

სს „ნიუ დეველოპმენტი“

ფინანსური ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

3-5

ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

6

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

7

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

8

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

9

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ძირითადი საქმიანობა	10
2. მომზადების საფუძველი	10
3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები	11
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	17
5. შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	18
6. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	19
7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	19
8. მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები	19
9. ანარიცხვები	19
10. წმინდა საკურსო მოგება / (ზარალი)	20
11. იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	20
12. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	20
13. შეზღუდული ფულადი სახსრები	20
14. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	21
15. გადახდილი ავანსები	21
16. სასესხო ვალდებულებები	21
17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	22
18. ფინანსური რისკი	22
19. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები	26
20. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	26
21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	27

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სააქციო საზოგადოება - “ნიუ დეველოპმენტის“ აქციონერებს და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი სს ნიუ დეველოპმენტის (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ამავე თარიღში დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპების მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“.

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და საქართველოში ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განხორციელებისას საჭირო ეთიკური ნორმების შესაბამისად. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებითა და ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია, რომელიც მოცემულია კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებაში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემულ ინფორმაციას, მაგრამ არ შეიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორულ დასკვნას. ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული ჩვენი აუდიტორული მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოთ მითითებულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, ეს სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან სათანადო მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე.

იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენ მიერ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით, დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობაა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, ჩვენ უნდა განვაცხადოთ ეს ფაქტი. ამასთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები ზედამხედველობენ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ის შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში.

გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

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

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ შეესაბამება 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

გელა მღებრიშვილი, გარიგების პარტნიორი (SARAS-A-965518)

შპს „ნექსია თიეი“ (SARAS-F-550338)

2022 წლის 24 მარტი

თბილისი, საქართველო

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ შეესაბამება 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ სქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

გელა მღებრიშვილი, გარიგების პარტნიორი (SARAS-A-965518)

შპს „ნექსია თიეი“ (SARAS-F-550338)

2022 წლის 24 მარტი

თბილისი, საქართველო



სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	5	29,380,932	-
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(23,061,674)	-
საერთო მოგება		6,319,258	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(514,729)	(9,525)
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	8	(2,055,349)	(4,551)
ანარიცხები	9	(813,500)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		2,935,680	(14,076)
წმინდა საკუთსო მოგება / (ზარალი)	10	4,389,594	(455)
საპროცენტო ხარჯები	16	(1,290,186)	(46,954)
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		6,035,088	(61,485)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება / (ზარალი)		6,035,088	(61,485)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)		6,035,088	(61,485)

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებული და ავტორიზებულია 2022 წლის 24 მარტი შემდეგი პირების მიერ:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი
 თბილისი, საქართველო

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	5	29,380,932	-
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(23,061,674)	-
საერთო მოგება		6,319,258	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(514,729)	(9,525)
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	8	(2,055,349)	(4,551)
ანარიცხები	9	(813,500)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		2,935,680	(14,076)
წმინდა საკურსო მოგება / (ზარალი)	10	4,389,594	(455)
საპროცენტო ხარჯები	16	(1,290,186)	(46,954)
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		6,035,088	(61,485)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება / (ზარალი)		6,035,088	(61,485)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)		6,035,088	(61,485)

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებული და ავტორიზებულია 2022 წლის 24 მარტი შემდეგი პირების მიერ:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი
 თბილისი, საქართველო



სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31, დეკემბერი 2021	31, დეკემბერი 2020
გრძელვადიანი აქტივები			
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	11	223,234	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		223,234	-
მიმდინარე აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	12	3,505,109	38,627
შეზღუდული ფულადი სახსრები	13	4,018,364	-
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	2,669,770	-
წმინდა საგადასახადო აქტივი		97,173	9,649
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14	35,053,801	512,718
გადახდილი ავანსები	15	800,127	2,256,127
სხვა მიმდინარე აქტივები		1,000	1,000
სულ მოკლევადიანი აქტივები		46,145,344	2,818,121
სულ აქტივები		46,368,578	2,818,121
კაპიტალი და რეზერვები			
სააქციო კაპიტალი	1	1,000	1,000
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვებული ზარალი)		5,973,603	(61,485)
სულ კაპიტალი		5,974,603	(60,485)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	16	16,884,826	-
გრძელვადიანი სავაჭრო ვალდებულებები	17	13,356,925	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		30,241,751	-
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	7,788,508	77,672
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	16	1,550,216	2,800,934
ანარიცხები	9	813,500	-
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		10,152,224	2,878,606
სულ ვალდებულებები		40,393,975	2,878,606
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		46,368,578	2,818,121

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებული და ავტორიზებულია 2022 წლის 24 მარტს შემდეგი პირების მიერ:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი
 თბილისი, საქართველო

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31, დეკემბერი 2021	31, დეკემბერი 2020
გრძელვადიანი აქტივები			
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	11	223,234	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		223,234	-
მიმდინარე აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	12	3,505,109	38,627
შეზღუდული ფულადი სახსრები	13	4,018,364	-
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	2,669,770	-
წმინდა საგადასახადო აქტივი		97,173	9,649
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14	35,053,801	512,718
გადახდილი ავანსები	15	800,127	2,256,127
სხვა მიმდინარე აქტივები		1,000	1,000
სულ მოკლევადიანი აქტივები		46,145,344	2,818,121
სულ აქტივები		46,368,578	2,818,121
კაპიტალი და რეზერვები			
სააქციო კაპიტალი	1	1,000	1,000
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვებული ზარალი)		5,973,603	(61,485)
სულ კაპიტალი		5,974,603	(60,485)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	16	16,884,826	-
გრძელვადიანი სავაჭრო ვალდებულებები	17	13,356,925	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		30,241,751	-
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	7,788,508	77,672
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	16	1,550,216	2,800,934
ანარიცხები	9	813,500	-
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		10,152,224	2,878,606
სულ ვალდებულებები		40,393,975	2,878,606
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		46,368,578	2,818,121

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებული და ავტორიზებულია 2022 წლის 24 მარტს შემდეგი პირების მიერ:

შორენა დარჩიაშვილი
დირექტორი
თბილისი, საქართველო



სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვებული ზარალი)	სულ კაპიტალი
1 იანვარი 2020		-	-	-
აქციების ემისია	1	1,000	-	1,000
წლის მთლიანი სრული ზარალი		-	(61,485)	(61,485)
31 დეკემბერი 2020		1,000	(61,485)	(60,485)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		-	6,035,088	6,035,088
31 დეკემბერი 2021		1,000	5,973,603	5,974,603

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებული და ავტორიზებულია 2022 წლის 24 მარტს შემდეგი პირების მიერ:

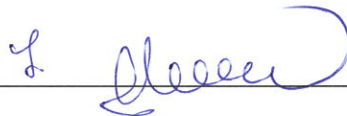
შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი
 თბილისი, საქართველო

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვებული ზარალი)	სულ კაპიტალი
1 იანვარი 2020		-	-	-
აქციების ემისია	1	1,000	-	1,000
წლის მთლიანი სრული ზარალი		-	(61,485)	(61,485)
31 დეკემბერი 2020		1,000	(61,485)	(60,485)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		-	6,035,088	6,035,088
31 დეკემბერი 2021		1,000	5,973,603	5,974,603

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებული და ავტორიზებულია 2022 წლის 24 მარტს შემდეგი პირების მიერ:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი
 თბილისი, საქართველო



სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
საოპერაციო საქმიანობა			
გაყიდული საცხოვრებელი ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		21,831,397	-
გაყიდული კომერციული ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		1,711,600	-
გაყიდული საოფისე ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		61,734	-
გაყიდული ავტოსადგომებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		376,498	-
თანამშრომლებზე გაცემული ფულადი სახსრები		(175,183)	-
ფულადი სახსრების დაკავება		(4,021,104)	-
მომწოდებლებზე გაცემული ფულადი ნაკადები		(13,643,371)	(601,004)
(გადახდილი)/დაბრუნებული გადასახადები		229,923	7,339
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		6,371,494	(593,665)
საინვესტიციო საქმიანობა			
მიწის ნაკვეთის შეძენასთან დაკავშირებული ოლიმპიური ვარსკვლავის ვალდებულებების დაფარვა	16	(21,368,227)	(2,121,688)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(21,368,227)	(2,121,688)
საფინანსო საქმიანობა			
მიღებული სესხები	16	22,214,130	2,753,980
მიღებული სესხის დაფარვა	16	(2,410,524)	-
პროცენტის გადახდა	16	(1,022,782)	-
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		18,780,824	2,753,980
ფულის და ფულის ეკვივალენტების ზრდა წლის განმავლობაში		3,784,091	38,627
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე	10	(317,609)	-
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	12	38,627	-
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს	12	3,505,109	38,627

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებული და ავტორიზებულია 2022 წლის 24 მარტს შემდეგი პირების მიერ:

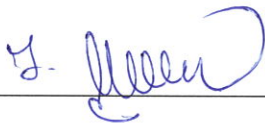
შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი
 თბილისი, საქართველო

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
საოპერაციო საქმიანობა			
გაყიდული საცხოვრებელი ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		21,831,397	-
გაყიდული კომერციული ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		1,711,600	-
გაყიდული საოფისე ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		61,734	-
გაყიდული ავტოსადგომებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		376,498	-
თანამშრომლებზე გაცემული ფულადი სახსრები		(175,183)	-
ფულადი სახსრების დაკავება		(4,021,104)	-
მომწოდებლებზე გაცემული ფულადი ნაკადები		(13,643,371)	(601,004)
(გადახდილი)/დაბრუნებული გადასახადები		229,923	7,339
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		6,371,494	(593,665)
საინვესტიციო საქმიანობა			
მიწის ნაკვეთის შეძენასთან დაკავშირებული ოლიმპიური ვარსკვლავის ვალდებულებების დაფარვა	16	(21,368,227)	(2,121,688)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(21,368,227)	(2,121,688)
საფინანსო საქმიანობა			
მიღებული სესხები	16	22,214,130	2,753,980
მიღებული სესხის დაფარვა	16	(2,410,524)	-
პროცენტის გადახდა	16	(1,022,782)	-
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		18,780,824	2,753,980
ფულის და ფულის ეკვივალენტების ზრდა წლის განმავლობაში		3,784,091	38,627
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე	10	(317,609)	-
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	12	38,627	-
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს	12	3,505,109	38,627

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებული და ავტორიზებულია 2022 წლის 24 მარტს შემდეგი პირების მიერ:

შორენა დარჩიაშვილი
დირექტორი
თბილისი, საქართველო



1. ძირითადი საქმიანობა

სს ნიუ დეველოპმენტი (შემდგომში „კომპანია“) არის სააქციო საზოგადოება, რომელიც დაფუძნდა 2020 წლის 27 იანვარს და მდებარეობს საქართველოში. იგი დარეგისტრირებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საიდენტიფიკაციო კოდით: 405375277. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ალ. ყაზბეგის გამზირი 15, დ. ბლოკი, თბილისი, საქართველო. კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი და კომერციული ბინების მშენებლობა.

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას გამოშვებული აქვს 1 (ერთი) ქართული ლარის ნომინალური ღირებულების 1000 (ათასი) ცალი აქცია, ამავე თარიღების მდგომარეობით კომპანიის აქციებს ფლობენ შოთა ბერიკაშვილი და ირაკლი ბურდილაძე.

		31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შოთა ბერიკაშვილი	ორმაგი მოქალაქე : საქართველო/რუსეთის ფედერაცია	50%	50%
ირაკლი ბურდილაძე	საქართველოს მოქალაქე	50%	50%
		100%	100%

ყოველდღიური აქტივობები კომპანიაში იმართება შპს ბ. კ. ჰოლდინგის მიერ, რომელიც წარმოადგენს საერთო კონტროლის ქვეშ არსებულ საწარმოს. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დირექტორია შორენა დარჩიაშვილი.

2. მომზადების საფუძველი

ზოგადი ინფორმაცია

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს პირველ სრულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც მომზადებულია კომპანიის მიერ, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციის საერთაშორისო კომიტეტის („ფაისკ“) ინტერპრეტაციების შესაბამისად, რომელიც გამოცემულია საერთაშორისო ბუღალტრული სტანდარტების საბჭოს („სბსს“) მიერ. 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, კომპანიამ მოამზადა საწყისი ფინანსური ანგარიშგება, ფასს-ის საფუძველზე, ფასს 1-ის - „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ მოთხოვნების შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ების შესაბამისად მომზადება ითხოვს გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას. ის ასევე მოითხოვს კომპანიის ხელმძღვანელობისაგან, რომ მსჯელობის საფუძველზე მოახდინოს ყველაზე შესაფერისი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღება და დანერგვა.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენება ხორციელდება უწყვეტად ყველა წლისთვის, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

საანგარიშგებო პერიოდი

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი გულისხმობს 1 კალენდარულ წელს: 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით, გარდა 2020 წლისა, რომელიც მოიცავს 2020 წლის 27 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდს.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმო

ხელმძღვანელობამ მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებით. აღნიშნული გადაწყვეტილების მისაღებად ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, კომპანიის მომგებიანობა და, საჭიროების შემთხვევაში, ადგილობრივ და საერთაშორისო ფინანსურ რესურსებზე წვდომა.

გამომდინარე იქიდან, რომ კომპანიის წმინდა მოგება შეადგინა 6,035,088 ლარი 2021 წლის დასრულებისათვის, კომპანიის მიმდინარე აქტივები ვალდებულებებს 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აღემატება 35,993,120 ლარით, აღნიშნული ფაქტის გათვალისწინებით,

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანია თავისი ვალდებულებების გადახდისუნარიანია და არ არსებობს ეჭვი კომპანიის ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებით ანგარიშგების პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

ქვემოთ აღწერილი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები, რომელიც გამოყენებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, თანმიმდევრულად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე თუ სხვაგვარად არაა აღნიშნული.

სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი (GEL). ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში, თავდაპირველად ჩაიწერება ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული კურსით. ანგარიშის პერიოდისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები გადაიყვანება ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წლის ბოლოს არსებული კურსით. ანგარიშსწორებისას წარმოქმნილი ყველა საკურსო სხვაობა აისახება მოგება-ზარალზე.

