარა ჩართულია 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 მსგავსად (იხ. შენიშვნა 4).

ჯგუფს ეკრძალება გაყიდოს ან გირაოს სახით გამოიყენოს იჯარით აღებული აქტივები.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბერი (ათასი აშშ დოლარი)

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

აქტივის გამოყენების უფლება	იჯარით აღებული აქტივების რაოდენობა	დარჩენილი ვადის დიაპაზონი	საშუალო დარჩენილი იჯარის ვადა	იჯარების რაოდენობა შესყიდვის შესაძლებლობის ვადით	იჯარის რაოდენობა შეწყვეტის უფლებით
სატრანსპორტო საშუალებები	2	2	2	2	-

საიჯარო ვალდებულებები უზრუნველყოფილია შესაბამისი აქტივებით. მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდები 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგნაირია:

ათასი აშშ დოლარი	მინიმალური საიჯარო გადახდები	
	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ერთ წლამდე პერიოდში		
საიჯარო გადახდები	48	49
ფინანსური ხარჯები	(14)	(20)
	<u>34</u>	<u>29</u>
2-5 წლამდე პერიოდში		
საიჯარო გადახდები	47	93
ფინანსური ხარჯები	(6)	(20)
	<u>41</u>	<u>73</u>
წმინდა მიმდინარე ღირებულება	<u>75</u>	<u>102</u>

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

ათასი აშშ დოლარი	საბალანსო ღირებულება (იხ. შენიშვნა 4)	ცვეთის ხარჯი	გაუფასურება
სატრანსპორტო საშუალებები	75	40	-

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

17 შემოსავალი

ათასი აშშ დოლარი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	11,908	8,783
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	-	633
სხვა შემოსავალი	59	-
სულ	11,967	9,416

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აღიარებული მთლიანი შემოსავალი და მთლიანი რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება, მიწის ნაკვეთების რეალიზაციიდან, რომელიც ამჟამად კანონიერად დარეგისტრირებულია შპს „ფროფერტი დეველოპმენტ ჰოლდინგის“ სახელზე შეადგენს, შესაბამისად, 3,2 მილიონ აშშ დოლარს და 1,5 მილიონ აშშ დოლარს. აგრეთვე იხილეთ შენიშვნა 13.

18 გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯები

ათასი აშშ დოლარი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
საბროკერო ხარჯი	297	340
მარკეტინგის ხარჯი	296	614
სულ	593	954

19 ადმინისტრაციული ხარჯები

ათასი აშშ დოლარი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
თანამშრომელთა ანაზღაურება	1,845	1,936
დირექტორების ანაზღაურება	257	255
ქონების გადასახადი	104	225
ცვთვის ხარჯი	101	40
აუდიტის საკონსულტაციო და იურიდიული ხარჯები	95	124
ბანკის საკომისიო	9	9
მივლინების ხარჯები	3	41
სატრანსპორტო საშუალების ხარჯები	9	16
საოფისე ინვენტარი და კომუნალური ხარჯები	232	114
სხვა	181	149
სულ	2,836	2,909

20 მოგების გადასახადის ხარჯი/(აღდგენა)

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შევიდა მნიშვნელოვანი ცვლილებები. ეს ცვლილება შეეხო მოგების გადასახადის წარდგენას, რომლის მიხედვით 2017 წლის 1 იანვრიდან, კომპანიები იხდიან მოგების გადასახადს პირებზე დივიდენდად განაწილებულ 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.

21 შემდგომი მოვლენები

21.1 მეწყერის საშიშროება

ჯგუფი დადგა ისეთი პრობლემის წინაშე როგორც არის მეწყერისგან გამოწვეული აქტივის შესაძლო გაუფასურების რისკი. ქალაქის მუნიციპალიტეტის მიერ განხორციელებულმა ინფრასტრუქტურულმა სამუშაოებმა (გზის მშენებლობა და წყლის მილების გაყვანა) გამოიწვია ჯგუფის მიერ ფლობილი მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე გზის გაბზარვა. იმის გამო, რომ ეს მოვლენა მოხდა საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ და არ არსებობდა საანგარიშგებო პერიოდში არსებული მდგომარეობის მტკიცებულება, ბასს 10-ის თანახმად, ეს მოვლენა განიხილება როგორც არამაკორექტირებელი მოვლენა. გარდა ამისა, ხელმძღვანელობა ასკვნის, რომ მომავალში ამ მოვლენამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა

მოხდინოს ჯგუფის აქტივების ღირებულებაზე და აქედან გამომდინარე გეგმავენ მოვლენის ხასიათისა და სავარაუდო ფინანსური ეფექტის გამჭვირვებას მომავალში კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

გარდა ამისა, თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ინტერაქტიულ რუქაზეც კი, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორია, სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტის საკუთრებაში არსებული რამდენიმე მიწის ნაკვეთი, აღნიშნულია როგორც საშუალო და ნაწილობრივ მაღალი სეისმური გეოდინამიკური ტერიტორია. უნდა აღინიშნოს, რომ თბილისი თავად იყოფა გეოდინამიკურ ტერიტორიებად, რომელთა დიდი ნაწილი შედგება საშუალო და ნაწილობრივ მაღალი სეისმური ზონებით. რაც შეეხება ჯგუფის მიწის ნაკვეთების ზონებს, რომლებიც მაღალი სეისმური ნიშნით გამოირჩევა, არის ხევები, რომლებიც არც ერთ შემთხვევაში არ გამოიყენება სამშენებლო მიზნებისთვის.

მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.10.18.006.227) საერთო ფართობით 1.5 ჰა-დან 7 ჰა-მდე (მთლიანი ინვესტიციის ქონების ფართობის დაახლოებით 5%) მეწყერის საფრთხის წინაშე აღმოჩნდა. მიმდინარე გეოლოგიური პროცესების გარდა, ფაქტია, რომ ამ მოვლენის შესახებ ინფორმაცია სწრაფად გავრცელდა საზოგადოებაში და უარყოფითი გამოხმაურება მოჰყვა.

ჯგუფმა მოიპოვა ანგარიში მიწის ნაკვეთების შეფასების შესახებ. ამასთან, ანგარიში მიწის ნაკვეთებისთვის მომზადდა 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შემფასებელმა და მენეჯმენტმა ვერ აღმოაჩინეს მიწის საბაზრო ღირებულებაზე უარყოფითი ზეგავლენა, რაც შეიძლება ჰქონოდა უარყოფით პოტენციურ გეოლოგიურ პირობებს. გარდა ამისა, დაზარალებული ტერიტორიის უმეტესობა ხევებით არის დაყოფილი, რაც შეფასების ანგარიშში შედის, როგორც გამოუსადეგარი ტერიტორიები.

ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის მეწყერი ლოკალიზებულია და მუნიციპალიტეტი მუშაობს საკითხის სრულად მოგვარებაზე. ეს ნიშნავს, რომ დაზარალებულ მიწაზე, რომელიც მოიცავს დაახლოებით 1,5 ჰა-ს, მიმდინარეობს მოსწორების და სამშენებლო ელემენტების დამატების პროცესები, შემდგომი ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით.

მუნიციპალიტეტის გადაწყვეტილებით (პროექტის) თანაბარი მიმოხილვა მოხდება წამყვანი ევროპული საინჟინრო კომპანიის მიერ, რომელსაც დაიქირავეს სს "ლისი ლეიქ დეველოპმენტი". ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ არცერთი მიმდებარე ტერიტორია არ დაზარალებდა დაზიანებული მიწისგან.

ყოველივე ზემოთქმულის გარდა, არცერთი მიმდებარე მშენებლობის პროცესი არ შეჩერებულია: გზის მშენებლობა, ახლომდებარე შენობის მშენებლობა და ა.შ.

ამ ყველაფრის გათვალისწინებით, სანამ არ შედგება ექსპერტების ოფიციალური ანგარიში, შეუძლებელია განვსაზღვროთ მიწის შესაძლო გაუფასურების ღირებულება.

21.2 FMO სესხის დაფარვა

ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისთვის ჯგუფმა დაასრულა 10 წლიანი თანამშრომლობა FMO – სთან და სრულად დაფარა სესხი. ამ პერიოდის განმავლობაში დაიფარა 25 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით სესხის ძირი.

22 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული დამკვრები და შეფასებები

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

22.1 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 მენეჯმენტის მიერ 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 კვალიფიცირი, სერტიფიცირებული ქონების შემფასებლების მიერ. მნიშვნელოვანი დამატებები და ვარაუდები განხილულია მენეჯმენტთან მჭიდრო კონსულტაციის შედეგად. იხილეთ შენიშვნა 25.2.

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 დანახარჯებზე.

საქმიანობის უწყვეტობა

მენეჯმენტმა მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა ფუნქციონრებადი საწარმოს დაშვების პრინციპით. ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის 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 დანახარჯები და ხელშეკრულების მომგებიანობა ექვემდებარება მნიშვნელოვან განუსაზღვრელობას (იხილეთ შენიშვნა 3.14).

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

საფუძვლზე შესაძლებლობების შემთხვევაში. ასეთი მონაცემების არასებობის შემთხვევაში მენეჯმენტი იყენებს ხელთარსებულ ყველაზე რელევანტურ ინფორმაციას. მოსალოდნელი რეალური ღირებულებები შეიძლება განსხვავებული იყოს გაშლილი ხელის პრინციპის მიხედვით განსაზღვრული ტრანზაქციის ფასებისგან კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის (შენიშვნა 25.2).

22.2 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.

22.3 ძირითადი დაშვებები მომავალთან დაკავშირებით

როგორც აღწერილია პირველ შენიშვნაში, კოვიდ-19 პანდემიამ მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა გლობალურ ეკონომიკაზე.

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

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

23 ფინანსური ინსტრუმენტები

23.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის დეტალები და განხორციელების მეთოდები, მათ შორის აღიარების კრიტერიუმები და საფუძვლები, რომლის მიხედვითაც ხდება შემოსავლის თუ ხარჯის აღიარება, ფინანსური აქტივის, ვალდებულებისა და კაპიტალის ინსტრუმენტების, წარმოდგენილია შენიშვნა 3.9-ში.

23.2 ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები

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

2020 წლის 31 დეკემბერი ათასი აშშ დოლარი	ამორტიზებული ღირებულება	FVTPL	სულ
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8,278	-	8,278
სახელმშეკრულებო აქტივი	8,432	-	8,432
ფინანსური აქტივები FVTPL	-	15,533	15,533
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,207	-	1,207
ფული საბანკო ანგარიშებზე	2,591	-	2,591
მთლიანი ფინანსური აქტივები	20,508	15,533	36,041

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბერი (ათასი აშშ დოლარი)

2020 წლის 31 დეკემბერი ათასი აშშ დოლარი	სხვა ვალდებულებები (ამორტიზებული დირებულება)	FVTPL	სულ
ფინანსური ვალდებულებები			
ობლიგაციები	11,972	-	11,972
მიღებული სესხები	4,092	-	4,092
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,378	-	2,378
ფინანსური საიჯარო ვალდებულებები	75	-	75
მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები	18,517	-	18,517

2019 წლის 31 დეკემბერი ათასი აშშ დოლარი	ამორტიზებული დირებულება	FVTPL	სულ
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,985	-	1,985
სახელმწიფო აქტივი	4,795	-	4,795
ფინანსური აქტივები FVTPL	-	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 დირებულება)	FVTPL	სულ
ფინანსური ვალდებულებები			
ობლიგაციები	11,913	-	11,913
მიღებული სესხები	4,510	-	4,510
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,944	-	1,944
ფინანსური საიჯარო ვალდებულებები	102	-	102
მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები	18,469	-	18,469

24 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

a) 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:

2020 წლის 31 დეკემბერი	აშშ დოლარი	ევრო
ფინანსური აქტივები		
სახელმწიფოებო აქტივი	8,432	-
ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში ასახვით (მოთხოვნები PDH-სგან)	15,533	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,171	-
მეზღუდული ფულადი სახსრები	1,207	-
ფული საბანკო ანგარიშებზე	1,197	-
მთლიანი ფინანსური აქტივები	33,540	-
ფინანსური ვალდებულებები		
სესხები	4,092	-
ობლიგაციები	11,972	-
ფინანსური საიჯარო ვალდებულებები	75	-
მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები	16,139	-
წმინდა პოზიცია	17,401	-

2019 წლის 31 დეკემბერი	აშშ დოლარი	ევრო
ფინანსური აქტივები		
სახელმწიფოებო აქტივები	4,795	-
ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში ასახვით (მოთხოვნები PDH-სგან)	15,533	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-
მეზღუდული ფულადი სახსრები	1,097	-
ფული საბანკო ანგარიშებზე	1,408	-
მთლიანი ფინანსური აქტივები	22,833	-
ფინანსური ვალდებულებები		
სესხები	4,510	-
ობლიგაციები	11,913	-
ფინანსური საიჯარო ვალდებულებები	102	-
მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები	16,525	-
წმინდა პოზიცია	6,308	-

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს აშშ დოლარის მიმართ ლარის 15% (2020: 15%) კლება/მატების გავლენას ჯგუფზე. 15% (2019: 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 (2019: 15%) ცვლილებით უცხოური ვალუტის განაკვეთში.

ქართული ლარი რომ გამყარებულიყო დოლართან და ევროსთან მიმართებაში 15%-ით (2019: 15%), მაშინ ამას ექნებოდა შემდეგნაირი გავლენა:

ათასი აშშ დოლარი	აშშ დოლარის გავლენა		ევროს გავლენა	
	2020	2019	2020	2019
მოგება/ზარალი	2,610	946	-	-

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.

b) 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, უზურუნველყოფილია კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკებში მათი განთავსებით.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო მოთხოვნები და სახელმწიკრულებო აქტივები ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებულია არ არის.

c) 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 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.

2020	უპროცენტო	ფიქსირებული პროცენტით	საიჯარო ვალდებულება	სულ
საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%)		8.04%	22.6%	
1-6 თვემდე	2,378	2,575	23	4,977
6-12 თვემდე	-	808	23	831
1-5 წლამდე	-	1,501	45	1,546
5 წელზე მეტი ვადით	-	986	-	986
	2,378	5,870	91	8,340

2019	უპროცენტო	ფიქსირებული პროცენტით	საიჯარო ვალდებულება	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 მეტი ვადით	-	200	-	200
	1,944	18,120	141	20,205

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

25 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 ვალდებულებისათვის პირდაპირ (ე.ი. ფასები, რომლებიც დაკვირვებადია აქტივისათვის ან ვალდებულებისათვის პირდაპირ (ე.ი. ფასები) ან არაპირდაპირ (ე.ი. ფასებიდან გამომდინარე); და
- დონე 3 - სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შეფასებისგან, რომელიც მოიცავს ისეთ აქტივებს და ვალდებულებებს, რომლებიც ბაზარზე არ კოტირდებიან (არასაბაზრო მონაცემები).

25.1 ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

2020 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	-	-	13,700	13,700
სულ	-	-	15,533	15,533

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	-	-	13,700	13,700
სულ	-	-	15,533	15,533

ჯგუფს არ გააჩნია ფინანსური ვალდებულებები, რომლებიც რეგულარულ საფუძველზე სამართლიანი ღირებულებით წარედგინება 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საბანკო სესხის საბალანსო ღირებულება მიიჩნევა მისი სამართლიანი ღირებულების გონივრულ გამოხატულებად.

25.2 სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივები

შემდეგ ცხრილში მოცემულია არაფინანსური აქტივების იერარქიის დონეები, რომლებიც განისაზღვრება განმეორებით საფუძველზე, რეალური ღირებულებით:

2020 წლის 31 დეკემბერი	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
საინვესტიციო ქონება	-	-	107,602	107,602

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

საინვესტიციო ქონების შეფასებული ღირებულება კატეგორიზირებულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეზე. აქტივების სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დამოუკიდებელი, პროფესიონალურად კვალიფიციური, სერთიფიცირებული 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 2020 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.

26 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 14-ში, 15-ში და 16-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	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
მთლიანი კაპიტალი	162,485	156,096
გამოკლებული: ფული საბანკო ანგარიშებზე (შეზღუდულ ფულად სახსრების ჩათვლით)	(3,798)	(3,548)
კაპიტალი	158,687	152,548
მთლიანი კაპიტალი	162,485	156,096
ობლიგაციები	11,972	11,913
საიჯარო ვალდებულებები	75	102
სესხები	4,092	4,510
სრული მოზიდული სახსრები	178,624	172,621
კაპიტალის თანაფარდობა სრულ მოზიდულ სახსრებთან	0.89	0.88

27 გაუთვალისწინებელი გარემოებები

27.1 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 ბაღებს 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.

27.2 გარემოსდაცვითი საკითხები

მენეჯმენტის აზრით, ჯგუფი აკმაყოფილებს მთავრობის მოთხოვნებს გარემოსდაცვით საკითხებთან მიმართებაში შესაბამისად, თვლის, რომ ჯგუფს არ გააჩნია რაიმე მნიშვნელოვანი მატერიალური ეკოლოგიური ვალდებულებები. თუმცა, საქართველოში გარემოსდაცვითი კანონმდებლობა შემუშავების პროცესშია, კანონმდებლობაში პოტენციური ცვლილებები და მისმა ინტერპრეტაციამ შეიძლება მომავალში გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი მატერიალური ვალდებულებები.

27.3 კოვიდ-19 გავრცელება

კოვიდ-19 გავრცელება დაიწყო 2020 წლიდან, რაც გამოიხატა ინფექციის ზრდის შესამჩნევ მაჩვენებლებში. სხვადასხვა ქვეყნის მთავრობის მიერ ვირუსის ჩახშობისაკენ მიმართულმა ზომებმა მნიშვნელოვანი ზეგავლენა მოახდინა ეკონომიკურ საქმიანობაზე.

ამ ეტაპზე პანდემიის გავლენა ჯგუფის ბიზნესსა და შედეგებზე შეზღუდულია. ჯგუფი გააგრძელებს სხვადასხვა ეროვნული ინსტიტუტის პოლიტიკისა და რჩევების დაცვას. ჯგუფმა შეინარჩუნა სტაბილურობა პოსტ-კოვიდ სიტუაციაში. მიუხედავად იმისა, რომ დეველოპერების უმეტესობაზე კოვიდმა გავლენა მოახდინა გაყიდვების შემცირებით, ჯგუფში 2021 წელს დაფიქსირდა გაყიდვების ზრდა. მენეჯმენტის აზრით, ამ მოვლენის მიზეზი არის გარემო, 80/20 განვითარების პრინციპი და დაბალი სიმკვრივის კონსტრუქცია, რაც ოჯახების ძირითადი საჭიროება იყო ჩაკეტვის პირობებში.