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
1 USD/GEL	3.0976	3.2766
1 EUR/GEL	3.5040	4.0233
<i>წლის საშუალო გაცვლითი კურსი</i>	2021	2020
1 USD/GEL	3.2209	3.1097
1 EUR/GEL	3.8140	3.5519

შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან

ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის მიღების ალბათობა მაღალია და შესაძლებელია მისი სანდოდ შეფასება. კომპანია აღიარებს შემოსავალს შესრულებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების პროპორციულად. კომპანია მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებს აღიარებს ფასს-15-ის მიხედვით, თუ აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ კრიტერიუმებს:

3. საადრიცხო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

- ▶ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებმა დაამტკიცეს ხელშეკრულება (წერილობით, სიტყვიერად ან სხვა მიღებული საქმიანი პრაქტიკის შესაბამისად) და შესაბამისი სახელშეკრულებო პირობების ვალდებულება აიღეს;
- ▶ კომპანიას შეუძლია გადასცეს საქონელთან და მომსახურებასთან დაკავშირებული თითოეული მხარის უფლებების იდენტიფიკაცია;
- ▶ კომპანიას შეუძლია გადასაცემი საქონლის ან მომსახურებისთვის გადახდის პირობების იდენტიფიკაცია;
- ▶ ხელშეკრულებას კომერციული შინაარსი აქვს (ე.ი. მოსალოდნელია, რომ მოცემული ხელშეკრულების შედეგად შეიცვლება კომპანიის სამომავლო ფულადი ნაკადების წარმოქმნის ვადები, სიდიდე და მასთან დაკავშირებული რისკები) და ;
- ▶ მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს ანაზღაურებას, რომლის მიღების უფლებასაც მოიპოვებს მომხმარებლისათვის საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ.

შემოსავლის აღიარებამდე ასევე აუცილებელია შემდეგი კონკრეტული აღიარების კრიტერიუმების დაკმაყოფილება:

შემოსავალი განისაზღვრება მისივე სამართლიანი ღირებულებით ან სავაჭრო მოთხოვნებით, რომელშიც გათვალისწინებულია კომპანიის ფასდაკლებები და ფასდათმობები. შემოსავალი მცირდება შეფასებული ფასდაკლებებით და სხვა მსგავსი შეღავათებით.

შემოსავალი აღიარდება როდესაც ან როგორც კი შესრულდება კონტრაქტით განპირობებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლის კონტროლის ქვეშ გადაცემა. კონტროლის გადაცემა ხდება დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ან დროის გარკვეულ მომენტში.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციოს ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხად.

მენეჯმენტს დროში სამუშაოების მიმდინარეობის შესაფასებლად არჩეული აქვს გამოყენებული რესურსების მეთოდი, რომლის მიხედვითაც შემოსავალი აღირიცხება კომპანიის მიერ საკონტრაქტო ვალდებულებების შესრულებაზე დახარჯული რესურსების საფუძველზე. შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების შეფასება ხდება დახარჯული რესურსების ფარდობით ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო მთლიანად რესურსების მოსალოდნელ ხარჯვასთან.

გარიგების ფასის განსაზღვრა

კომპანია შემოსავლებს იღებს ფიქსირებული ფასით განსაზღვრული ხელშეკრულებებიდან, რომელიც დამოკიდებულია შესრულებულ ვალდებულებებზე კონკრეტულ თარიღში აქედან გამომდინარე შემოსავალი მიღებული თითოეული შემოსავლიდან განისაზღვრება ფიქსირებული ფასებით.

კომპანიას არ აქვს არცერთი ხელშეკრულება, რომელიც შეიცავს ცვალებად ანაზღაურებას.

გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და წინასწარ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლების მხრიდან არ განიხილება როგორც დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, რადგან ფასს 15-ის 62 (გ) პუნქტის კრიტერიუმში კმაყოფილდება:

დაპირებულ ანაზღაურებასა და საქონლის ან მომსახურების მიმდინარე გასაყიდ ფასს შორის სხვაობა წარმოიქმნება მომხმარებლის ან საწარმოს დაფინანსების გარდა სხვა მიზეზების გამო და ზემოაღნიშნულ თანხებს შორის სხვაობა პირდაპირპროპორციულ დამოკიდებულებაშია განსხვავების მიზეზთან. მაგალითად, გადახდის პირობები შეიძლება კომპანიას ან მომხმარებელს იცავდეს მეორე მხარის უუნარობისგან, სათანადოდ შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ზოგიერთი ან ყველა ვალდებულება.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

არაფულადი ანაზღაურება

ისეთი ხელშეკრულების გარიგების ფასის განსაზღვრისთვის, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი საწარმოს ანაზღაურებას ჰპირდება ფულადი სახსრების გარდა რაიმე სხვა ფორმით, საწარმომ არაფულადი ანაზღაურება (ან არაფულადი ანაზღაურების დაპირება) სამართლიანი ღირებულებით უნდა შეაფასოს.

თუ საწარმოს არ შეუძლია არაფულადი ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების გონივრულად შეფასება, მან ანაზღაურება არაპირდაპირ უნდა შეაფასოს, მომხმარებლისთვის (ან მომხმარებელთა კლასისთვის) ანაზღაურების სანაცვლოდ დაპირებული საქონლის ან მომსახურების განცალკევებით გასაყიდი ფასის საფუძველზე.

სახელშეკრულებო მუხლები

სახელშეკრულებო აქტივი

კომპანია ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც ასრულებს ვალდებულებას საქონლის ან მომსახურებისთვის მანამდე გადაცემით, სანამ მომხმარებელი გადაუხდის ანაზღაურებას, ან სანამ ამ საქონლის ან მომსახურების ანაზღაურების გადახდის ვადა დადგება, წარადგენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც სახელშეკრულებო აქტივს. იგი არის მომხმარებლისთვის გადაცემული საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ მოპოვებული უფლება ანაზღაურებაზე.

სახელშეკრულებო ვალდებულება

კომპანია ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი ანაზღაურებას იხდის, ან კომპანიას უპირობო უფლება გააჩნია ანაზღაურების თანხაზე მანამ, სანამ კომპანია საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებელს, წარადგენს როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას. იგი არის ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონლი ან მომსახურება, რისთვისაც კომპანიამ მომხმარებლისაგან მიიღო ანაზღაურება.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის და არა იჯარის გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით, თვითღირებულება მოიცავს:

- ▶ მიწის თვითღირებულება;
- ▶ ქვეკონტრაქტორებისა და სამშენებლო მომსახურების დანახარჯები;
- ▶ დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელოები, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯები და სხვა დაკავშირებული ხარჯები.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასზე დაყრდნობით, რომელსაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისათვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული დანახარჯების ნამრავლი გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

ფინანსური ინსტრუმენტები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

კომპანია ფინანსურ აქტივს ან ვალდებულებას აღიარებს ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო შეთანხმების მონაწილე. თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანია ყველა ფინანსურ აქტივსა და ვალდებულებას აღიარებს სამართლიანი ღირებულებით. თავდაპირველი აღიარებისას, ფინანსური აქტივის/ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება გარიგების ფასით. ფინანსური აქტივის/ვალდებულების გარიგების ფასი, გარდა იმ ინსტრუმენტებისა, რომლებიც კლასიფიცირდება „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტები მოგება-ზარალში ასახვით“, მოიცავს უშუალოდ გარიგებასთან დაკავშირებულ ხარჯებს, რომლებიც გაწეულ იქნა ფინანსური ინსტრუმენტის შესაძენად/გამოსაშვებად. ფინანსური აქტივების/ვალდებულებების გარიგებასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც კლასიფიცირდება „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტები მოგება-ზარალში ასახვით“, დაუყოვნებლივ გატარდება ხარჯებში.

კომპანია ფინანსურ აქტივებს აღიარებს ანგარიშსწორების თარიღით, ანუ აქტივი აღიარდება იმ დღეს, როდესაც კომპანია მას მიიღებს და მისი აღიარების შეწყვეტა ხდება იმ დღეს, როდესაც კომპანია მას გაასხვისებს.

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია თავდაპირველი აღიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე. ფინანსური აქტივი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია: ა) საწარმო ფინანსურ აქტივს ფლობს ისეთი ბიზნესმოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და ბ) ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას.