27.4 დაზღვევა

საქართველოს სადაზღვევო სფერო განვითარების ეტაპზეა და მსოფლიოს სხვა ნაწილებში გავრცელებული სადაზღვევო დაცვის მრავალი ფორმა საქართველოში ჯერ საერთოდ არ არის ხელმისაწვდომი. ჯგუფს სრულად არ აქვს დაზღვეული მისი ყველა ობიექტი, ბიზნესის შეჩერება ან მესამე მხარის ვალდებულება, იმ შემთხვევაში თუ მოხდება ქონების ან გარემოს დაზიანება. სანამ ჯგუფი მიიღებს სათანადო სადაზღვევო დაფარვას, არსებობს რისკი, რომ გარკვეული აქტივების დაკარგვამ ან განადგურებამ შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ჯგუფის საქმიანობაზე და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

28 პირობითი ვალდებულებები

28.1 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, მეხვედრების 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 რიზორთის 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 რიზორთმა მოახდინა 4 მილიონ ლარზე ოდნავ მეტის ინვესტიცია ამ ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისათვის. უფრო მეტი ინვესტიციის განხორციელება შეუძლებელი იყო, რადგან კომპანიმ ვერ შეძლო მშენებლობის პროცესის დაწყება, რადგან მან ვერ მოიპოვა განაშენიანების რეგულირების გეგმა, მიუხედავად იმ ფაქტისა, რომ ყველა დოკუმენტი შესაბამება 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 ზემოთ ჩამოთვლილი 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 განუხორციელებლობის ან გვიანი განხორციელებლობის შემთხვევაში და ყველაზე ექსტრემალურ შემთხვევაშიც კი, თუკი კომპანია ვერ შეასრულებს დაკისრებულ ვალდებულებებს საინვესტიციო ვალდების გადადების შემდგომაც, გამყიდველს (მთავრობა) შეუძლია, გააუქმოს ხელშეკრულება ჯგუფისთვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურების გარეშე.

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

29 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების რეკონსილაცია

ჯგუფის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილ ვალდებულებებში არსებული ცვლილებები შეიძლება ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

ათასი აშშ დოლარი	ობლიგაციები	სესხები	საიჯარო ვალდებულებები	სულ
2019 წლის 1 იანვარი	8,440	6,252	-	14,692
<i>ფულადი ნაკადები</i>				
შემოსულობა	3,346	1,974	-	5,320
დაფარვა	-	(3,788)	(26)	(3,814)
გადახდილი პროცენტი	(961)	(512)	-	(1,473)
<i>არაფულადი</i>				
საიჯარო ვალდებულების აღიარება	-	-	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	4,507	102	16,522
<i>ფულადი ნაკადები</i>				
შემოსულობა	-	1,540	-	1,540
დაფარვა	-	(1,923)	(28)	(1,951)
გადახდილი პროცენტი	(964)	(368)	(19)	(1,351)
<i>არაფულადი</i>				
საიჯარო ვალდებულების აღიარება	-	-	-	-
დარიცხული პროცენტი	1,028	375	20	1,423
მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან	1,566	528	12	2,106
გადაანგარიშების რეზერვის სხვაობა	(1,571)	(567)	(12)	(2,150)
2020 წლის 31 დეკემბერი	11,972	4,092	75	16,139

30 დაკავშირებული მხარეები

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

30.1 მაკონტროლებელი ურთიერთობები

2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქციონერები არიან ბობ მეიერ (27.53%), მამუკა ხაზარაძე (27.53%), ბადრი ჯაფარიძე (27.53%) და სხვა (17.41%). არცერთი მხარე არ წარმოადგენს მაკონტროლებელ მხარეს.

30.2 დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები

საანგარიშო წლის განმავლობაში ჯგუფს ჰქონდა შემდეგი გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან და შემდეგი ნაშთები:

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბერი (ათასი აშშ დოლარი)

ათასი აშშ დოლარი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ოპერაციები		
აქციონერები		
შემოსავალი	-	633
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	(58)	(179)
საინვესტიციო ქონების შეძენიდან მიღებული შემოსულობები	3,042	-
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ორგანიზაციები		
საბროკერო ხარჯი	(293)	(332)
მარკეტინგული ხარჯი	(2)	(1)
შემოსავალი საკონსულტაციო მომსახურებიდან	17	51
მარაგების შესყიდვა	(138)	(1,309)
სხვა ხარჯები	(3)	(2)
ლივიდენდი	179	-

ათასი აშშ დოლარი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
მიმდინარე ნაშთები		
აქციონერები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,285	-
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ორგანიზაციები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	465	-
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	380	48
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(322)	(161)
ძირითადი ხელმძღვანელობა		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	56
მიღებული ავანსები	79	-
სხვა დაკავშირებული მხარეები		
სესხები	585	541
ფინანსური აქტივები შეფასებული რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით	15,533	15,533

30.3 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	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ხელფასები და ბონუსები	1,119	1,242



კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში

ლისი დეველოპმენტი

2020 წელი

გენერალური დირექტორის მიმართვა



ნოდარ ადეიშვილი
გენერალური დირექტორი

2020 წელი მსოფლიოსთვის გამოწვევებით სავსე წელი იყო. პანდემიამ ახალი ცხოვრების წესი და მოთხოვნები გააჩინა. ჩვენმა კომპანიამ შეძლო უმოკლეს ვადაში ეპასუხა ყველა ახალი გამოწვევისთვის, ეს ეხება, როგორც თანამშრომლების შრომით უსაფრთხოებას, მაცხოვრებლებისთვის კომფორტული და უსაფრხო გარემოს შენარჩუნებას, ასევე, სამშენებლო პროცესის უწყვეტ რეჟიმში, ახალი რეგულაციების დაცვით წარმართვას.

მიუხედავად ბევრი სირთულისა, 2020 წელი ლისი დეველოპმენტისთვის წარმატებული წელი გახლდათ. პანდემიამ სირთულებთან ერთად ახალი მოთხოვნები გააჩინა საქართველოს და მსოფლიო უძრავი ქონების ბაზარზე, რაც გამოიხატებოდა შემდეგში: დაბალი სიმჭიდროვის განაშენიანება, მეტი სიმწვანე და მწვანე ზონები, ეკოლოგიურად სუფთა გარემო. ჩვენი პროექტი აკმაყოფილებდა ყველა ამ ახალ ტრენდს, რამაც განაპირობა წლის წარმატება.

კომპანიამ შეინარჩუნა საკრედიტო რეიტინგი (B+) და დღემდე რჩება ერთადერთ დეველოპერულ კომპანიად საქართველოში საერთაშორისო საკრედიტო რეიტინგით.

პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ფარგლებში ვაგრძელებთ მესამე საცხოვრებელი უბნის და ვილების მეორე უბნის განვითარებას.



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 გაშენებული 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.

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.



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.

2020 წელს ლისი რენტალსის მიერ „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განხორციელდა შემდეგი მოიჯარეების შემოყვანა: სუპერმარკეტი „Carrefour“ და სააფთიაქო ქსელი ჯიპისი (GPC).

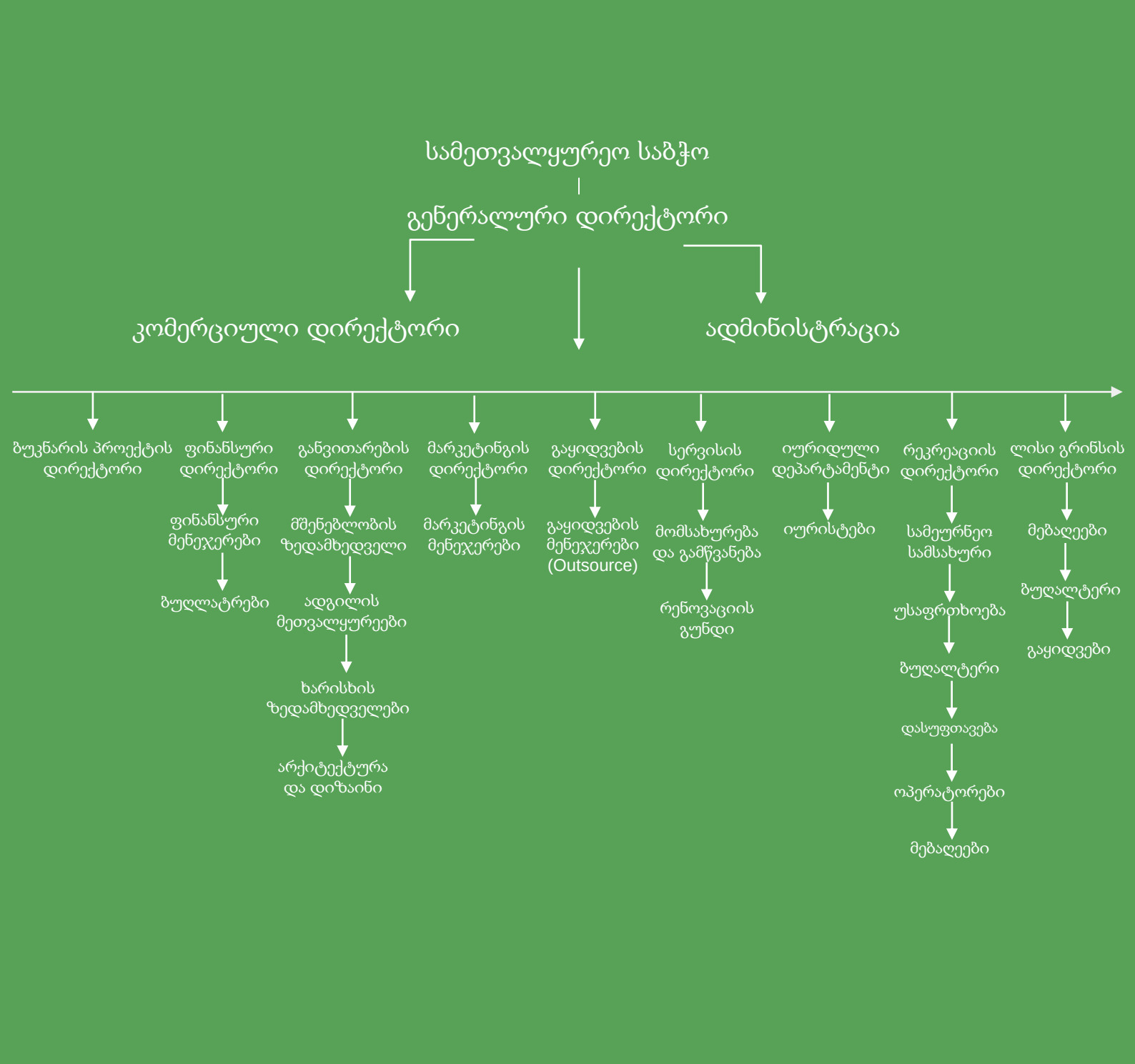
ლისი რენტალსი ახორციელებს მუდმივ განვითარებას, აწარმოებს მოლაპარაკებებს სხვადასხვა პოტენციურ მოიჯარეებთან და 2021 წლისთვის გეგმავს „მწვანე ქალაქი ლისზე“ შემდეგი მოიჯარეების შემოყვანას: ფრანგული კონცეფციის კაფე „BonCafe“ და პრემიუმ კლასის გასტრო-მაღაზია „გასტრონომი“.



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 რენტალს"	100%	შვილობილი	უძრავი ქონების "Lease & Hold" მეთოდით მართვა	405367990
შპს „ლისი ფო“	100%	შვილობილი	დეველოპმენტი - პროექტი მწვანე ქალაქი ლისზე	404859792
შპს „ბლექ სი რიზორტ“	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, ნაპირის 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 ზალდასტანიშვილის სახ. ამერიკული აკადემია“	28%	მეკავშირე საწარმო	კერძო სკოლა ლისის მიმდებარე ტერიტორიაზე	204958000



**2016-2020 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 გაიყიდა 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 „ლისი რენტალს“ – 100%-ით ფლობილი შვილობილი - კომპანია დაარსდა 2019 წელს. აღნიშნული კომპანია ახორციელებს „მწვანე ქალაქი ლისზე“ არსებული უძრავი ქონების „Lease & Hold“ მეთოდით მართვას. 2020 წელს კომპანიამ მწვანე ქალაქში შემოიყვანა შემდეგი მოიჯარეები: სუპერმარკეტი კარფური და სააფთიაქო ქსელი ჯიპისი“. სამომავლოდ გეგმავს მწვანე ქალაქში კაფეს, სილამაზის სალონის და გასტრონომიული მაღაზიის შემოყვანას.





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.

2020 წელს კომპანია ლისი რენტალსმა მწვანე ქალაქში მოიჯარედ შემოიყვანა სუპერმარკეტი კარფური და სააფთიაქო ქსელი ჯიპისი. 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.





2020 წლის შედეგები

2020 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 დეველოპმენტის მიერ 2019 წლის დეკემბერში დაფუძნებულმა შვილობილ კომპანია ლისი რენტალსმა განავითარა ბიზნესის ახალი მიმართულება - „მწვანე ქალაქი ლისზე“ პროექტის ფარგლებში აშენებული კომერციული ფართების მართვა-გაქირავება.

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:





31 დეკემბერი 2020	'000 აშშ დოლარი	ევრო
ფინანსური აქტივები		
კონტრაქტის აქტივი	8,432	-
ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში თვითღირებულებით ასახვით	15,533	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,171	-
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,207	-
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	1,197	-
მთლიანი ფინანსური აქტივები	33,540	-
ფინანსური ვალდებულებები		
მიღებული და გაცემული სესხები	4,092	-
ფასიანი ქაღალდები	11,972	-
ფინანსური ლიზინგის ვალდებულებები	75	-
მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები	16,139	-
წმინდა პოზიცია	17,401	-

ათასი ქართული აშშ დოლარი	აშშ დოლარის გავლენა			აშშ დოლარის გავლენა	
	2020			2019	
მოგება/ზარალი	2,610			946	

ზემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს აშშ დოლარის მიმართ ლარის 15%-იან (2019: 15%) კლება/მატების გავლენას კომპანიაზე. 15% (2019: 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 (2019: 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 2020 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით. სავაჭრო მოთხოვნები და სახელმეკრულებო აქტივები არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული 2020 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 სასეხო 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.



2020	უპროცენტო	საიჯარო ვალდებულებები	პროცენტით	ჯამი
საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%)		8.04%	22.60%	
1-6 თვემდე	2,378	2,575	23	4,977
6-12 თვემდე	-	808	23	831
1-5 წლამდე	-	1,501	45	1,546
5 წელზე მეტი	-	986	-	986
	2,378	5,870	92	8,340
2019	უპროცენტო	საიჯარო ვალდებულებები	პროცენტით	ჯამი
საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%)		22.46%	11.07%	
1-6 თვემდე	1,994	24	300	2,268
6-12 თვემდე	-	24	1,259	1,283
1-5 წლამდე	-	93	12,594	12,687
5 წელზე მეტი			1,318	1,318
	1,994	141	15,471	17,556

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 გასხვსებასთან 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 2020 წელს შეადგინა 188,027 ათასი აშშ დოლარი 2019 წლის მონაცემით 179,165 ათასი აშშ დოლარი. აქტივების ზრდის ძირითადი გამომწვევი მიზეზები იყო ინვესტიციების ზრდა, როგორც შვილობილ საწარმოში, ასევე სხვა ფინანსურ ინსტრუმენტებში და ასევე საინვესტიციო ქონების გადაფასება.

კომპანიის სააქციო კაპიტალმა 2020 წელს შეადგინა 4,495 ათასი აშშ დოლარი, 2019 წლის მონაცემით 5,746 ათასი აშშ დოლარი. კლება გამოწვეულია 3,241 ერთეული პრივილეგირებული აქციების დაბრუნებით.

2020 წლის შედეგით კომპანიის ვალდებულებებმა შეადგინა 25,542 ათასი აშშ დოლარი, 2019 წელს 23,069 .



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 მელიერი, ბ-ნი ბადრი ჯაფარიძე და ასევე, დამოუკიდებელი წევრი მარიამ მელვინეთუხუცესი, რომელიც საბჭოს შემოურთდა 2019 წელს ობლიგაციონერების უფლებებზე განსაკუთრებული კონცენტრაციის მანდატით.

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/დამატებით სარგებლის/პენსიის ოდენობის განსაზღვრა/დანიშვნა და სხვ.





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.





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.





სანდრო კაკალაშვილი - უძრავი ქონების განვითარების დირექტორი

სანდრო კაკალაშვილი კომპანიას შემოუერთდა 2019 წელს, ხოლო 2020 წელს დაიკავა უძრავი ქონების განვითარების დირექტორის პოზიცია. მანამდე, 2013-2014 წლებში, მას ეკავა სხვადასხვა მენეჯერული პოზიციები თეგეტა მოტორსის ჰოლდინგში, ხოლო 2014-2018 წლებში იგი იკავებდა ჰოლდინგში შემავალი სამშენებლო კომპანიის გენერალური დირექტორის პოზიციას. უფრო ადრე 2011-2013 წლებში მას ეკავა ფინანსური მენეჯერის პოზიციები სხვადასხვა კომპანიებში.

იგი ფლობს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხებს ეკონომიკასა და ბიზნეს ადმინისტრირებაში. ის, ასევე იყო ACCA -ის სტუდენტი 2011-2013 წლებში.





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, შეზღუდული 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 150 მ² 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: მელისა 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 დაჯილდოვებაზე- 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 დასახელდა. რეიტინგი **Forbes Georgia**-მ აუდიტორულ კომპანია **Grant Thornton**-თან პარტნიორობით გამოაქვეყნა.





მომხმარებელზე ზრუნვა

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

2016 წელს კომპანიის მიერ დაფუძნდა ქალაქური სიმღერების ფესტივალი, რომელიც ყოველწლიურად მწვანე ქალაქში იმართება. მწვანე ქალაქი, ყოველ ახალ წელს, თავის მაცხოვრებლებს ჩუქნის საშობაო კონცერტს, საბავშვო გასართობი პროგრამითა და ბევრი სახალისო აქტივობებით. 2018 წელს, ქალაქი ყოველ შაბათს ეკო ბაზრობას მაჰსინძლობდა, სადაც ჩვენს მომხმარებლებს საქართველოში წარმოებული ეკოლოგიურად სუფთა პროდუქტის შეძენა შეეძლოთ.

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 ცდლობს მწვანე ქალაქის მაცხოვრებლები და მათი ოჯახები ჩართოს ტერიტორიის გამწვანებაში.