ფინანსური აქტივი ფასდება რეალური ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია: ა) საწარმო ფინანსურ აქტივს ფლობს ისეთი ბიზნესმოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივის გაყიდვა რეალური ღირებულებით; და ბ) ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება და ფასდება „რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“, თუ საწარმო არ გააკეთებს შეუქცევად არჩევანს, რომ თავდაპირველი აღიარებისას წილობრივი ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული მოგება ან ზარალი ასახოს სხვა სრულ შემოსავალში (რომელიც არ არის გამიზნული გასაყიდად ან არ არის აღიარებული პირობით ასანაზღაურებელ თანხად ბიზნესგაერთიანების დროს).

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) გაანგარიშების მთავარ კრიტერიუმს წარმოადგენს კომპანიის მიერ ფინანსური აქტივების რისკების შეფასება, კერძოდ მნიშვნელოვნად გაიზარდა თუ არა ფინანსური აქტივების საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

იმ შემთხვევაში თუ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაიზარდა ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარებიდან, კომპანია ახდენს მომდევნო 12 თვის სავარაუდო საკრედიტო ზარალის რეზერვის გაანგარიშებას, რომელიც წარმოადგენს მომდევნო 12 თვის განმავლობაში არახელსაყრელი გარემოებების განვითარების შედეგად ფინანსური აქტივის შესაძლო გაუფასურების ზარალს. თუ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა ან აშკარაა მისი გაუფასურება, კომპანია ქმნის რეზერვს, რომელიც წარმოადგენს ფინანსური აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ ზარალს (ECL). ამ შემთხვევაში ფინანსური აქტივის ECL არის ფინანსური აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემცირება, დისკონტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. კომპანია არ ახორციელებს სახელშეკრულებო აქტივის გაუფასურებას.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

გარიგებების სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად, ფინანსური აქტივების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი გაივლიან ფასს 9-ით დადგენილ აღიარების შეწყვეტის კრიტერიუმებს „შინაარსის ფორმაზე აღმატებულების“ პრინციპზე დაყრდნობით. კრიტერიუმები მოიცავს ორი სხვადასხვა სახის შეფასებას, რომელიც ხორციელდება მკაცრად მოცემული თანმიმდევრობით:

- მესაკუთრეობის რისკებისა და სარგებლის გადაცემის შეფასება
- კონტროლის გადაცემის შეფასება

აქტივების აღიარება/აღიარების შეწყვეტა სრულად მოხდება თუ აქტივები აღიარდება მხოლოდ კომპანიის შენარჩუნებული მოცულობის მიხედვით დამოკიდებულია თითოეული ფაქტის დეტალურ ანალიზზე.

ფინანსური ვალდებულებების შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია თავდაპირველი აღიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე. კომპანია ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიცირებას ახდენს ორ კატეგორიად:

სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL). ვალდებულებები ამ კატეგორიაში კლასიფიცირდება, როდესაც მათი ფლობის მთავარი მიზანი უახლოეს მომავალში მათი გაყიდვა ან გამოსყიდვაა (სავაჭრო ვალდებულებები) ან ისინი წარმოადგენენ წარმოებულ ინსტრუმენტებს (გარდა წარმოებული ინსტრუმენტებისა, რომლებიც განკუთვნილია ეფექტური ჰეჯირების ინსტრუმენტად) ან თავდაპირველი აღიარებისას აკმაყოფილებენ პირობებს ამ კატეგორიაში მოსახვედრად. მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით ასახულ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული სამართლიანი ღირებულების ნებისმიერი ცვლილება წარმოშობისთანავე აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები

ყველა ვალდებულება, რომელიც არ გადანაწილდა წინა ჯგუფში ხვდება აღნიშნულ კატეგორიაში. აღნიშნული ვალდებულებები აღიარდება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

როგორც წესი, ამ კატეგორიაში კლასიფიცირდება კრედიტორული დავალიანება და მიღებული სესხები.

ჩვეულებრივ, არ ხდება იმ ვალდებულებების გადაფასება, რომლებიც კლასიფიცირებულია ამ კატეგორიაში, ვინაიდან ვალდებულების სიზუსტე მაღალია, ხოლო დაფარვის ვადა მოკლევადიანი.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულება კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან ამოღებულ იქნება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება შესრულებდა, გაუქმდება ან ამოიწურება (დაიფარება). სხვაობა შეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და გადახდილ საზღაურს შორის აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები შედგება ბანკებში განთავსებულ მიმდინარე ანგარიშებზე არსებული ფულისგან, რომლებიც ექვემდებარება ფასის შეცვლის მცირედ რისკს.

მიმდინარე და გრძელვადიანი მუხლები

კომპანიამ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში განცალკევებულად ასახა აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციის საფუძველზე. კომპანიამ აქტივი განიხილა როგორც მოკლევადიანი თუ იგი:

- ▶ აქტივს ძირითადად ფლობს სავაჭრო დანიშნულებით;
- ▶ აქტივის ღირებულების რეალიზებას ვარაუდობს, ან მიზნად ისახავს მის გაყიდვას ან მოხმარებას ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ აქტივის ღირებულების რეალიზებას ვარაუდობს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ აქტივი არის ფულადი სახსრები ან ფულადი სახსრების ექვივალენტი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მისი გაცვლა ან ვალდებულების დასაფარად გამოყენება შეზღუდულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე თორმეტი თვით მაინც.

სხვა დანარჩენი აქტივები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

ვალდებულება მოკლევადიან ვალდებულებად მიიჩნევა თუ:

- ▶ მისი დაფარვა მოსალოდნელია ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ძირითადად, გამოიყენება სავაჭრო დანიშნულებით;
- ▶ უნდა დაიფაროს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში; ან
- ▶ საწარმოს არ გააჩნია ვალდებულების დაფარვის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში.

სხვა დანარჩენი ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები.

წინასწარ გადახდები

წინასწარ გადახდები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. წინასწარ გადახდა კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც საქონელი ან მომსახურება, სავარაუდოდ, მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან აღნიშნული წინასწარ გადახდა უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თავად კლასიფიცირებული იქნება გრძელვადიან აქტივად. აქტივების შესაძენად განხორციელებული წინასწარ გადახდები გადავა აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე მაშინ, როდესაც კომპანია მიიღებს სრულ კონტროლს ამ აქტივზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

სხვა წინასწარ გადახდები ჩამოიწერება მოგება-ზარალზე, როდესაც ხდება გადახდილ ავანსებთან დაკავშირებული შესაბამისი საქონლის ან მომსახურების მიღება. თუ არსებობს რაიმე სახის ეჭვი, რომ ვერ მოხდება საქონლის, მომსახურების თუ ძირითადი საშუალების მიღება, რომლისთვისაც წინასწარ გადახდილია თანხა, ამ შემთხვევაში ხდება აღნიშნული წინასწარ გადახდის ჩამოწერა მიმდინარე პერიოდის მოგება-ზარალზე.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადი წარმოდგენილია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ან დასკვნის თარიღისთვის ამოქმედებული კანონმდებლობის მიხედვით. მოგების გადასახადი წარმოადგენს მიმდინარე გადასახადს და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ის პირდაპირ აღიარებულია კაპიტალში, რადგანაც უკავშირდება ოპერაციებს, რომლებიც იმავე ან განსხვავებულ პერიოდში, ასევე პირდაპირ კაპიტალში აღიარდება.

მიმდინარე მოგების გადასახადი არის მიმდინარე ან გასული პერიოდის დასაბეგრი მოგების გადასახდელი ან ზარალის შესაბამისი მოგების გადასახადის აღდგენადი თანხა. იმ შემთხვევაში თუ ფინანსური ანგარიშგების გამოქვეყნება ხდება საგადასახადო დეკლარაციების ჩაბარებამდე, დასაბეგრი მოგება ან ზარალი ეფუძნება შეფასებებს. გადასახადები, მოგების გარდა, აღირიცხება ადმინისტრაციულ და სხვა საოპერაციო ხარჯებში. გადავადებული საგადასახადო შემოსავალი აღარ არის შესაბამისი ფინანსურ ანგარიშგებისთვის განახლებული საგადასახადო კოდექსის გამო.

ანარიცხები

ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. კომპანია აღიარებს ანარიცხებს, როდესაც:

- ▶ კომპანიას აქვს მიმდინარე მოვალეობა (იურიდიული ან კონსტრუქციული), რომელიც წარმოიქმნება წარსული მოვლენის შედეგად;
- ▶ სავარაუდოა, რომ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივებული რესურსების გასვლა; და
- ▶ შესაძლებელია მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება.

კაპიტალი

სააქციო კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირებულია, როგორც სააქციო კაპიტალი. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე მეტი ნებისმიერი სამართლიანი ღირებულების მქონე მიღებული საფასური აღირიცხება, როგორც დამატებით შეტანილი კაპიტალი.

დივიდენდები

დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება. ნებისმიერი დივიდენდი, გამოცხადებული საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე, გამჟღავნდება შემდგომი პერიოდის მოვლენების შენიშვნაში.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან ისეთ შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და წლის ბოლოს სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში წარმოდგენილ შემოსავალსა და ხარჯებზე. შეფასებებისა და დაშვებების გადახედვა ხდება უწყვეტად. ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა წარსულ გამოცდილებასა და მრავალ სხვა ფაქტორს, რომლებიც გარემოებათა გათვალისწინებით მიზანშეწონილად მიიჩნევა. ფაქტობრივი შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ამგვარი შეფასებებისგან სხვადასხვა დაშვებებისა თუ პირობების მიხედვით. ქვემოთ მოცემულია შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მნიშვნელოვანია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობისთვისა და ფინანსური შედეგებისთვის.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება - შესასრულებელი ვალდებულების შესრულება:

საანგარიშგებო პერიოდში ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან აღიარდება როდესაც ან როგორც კი შესრულდება ხელშეკრულებით განპირობებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლის კონტროლის ქვეშ გადაცემა. კონტროლის გადაცემა ხდება დროის განმავლობაში ან დროის გარკვეულ მომენტში. კომპანიის ძირითად შემოსავალს წარმოადგენს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგები, რომელზეც შესასრულებელი ვალდებულების შესრულება ხდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. თითოეული სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებისთვის კომპანია საკონტრაქტო ვალდებულების შესრულების შეფასებას ახდენს გამოყენებული მასალების მეთოდის მიხედვით, რომლის დაანგარიშების სიზუსტის დაცვა მნიშვნელოვანია შემოსავლების დაანგარიშების სისწორისთვის.

დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები:

კომპანია შედის გარიგებებში მის დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას რეალური ღირებულებით. კომპანია განიხილავს არის თუ არა გამოყენებული საბაზრო ფასი ტრანზაქციის განხორციელებისას, სადაც არსებობს აქტიური ბაზარი ასეთი გარიგებებისთვის. ასეთი მსჯელობის საფუძველს წარმოადგენს მსგავსი გარიგებები არა დაკავშირებულ მხარეებთან.

5. შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგები 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2021	2020
საცხოვრებელი ფართი	26,526,325	-
კომერციული ფართი	1,977,703	-
საოფისე ფართი	252,998	-
ავტოსადგომი	623,906	-
სულ შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	29,380,932	-

მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები

მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივების შეჯერება 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
1 იანვარი	-	-
აღიარებული შემოსავლის გადაჭარბება მისაღებ ანაზღაურებასთან მიმართებაში	2,669,770	-
31 დეკემბერი	2,669,770	-

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

6. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება

მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება 2021 და 2020 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2021	2020
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	21,714,805	-
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	996,411	-
გაყიდული საოფისე ფართის თვითღირებულება	142,545	-
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	207,913	-
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	23,061,674	-

7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2021	2020
ხელფასები და სხვა სარგებელი	232,558	-
სესხის უზრუნველყოფის ხარჯი	126,799	-
საიჯარო ხარჯი*	67,104	-
ოფისის მოვლის ხარჯები	33,972	-
საკონსულტაციო ხარჯები	20,164	4,473
კომუნალურის ხარჯები	15,049	26
ბანკის საკომისიოს ხარჯი	9,418	926
სხვა ხარჯები	9,665	4,100
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	514,729	9,525

*კომპანიამ გამოიყენა ფასს 16 ის შეღავათი და არ აღიარა აქტივის გამოყენების უფლება მოკლევადიან და საიჯარო აქტივის დაბალი ღირებულების მქონე იჯარასთან მიმართებით, ამგვარი იჯარა მოკლევადიანი იჯარების სახით აღირიცხა.

8. მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები

მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2021	2020
მართვის ხარჯები*	1,277,942	-
მარკეტინგის ხარჯები	777,407	4,551
სულ მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები	2,055,349	4,551

*კომპანიის მართვის ხარჯები მოიცავს შპს ბ. კ. ჰოლდინგის მიერ გაწეული მომსახურების თანხებს, რომელიც შედგება ფინანსური, იურიდიული და საკონსულტაციო მომსახურებებისგან.

9. ანარიცხები

კომპანიის ხელმძღვანელობამ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეაფასა ბონუსისა და მენეჯმენტის ანარიცხების ოდენობა, რომლის განაწილებასაც კომპანია 2022 წლის პერიოდისათვის გეგმავს, აღნიშნული თანხები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 33,500 ლარს (ბონუსი) და 780,000 ლარს (მენეჯმენტის ანარიცხი).

*სს „ნიუ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)*

10. წმინდა საკურსო მოგება / (ზარალი)

წმინდა საკურსო მოგება / (ზარალი) 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2021	2020
წმინდა საკურსო სხვაობით მიღებული მოგება	5,150,798	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,543,649	-
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	2,498,751	-
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	57,588	-
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	26,063	-
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	24,747	-
წმინდა საკურსო სხვაობით მიღებული ზარალი	761,204	455
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	375,197	-
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	365,428	-
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	12,483	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,863	455
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,233	-
წმინდა საკურსო მოგება / (ზარალი)	4,389,594	(455)

11. იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ განახორციელა საოფისე ფართის რემონტი, რომელზეც გაწეული დანახარჯები აღიარა აქტივად ფასს 16-ის შესაბამისად, რომელის ნეტო საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 223,234 ლარს.

12. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

კომპანიის ფული და ფულის ექვივალენტები 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	1,862,634	38,627
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	1,642,475	-
სულ ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	3,505,109	38,627

ფული და ფულადი ექვივალენტების ვალუტების მიხედვით გაშლა იხილეთ შენიშვნა 18-ში

13. შეზღუდული ფულადი სახსრები

შეზღუდული ფულად სახსრები 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	3,429,618	-
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	588,746	-
სულ შეზღუდული ფულადი სახსრები	4,018,364	-

შეზღუდული ფულადი საშუალებები მოიცავს ფიზიკური და იურიდიული პირების მიერ იპოთეკური სესხის საშუალებით უძრავი ქონების შესაძენად გადახდილ თანხებს, კომპანიის ხელმძღვანელობის შეფასებით აღნიშნული თანხების გამოთავისუფლება მოხდება 2022 წლის პერიოდისათვის.