კორპორატიული სოციალური პასუხისმგებლობა

გარდა ამისა, კომპანიისთვის მნიშვნელოვანია საქველმოქმედო ღონისძიებებისა და გამოფენების მხარდაჭერა. 2020 წელს, ლისი დეველოპმენტმა, საახალწლო საჩუქრებისთვის გამოყოფილი თანხები საჩუქრების ნაცვლად ქველმოქმედებაში დახარჯა. 2020 წლის საახალწლო საჩუქრების თანხით დავეგმეთ დავხმარებოდით მათ, ვისაც ეს ყველაზე მეტად ჭირდება! ჩვენი ბენეფიციარები იყვნენ: **პირველი ნაბიჯი საქართველო- First Step Georgia-** ცენტრში აღსაზრდელად არიან სოციალურად დაუცველი ბავშვები, რომლებისთვისაც უსაფრთო და დაცული გარემოა. მათ ცენტრში შესაძლებლობა აქვთ სრულიად უფასოდ მიიღონ სხვადასხვა მათთვის საჭირო სერვისები. **პროექტის „ჩართე“** ფარგლებში, სოციალურად დაუცველი უფროსკლასელებისთვის შევიძინეთ ლეპტოპები. **გალის რაიონში მდებარე საბერიოს საექიმო ამბულატორია-** ამბულატორიისთვის შევიძინეთ სატურაციის აპარატები და რეაქტივების კრებულები, რათა მათ მეტად ეფექტურად შეძლონ კოვიდ პაციენტების მართვა. **გლდანში მდებარე სოციალური საწარმო.** მანი თანხებით, გავარემონტეთ გლდანში არსებული სოციალური საწარმო, სადაც დასაქმებული არიან შშმ პირები, სხვადასხვა მიმართულებით, მათ შორის ხის დამუშავება და სხვა. **მეათე კლასელი, ელენე გელაძის საქველმოქმედო პლათფორმა** - სკოლის მოსწავლე ელენე გელაძის საქველმოქმედო პლათფორმის საშუალებით, დავეხმარეთ რამდენიმე ბავშვთა სახლს. მოზარდის მიერ შექმნილ ვებ გვერდზე შეგიძლიათ, ნახოთ ბავშვთა სახლების შესახებ ინფორმაცია და საბანკო რეკვიზიტები.



კომპანია კოვიდ პანდემიის პირისპირ

გარემო

რომელიც გრუნავს შენზე

სივრცე

თბილისის კანორაზული
ხედები





ლისი დეველოპმენტის ოფისი, საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებამდე, ერთი თვით ადრე გადავიდა დისტანციურ მუშაობაზე. შევიმუშავეთ თანამშრომელთა დისტანციური მუშაობის წესები და საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადების მომენტიდან, მთელი მომდევნო პერიოდი, კომპანია უწყვეტად ახორციელებდა საქმიანობას. 22 მაისიდან, თანამშრომლები ეტაპობრივად დაუბრუნდნენ სამუშაო ადგილებს.

კომპანიას საგანგებო მდგომარეობის პერიოდში ჰქონდა ორი პრიორიტეტი უზრუნველყო უსაფრხო და მაღალახარისხიანი მომსახურება და რა თქმა უნდა მშენებლობის პროცესის შეუფერხებლობა. პირველ საკითხს რაც შეეხება ჩვენი ქმედება გამოიხატებოდა შემდეგში:

ჩვენი პროექტის მწვანე ქალაქი ლისზე მაცხოვრებლები, ყოველდღიურ რეჟიმში იღებენ ჩვენი კომპანიისგან სხვადასხვა სერვისებს: ტერიტორიის დაცვა, დასუფთავება, მებაღეები სერვისი და ბევრი სხვა. მიუხედავად ქვეყანაში შექმნილი ვითარებისა, აღნიშნული სერვისების მიწოდება აუცილებელი იყო ჩვენი მაცხოვრებლებისთვის, ამიტომ კომპანია მოერგო არსებულ რეალობას და რეგულაციებს, დავაწესეთ სერვისის თანამშრომლების მორიგეობები, კომპანია საკუთარი ხარჯებით ახდენდა მათ ტრანპორტირებას, მათ აღჭურვას სპეციალური ტანსაცმლითა თუ საჭირო ინვენტარით.

როგორც ყველა, რა თქმა უნდა ჩვენი მაცხოვრებლებიც, საგანგებო მდგომარეობის დროს სახლებში იმყოფებოდნენ. მათთვის ამ პერიოდში, სხვადასხვა სახალისო აქტივობებს ვგვამავდით, რა თქმა უნდა, სახლიდან გაუსვლელად. მაგალითად კომპანიამ ორგანიზება გაუწია ზუმბას ვარაჯიშის გაკვეთილს, რომელშიც მონაწილეობა ჩვენს მაცხოვრებლებს საკუთარი აივნებიდან შეეძლოთ, ასევე, მათ გასამხნეველად, მწვანე ქალაქის პარკებში, ყოველ დღე სხვადასხვა მუსიკას ვაჟღერებდით.

გარდა ამისა, მუდმივად ხდებოდა მათი ინფორმირება, თუ რა სიახლეები იყო პანდემიასთან დაკავშირებით, რა უსაფრთხოების ნორმების დაცვა არის საჭირო ამ დროს. ასევე, ყოველკვირეულად მათ ვაწვდიდით ინფორმაციას, თუ რითი შეიძლებოდა გართობა და თავის შექცევა სახლში ყოფნის პირობებში.

გვიხარია, რომ მწვანე ქალაქში შექმნილმა გარემომ შეძლო ჩვენი მაცხოვრებლების კარანტინის პერიოდი მეტად სახალისო გაეხადა. ჩვენს ტერიტორიაზე 7 პარკია, რაც შესაძლებლობას იძლევა სახლის ეზოში გქონდეს სასეირნო ბილიკები, ბავშვების და შიანური ცხოველების სათამაშო ზონები. ჩვენი მიზანიც ეს გახლდათ, შეგვექმნა გარემო, რომელიც ზრუნავს შენზე, შენს ჯანმრთელობაზე, კომფორტზე და უსაფრთხოებაზე.





ჩვენი მაცხოვრებლები მუდმივ რეჟიმში იღებდნენ Covid 19- ის გავრცელების პრევენციისთვის საჭირო ინფორმაციას. კომპანიამ, სოციალურ ქსელში დაიწყო პრინტ კამპანია - დარჩი სახლში, სადაც სხვადასხვა ილუსტრაციებით გვინდოდა გამოგვეხატა, ამ პერიოდში სახლში დარჩენის მნიშვნელობა. გარდა ამისა, როგორც მწვანე ქალაქში, ასევე ქალაქის ყველაზე დიდ რეკრეაციულ ზონაში - ლისის ტბაზე ჩვენს მიერ დამონტაჟდა კოვიდთან დაკავშირებული საინფორმაციო ბანერები. საგანგებო სიტუაციის პერიოდში ლისის ტბის ტერიტორია დაკეტილი და ამ უტაპამდე თავს ვიკავებთ, გავცეთ ნებართვები მასშტაბური ღონისძიებების ჩასატარებლად, რადგან არ გვსურს ამ პირობებშიც წავახალისოთ ხალხმრავალი შეკრებები.