შეზღუდული ფულადი სახსრების ვალუტების მიხედვით გაშლა იხილეთ შენიშვნა 18-ში.

14. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

კომპანიის მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქ. თბილისში, შარტავას 43 ნომერში მშენებარე კორპუსს, რომლის მშენებლობა და მოსამზადებელი სამუშაოები კომპანიამ 2020 წლის პერიოდისათვის დაიწყო, პროექტი მოიცავს საოფისე, კომერციულ და საცხოვრებელი ფართების მშენებლობას, რომელთა საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 35,053,801 ლარს და 512,718 ლარს.

15. გადახდილი ავანსები

კომპანიის გადახდილი ავანსები 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით გადახდილი ავანსები	593,950	149,450
მარკეტინგულ მომსახურებასთან დაკავშირებით გადახდილი ავანსები	206,177	
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	-	2,106,677
სულ გადახდილი ავანსები	800,127	2,256,127

16. სასესხო ვალდებულებები

კომპანიის სასესხო ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	მოქმედების ვადა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გრძელვადიანი:					
მიღებული სესხები					
სს "საქართველოს ბანკი"	USD	8%	11-Apr-24	16,884,826	-
				16,884,826	-
მოკლევადიანი:					
მიღებული სესხები					
სს "საქართველოს ბანკი"	USD	8%	11-Apr-24	1,414,559	-
შპს "ოპტიმა"	GEL	12%	3-Aug-21	135,657	2,146,954
შპს "ბ.კ. ქონსტრაქშენი"	GEL	12%	19-Mar-23	-	653,980
				1,550,216	2,800,934

კომპანიის საპროცენტო ხარჯებმა 2021 და 2020 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის შეადგინა 1,290,186 ლარი და 46,954 ლარი.

2021 წლის 11 მარტს მხარეთა შორის გაფორმებული შეთანხმებით, კომპანიამ აიღო ვალდებულება დაეფარა ი/ზ ამხანაგობა "ოლიმპიურ ვარსკვლავი"-ს ვალდებულებები, რომლის სანაცვლოდაც კომპანიამ მიიღო ქ. თბილისში, შარტავას ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით 52,620 კვ.მ. აღნიშნული ვალდებულებების დასაფარად 2020 წლის განმავლობაში კომპანიამ შპს ოპტიმასგან და შპს ბ.კ. ქონსტრაქშენისგან აიღო 2,100,000 ლარი და 653,980 ლარის ოდენობის სესხი, ხოლო 2021 წლის განმავლობაში 190,000 და 830,000 ლარი. კომპანიამ 2021 წლის 8 აპრილს სს საქართველოს ბანკთან გააფორმა 30 მილიონი დოლარის გენერალური საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულება, რომლიდანაც 6,150,000 დოლარის ათვისება მოხდა 2021 წლის პერიოდში.

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

16. სასესხო ვალდებულებები (გაგრძელება)

ასევე საკრედიტო ხაზის ფარგლებში კომპანიას დადებული აქვს 9 მილიონიანი სესხის ხელშეკრულება, რომლის ათვისებასაც კომპანიის ხელმძღვანელობა 2022 წლის პერიოდისათვის მოელის. საკრედიტო ხაზის 10 მილიონიანი ნაწილის გამოყენება განხორციელდა იპოთეკური პროგრამის ხელშეკრულებით.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური ინსტიტუტისგან მიღებული სესხი უზრუნველყოფილია ქ. თბილისში, შარტავას ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთით და მასზე მდებარე მშენებარე კორპუსით.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია სასესხო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება და მათი მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში:

	2021	2020
1 იანვრის მდგომარეობით	(2,800,934)	-
სესხის აღება	(22,214,130)	(2,753,980)
გადახდილი ძირი	2,410,523	-
სესხის გაქვითვა	2,290,000	-
გადახდილი პროცენტი	1,022,782	-
საპროცენტო ხარჯი	(1,290,186)	(46,954)
საკურსო სხვაობების ეფექტი	2,146,903	-
31 დეკემბრის მდგომარეობით	(18,435,042)	(2,800,934)

სესხების ვალუტების მიხედვით გაშლა იხილეთ შენიშვნა 18-ში.

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გრძელვადიანი		
სამშენებლო სამუშაოების კრედიტორული დავალიანება	13,356,925	-
სულ გრძელვადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13,356,925	-
მიმდინარე		
სამშენებლო სამუშაოების კრედიტორული დავალიანება	7,611,059	-
სხვა ვალდებულებები	177,449	77,672
სულ მიმდინარე სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,788,508	77,672

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ვალუტების მიხედვით გაშლა იხილეთ შენიშვნა 18-ში.

18. ფინანსური რისკი

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

კომპანიის მენეჯმენტს გააჩნია საერთო პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრისთვის, ამასთანავე პასუხისმგებლობის შენარჩუნებასთან ერთად, მიზნებისა და პროცესების ეფექტურად დანერგვისთვის მას დელეგირებული აქვს პროცესების შემუშავებისა და ოპერირების უფლება კომპანიის ფინანსური მხარისთვის. მენეჯმენტი ყოველთვიური რეპორტების მიმოხილვის საფუძველზე ადგენს დანერგილი პროცესების ეფექტურობასა და იმ მიზნებისა და პოლიტიკის ეფექტურობის შესაბამისობას რომელსაც დანერგილი პროცესები არეგულირებს.

18. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

მენეჯმენტის საერთო მიზანია დანერგოს პოლიტიკა, რომელიც მიმართული იქნება რისკების შემცირებისკენ, იმგვარად რომ ზედმეტი ზემოქმედება არ მოახდინოს კომპანიის კონკურენტუნარიანობასა და მოქნილობაზე. შემდგომი დეტალები ამ პოლიტიკასთან დაკავშირებით განმარტებულია ქვემოთ:

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ დებიტორული დავალიანების არდაფარვის შემთხვევაში. კომპანიის საკრედიტო პოლიტიკით განსაზღვრულია ის აუცილებელი პროცედურები რაც უნდა ჩატარდეს საკრედიტო რისკის გასაწესებლად, კონტრაქტის გაფორმებამდე.

კომპანიის მაქსიმალური თანხა საკრედიტო რისკის მიმართ აქტივების კლასით აისახება ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სავაჭრო მოთხოვნები		
შეზღუდული ფულადი სახსრები	4,018,364	-
ფული და ფულის ექვივალენტები		
ფული ბანკში	3,505,109	38,627
სულ მაქსიმალური გავლენა რისკის მიმართ	7,523,473	38,627

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად.

ქვემოთ მოცემული საბაზრო რისკების მიმართ მგრძნობელობა დაფუძნებულია ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე ყველა სხვა ფაქტორების მუდმივად შენარჩუნების ფონზე. პრაქტიკაში ეს ნაკლებად სავარაუდოა რომ მოხდეს და ზოგიერთი ფაქტორის ცვლილება შესაძლოა იყოს კორელაცია - მაგალითად, ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში და ცვლილებები უცხოური ვალუტის საპროცენტო განაკვეთში.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიის წარმოშეგება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, რომელთა ეფექტი მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

	ლარი	დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	1,862,634	1,633,189	9,286	3,505,109
შეზღუდული ფულადი სახსრები	3,429,618	588,746	-	4,018,364
	5,292,252	2,221,935	9,286	7,523,473
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	135,658	18,299,384	-	18,435,042
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	115,268	21,030,165	-	21,145,433
	250,926	39,329,549	-	39,580,475
ღია საბალანსო პოზიცია	5,041,326	(37,107,614)	9,286	(32,057,002)

18. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

	ლარი	დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	38,627	-	-	38,627
	38,627	-	-	38,627
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	2,800,934	-	-	2,800,934
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	77,672	-	-	77,672
	2,878,606	-	-	2,878,606
ღია საბალანსო პოზიცია	(2,839,979)	-	-	(2,839,979)

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს მოგება/ზარალის და კაპიტალის მგრძნობელობას გაცვლით კურსში მოსალოდნელი გონივრული ცვლილებების მიმართ, რომელიც გამოყენებულია საანგარიშო პერიოდის ბოლოს კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტასთან მიმართებაში, იმის ფონზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი რჩება მუდმივი:

	2021	2021	2020	2020
	20%	-20%	20%	-20%
სავალუტო რისკის მგრძნობელობა				
აშშ დოლარის ეფექტი (ზარალი) მოგება	(7,421,523)	7,421,523	-	-
ევროს ეფექტი (ზარალი) მოგება	1,857	(1,857)	-	-

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე.