ასევე, მწვანე ქალაქის ტერიტორიაზე და ყველა სადარბაზოში, გამოვაკარით საინფორმაციო დაფები. კომპანიამ, ქალაქში ერთ-ერთ ყველაზე ხილვად გარე რეკლამის ბანერზე, ვარაზისხევში, გამოიტანა ტექსტი - დარჩი სახლში. კომპანიამ საკუთარი კომერციული სატელევიზიო რეკლამა ჩაანაცვლა ვიდე რგოლით, რომელიც მოუწოდებდა ადამიანებს, დარჩენილიყვნენ სახლში. ამ ყველაფრით, გვსურდა ჩვენი წვლილი შეგვეტანა იმ დიდ კამპანიაში, რომელიც მსოფლიოს მასშტაბით მიმდინარეობდა და მოაზრებდა ადამიანებისთვის სახლის დარჩენის მოწოდებას.





მწვანე ქალაქის მთელ ტერიტორიაზე ვახორციელებდით და ახლაც სტანდარტად დავამკვიდრეთ ტერიტორიის ყოველკვირეული სადუზინფექციო და შეწამლვითი სამუშაოები. მწვანე ქალაქის ყველა სადარბაზოში, საერთო შეკრების ოთახებში მოეწყო სადუზინფექციო კუთხეები.

მოგესხნებათ მწვანე ქალაქში, ყველა ქუჩა იზოლირებულია ერთმანეთისგან. ქუჩებს აქვთ დამოუკიდებელი შლაგბაუმები და საკუთარი დაცვის ჯიხურები.

ქალაქი გაშენებულია დაბალი სიმჭიდროვით, რაც გულისხმობს ცოტა მოსახლეს კვადრატულ მეტრზე თუ ჰექტარზე და დიდი რეოდენობით პარკებს. ჩვენს საცხოვრებელ კორპუსებში სართულზე მხოლოდ 2 ოჯახი ცხოვრობს და მთლიანად შენობაში კი სულ 10 ოჯახია. ეს ყოველივე ჩვენი მაცხოვრებლების უსაფრთხოებას უზრუნველყოფს. მოგესხნებათ, პანდემიის პირობებში, დაბალი სიმჭიდროვე, ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ფაქტორია. გარდა ამისა, მწვანე ქალაქში დიდი ყურადღება ეთმობა გამწვანებას. მოგესხნებათ ჩვენი უმთავრესი პრინციპი, 80-20, რაც გულისხმობს ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, ხოლო დანარჩენი 80% -ის, გამწვანებისა და დამატებით ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად.

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 სხვაობას იძლევა.

მშენებლობის პროცესს რაც შეეხება, პრაქტიკულად არ გავჩერებულვართ. პირველ რიგში დაგვჭირდა რამოდენიმე დღე, რომ ყველა არსებულ კონტრაქტორს დაეკმაყოფილებინა ახალი შრომის და პანდემიით გამოწვეული რეგულაციები. რამოდენიმე დღიანი შეფერხება გამოიწვია ადღგომის დღეებში არსებულმა მკაცრმა რეგულაციებმა, როდესაც გადაადგილება პრაქტიკულად შეუძლებელი იყო.

კომპანიას არ გაუშვია ერცერთი თანამშრომელი და არ შეუმცირებია თანამშრომელთა სახელფასო ბიუჯეტი. ჩვენთვის ყოველთვის მნიშვნელოვანი იყო და არის ჩვენი თანამშრომლების კომფორტი, მათთვის სასიამოვნო და ჯანსაღი სამუშაო გარემოს შექმნა. კომპანია პანდემიამდე და მის შემდეგაც, უწყვეტად აწვდის თანამშრომლებს ყველა დაპირებულ ბენეფიტს.

კომპანიას მიაჩნია, რომ კომპანიის მთავარი კაპიტალი ხალხია, რომელიც ქმნის იმ პროდუქტს, რომელიც გამორჩეულია ქართულ უძრავი ქონების ბაზარზე. აქედან გამომდინარე კომპანია მუდმივად ზრუნავს თავის თანამშრომლებზე, ვინაიდან საბოლოო ჯამში კომპანია ხალხის გარეშე წარმატებული ვერ იქნება.





კომპანია დიდი პასუხისმგებლობით მოეკიდა ქვეყანაში Covid 19 თან ბრძლას. ჩვენ #StopCoV ფონდში 50 000 ლარი გადავრიცხეთ. გარდა ამისა, მუდმივ კომუნიკაციაში ვიყავით ინფექციური პათოლოგიის და შიდსის ცენტრთან, მათი საჭიროებების გამოსვლენად. მხოლოდ ამის შემდეგ ხდებოდა მათთვის პრიორიტეტული ნივთების შეძენა- საჭირო სამედიცინო ინვენტარი, ხელთათმანები, ხალათები და ბევრი სხვა რამ. ასევე, აქტიურად ვმუშაობდით სხვადასხვა შექმნილ სამოქალაქო საინიციატივო ჯგუფებთან, რათა ახალი საჭიროებების შესაბამისად მოგვეხდინა რეაგირება და მოვზაადებულიყავით მომავალი გამოწვევებისთვის.

გამომდინარე იქიდან, რომ COVID- 19- მა გააჩინა ახალი რეალობა და მოთხოვნები უძრავ ქონების ბაზარზე, კერძოდ ესენია: მეტი მწვანე ზონა, ნაკლები სიმჭიდროვე, და ეკოლოგიურად სუფთა გარემო ქალაქის ცენტრიდან მოშორებით, სადაც იზოლაცია უფრო მარტივია, ჩვენი მოლოდინია, რომ მოთხოვნა ჩვენს პროდუქტზე კიდევ უფრო მეტად გაიზრდება, რადგან ზემოაღნიშნულ მოთხოვნებს ჩვენი პროდუქტი სრულად პასუხობს. თუმცა ყველაფერი დამოკიდებულია სიტუაციის სტაბილურობაზე და თუკი არ გვექნება ეპიდემიოლოგიური სიტუაციის გაუარესება და ახალი ტალღები, ეკონომიკას მიეცემა საშუალება ეტაპობრივად დაუბრუნდეს ძველ ნიშნულს.





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