კომპანიის ყველა მნიშვნელოვანი აქტივი და ვალდებულება მიზნულია ფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთზე, შედეგად კომპანიას მინიმუმამდე აქვს დაყვანილი საპროცენტო რისკი ფინანსურ აქტივებთან და ვალდებულებებთან მიმართებაში.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს სესხებისა და სხვა ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში.

ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის კომპანია ახორციელებს სისტემატიურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომელიც წარმოადგენს აქტივებისა და ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილს. კომპანია ცდილობს შეინარჩუნოს სტაბილური დაფინანსების ბაზა, რომელიც უპირატესად სესხებისგან შედგება. კომპანია სახსრებს აბანდებს ლიკვიდური აქტივების დივერსიფიცირებულ პორტფელში, რათა შეძლოს სწრაფად და უმტკივნეულოდ მოახდინოს რეაგირება გაუთვალისწინებელ ლიკვიდურობის მოთხოვნებზე. კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი შედგება ფულადი საშუალებების და მისი ექვივალენტებისგან (შენიშვნა 12). მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ ფულადი საშუალებების ლიკვიდურობის პორტფელი შესაძლოა რეალიზდეს ნაღდ ფულზე ერთი დღის განმავლობაში, რათა დააკმაყოფილოს გაუთვალისწინებელი ლიკვიდურობის მოთხოვნები.

18. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჩვენებს ვალდებულებებს 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი ნარჩენი სახელშეკრულებო დაფარვის ვადის შესაბამისად. ვადიანობის ცხრილში მოცემული თანხები არის სახელშეკრულებო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები. აღნიშნული არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში მოცემული თანხებისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება ეყრდნობა დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გადახდები დაკონვერტირებულია სპოტ სავალუტო კურსით საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	3,505,109	-	3,505,109
შეზღუდული ფულადი სახსრები	4,018,364	-	4,018,364
	7,523,473	-	7,523,473
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	1,550,216	16,884,826	18,435,042
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,788,508	13,356,925	21,145,433
	9,338,724	30,241,751	39,580,475
ლიკვიდურობის სხვაობა	(1,815,251)	(30,241,751)	
აკუმულირებული ლიკვიდურობის სხვაობა	(1,815,251)	(32,057,002)	

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	38,627	-	38,627
	38,627	-	38,627
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	2,800,934	-	2,800,934
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	77,672	-	77,672
	2,878,606	-	2,878,606
ლიკვიდურობის სხვაობა	(2,839,979)	-	
აკუმულირებული ლიკვიდურობის სხვაობა	(2,839,979)	(2,839,979)	

კაპიტალის მართვა

კომპანიის კაპიტალი მოიცავს სააქციო კაპიტალს და დაგროვილ გაუნაწილებელ მოგება/ზარალს. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მისი როლი, როგორც კორპორატიული ხელმძღვანელების, რომლებიც პასუხისმგებელი არიან კაპიტალის შენარჩუნებაზე და ზრდაზე, ასევე მფლობელებისთვის ადეკვატური შემოსავლის მიღებაზე.

კაპიტალის მართვისას კომპანია მიზნად ისახავს:

უზრუნველყოს ფუნქციონირებადი საწარმოს შენარჩუნების უნარი, ისე რომ არ შეწყვიტოს აქციონერებისათვის სარგებლის მოტანა; და

გამოიმუშაოს აქციონერებისათვის სარგებელი რისკის დონის თანაბარზომიერად მომსახურების შეფასებით. კომპანია განსაზღვრავს კაპიტალის სიდიდეს რისკის პროპორციულად. კომპანია მართავს კაპიტალის სტრუქტურას ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებებისა და ძირითადი აქტივებისათვის მახასიათებელი რისკების გათვალისწინებით.

18. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

საოპერაციო გარემო

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ბარიზირებულია საქართველოში. ვინაიდან ქვეყანაში ბიზნეს გარემოზე მოქმედი კანონმდებლობა სწრაფად იცვლება, პოლიტიკურ და ბიზნეს გარემოში უარყოფითმა ცვლილებებმა შეიძლება რისკქვეშ დააყენოს კომპანიის აქტივები და ოპერაციები.

საქართველო, როგორც განვითარებადი ბაზარი ხასიათდება ისეთი რისკებით, რომლებიც არ არსებობს გავითარებულ ბაზრებზე, მათ შორის ეკონომიკური, საგადასახადო, პოლიტიკური და სოციალური, იურიდიული და საკანონმდებლო რისკებით. საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება

მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული ხელისუფლების მიერ განხორციელებულ ეკონომიკურ, ფისკალურ და ფულადი ღონისძიებების ეფექტიანობაზე, საკანონმდებლო რეგულირების და პოლიტიკური მოვლენების პარალელურად.

19. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები

საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და შესაბამისი კანონმდებლობა ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ გაურკვეველია, არსებობს ურთიერთგამომრიცხავი და ინტერპრეტირებას დაქვემდებარებული დებულებები. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო უწყებებს არ შეუძლიათ დააკისრონ კომპანიას დამატებითი გადასახადები ან ჯარიმები, თუ დარღვევის ჩადენის წლის ბოლოდან გასულია სამი წელი.

საქართველოში ამ გარემოებებმა შეიძლება შექმნას საგადასახადო რისკი, რომელიც უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში. მენეჯმენტი თვლის, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებების და სასამართლო გადაწყვეტილებების მისეულ ინტერპრეტაციაზე დაყრდნობით, იგი საგადასახადო ვალდებულებების შესრულებას ადეკვატურად უზრუნველყოფს. თუმცა შესაბამისი უწყებების მიერ გაკეთებული ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული იყოს და ამ ინტერპრეტაციების განხორციელებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სასამართლო დავები

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია სასამართლო დავები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არ მოხდება არანაირი მატერიალური დანაკარგის წარმოქმნა, შესაბამისად არანაირი ანარიცხი არ არის აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სასამართლო დავებთან დაკავშირებით და არც პირობითი ვალდებულების სახით ასახული წინამდებარე განმარტებით შენიშვნაში.

20. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, როგორც განსაზღვრულია ბასს 24 -ით „შენიშვნები დაკავშირებული მხარეების შესახებ“, წარმოადგენს :

მხარეებს, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად ,ერთი ან მეტი შუამავლის მეშვეობით: აკონტროლებს ან კონტროლდება, ან არის საერთო კონტროლის ქვეშ დაქვემდებარებული კომპანია (მათ შორის, მშობლები, შვილობილი კომპანიები და თანამზრახველები); ფლობს წილს კომპანიაში, რომელიც აძლევს მნიშვნელოვანი გავლენის შესაძლებლობას და რომელსაც აქვს კომპანიაზე ერთობლივი კონტროლი;

- ა) პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივი საწარმო.
- ბ) ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;
- გ) კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.

20. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

- დ) ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;
- ე) მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელიმე მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდუალებს.
- ვ) დასაქმების შემდგომი შეღავათების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში წარმოდგენილია ინფორმაცია 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთებისა და ტრანზაქციების შესახებ.

საერთო კონტროლის ქვეშ:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,611,059	-
გრძელვადიანი სავაჭრო ვალდებულებები	13,356,925	-
გადახდილი ავანსები	624,884	-
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	-	2,800,934
ანარიცხები (ვალდებულება)	780,000	-
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2021	2020
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	1,277,942	-
ანარიცხები	780,000	-
საპროცენტო ხარჯები	41,481	47,609

უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობა

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	945,018	-

21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი არ ჰქონია სხვა მოვლენებს, რომელიც საჭიროებს ფინანსური ანგარიშგების შესწორებას ან/და განმარტებით შენიშვნებში ასახვას.

სს ნიუ დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

სარჩევი

საქმიანობის მიმოხილვა

1. საქმიანობის განვითარების გეგმები.....	3
2. ინფორმაცია ფილიალების საქმიანობის შესახებ	3
3. საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	4
4. სუბიექტის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა	4
5. რისკების მართვა.....	5

სს ნიუ დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

საქმიანობის მიმოხილვა

საქმიანობის განვითარების გეგმები

სს ნიუ დეველოპმენტი (შემდგომში „კომპანია“) არის 2020 წლის 27 იანვარს დაარსებული სააქციო საზოგადოება. კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების, კომერციული ქონებების გაყიდვა. კომპანია სრულად არის დაკომპლექტებული მაღალკვალიფიციური პერსონალით, რომლებსაც გააჩნიათ მრავალწლიანი გამოცდილება.

2021 წლის აპრილის თვეში კომპანიამ დაიწყო შარტავას პროექტის მშენებლობა და წინასწარი გაყიდვები. მიუხედავად პანდემიისა COVID-19 ის გავრცელების მასშტაბებისა და მსოფლიოში მიმდინარე მოვლენებისა კომპანია უწყვეტ რეჟიმში ფუნქციონირებდა.

2022 წლის პროგნოზი

მსოფლიოში შექმნილი ვითარებიდან გამომდინარე არა ერთი ინდუსტრია დადგა გამოწვევების წინაშე, თუმცა ამას ნიუ დეველოპმენტის და მისი პარტნიორების საქმიანობაზე მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია. კომპანია მიიჩნევს, რომ აქვს რესურსი და ყველა პირობა იმისთვის რომ შეძლოს ბიზნესის უწყვეტობის შენარჩუნება. 2022 წლის განმავლობაში კომპანიას აქვს გაყიდვების ზრდის მოლოდინი რაც განპირობებულია წინა წლის პოზიტიური მაჩვენებლებით. ნეგატიური ფაქტორები არ შეუშლის ხელს კომპანიას საქმიანობა განაგრძოს როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, როგორც ეს აღნიშნულია მე-2 განმარტებით შენიშვნაში.

ინფორმაცია ფილიალების საქმიანობის შესახებ

კომპანიას აქვს მხოლოდ გაყიდვების ოფისი, სადაც 2021 წლის განმავლობაში მუშაობდა ადმინისტრაციის 8 თანამშრომელი კომპანიის თანამშრომლები ძირითადად მუშაობენ გაყიდვების და კლიენტებთან კომუნიკაციის მიმართულებით. რაც შეეძლება მმართველობით მხარეს, კომპანიას ამისთვის ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული შპს ბ. კ. ჰოლდინგთან, რომელიც უზრუნველყოფს კომპანიას ფინანსური, იურიდიული და საკონსულტაციო მომსახურებით.

კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

კომპანიის მმართველი მენეჯმენტი მუდმივად აწარმოებს ბაზარზე არსებული ფასებისა და კონკურენტების შესწავლას, პროცესი სრულად ხორციელდება შიდა ძალებით. რომელიც წელიწადში ერთხელ წლიური ბიუჯეტის მომზადების ფარგლებში იკვლევს სამშენებლო ბაზარზე არსებულ

სს ნიუ დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

საქმიანობის განვითარების გეგმები (გაგრძელება)

სიახლეებს და სამომავლო გამოწვევებს. მოპოვებული ინფორმაციის საფუძველზე კი ხდება კომპანიის სამომავლო პერფორმანსის დაგეგმვა.

რაიმე ოფიციალური კვლევა კონკურენტების შესწავლასთან ან ბაზრის ანალიზთან დაკავშირებით კომპანიას არ ჩაუტარებია.

საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

კომპანიის მიერ მიღებულმა წლის მთლიანმა სრულმა შემოსავალმა 2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებისათვის 6,035,088 ლარი შეადგინა, აგრეთვე კომპანიის ლიკვიდურობის კოეფიციენტი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 4,55.

კომპანია ჯერ კიდევ მზარდია, წინა პერიოდისგან განსხვავებით, 2021 წელს კომპანიის ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან დადებითია და შეადგენს 6,371,494 ლარს.

სუბიექტის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა

კომპანია წარმოადგენს სააქციო საზოგადოებას, რომელის გამოშვებული და განთავსებული აქციების რაოდენობა შეადგენს 1000 (ათას) ცალ აქციას, რომლის ნომინალური ღირებულება 1 (ერთი) ქართული ლარი. 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქციებს ფლობენ შოთა ბერიკაშვილი და ირაკლი ბურდილაძე.

		31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შოთა ბერიკაშვილი	ორმაგი მოქალაქე : საქართველო/რუსეთის ფედერაცია	50%	50%
ირაკლი ბურდილაძე	საქართველოს მოქალაქე	50%	50%
		100%	100%

სს ნიუ დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

რისკების მართვა

ჩვენი მმართველი კომპანიის აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვაზე და შიდა კონტროლზე. დანერგილია რისკების ეფექტური მართვის პროცესი ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, კომპანიის უმთავრესი პრიორიტეტია ისეთი გარემოს შექმნა, სადაც საჭიროა გახსნილობა და გამჭვირვალობა იმასთან დაკავშირებით, თუ მიიღება გადაწყვეტილებები და იმართება რისკები. ბიზნესის ხელმძღვანელები ანგარიშვალდებულნი არიან რისკების მართვის და შიდა კონტროლის პროცესებზე.

ფინანსური დეპარტამენტი, პასუხისმგებელია კომპანიის ოპერაციების, საქმიანობის, სისტემებისა და პროცესების რეგულარულ მიმოხილვაზე რათა შეაფასოს და უზრუნველყოს გონივრული, დამოუკიდებელი და ობიექტური რწმუნება და საკონსულტაციო მომსახურება, რომელიც შექმნილია კომპანიის ოპერაციებისთვის ღირებულების დამატებისა და გაუმჯობესების მიზნით.

გარდა ამისა, ყოველთვიური საანგარიშო პაკეტების მომზადება ხდება კომპანიის ფინანსური გუნდის მიერ, რომელსაც შემდეგ გადახედავს დირექტორი. ფინანსურ შედეგებს და ანგარიშგების პროცესს მმართველი კომპანია ყოველთვიურად აკონტროლებს. მენეჯმენტი ასევე აანალიზებენ ძირითად ცვლილებებს და ბიუჯეტიდან გადახრებს.

ქვემოთ ჩამოთვლილია კომპანიის მთავარი პოტენციური რისკები და მათ შესამცირებლად შესაბამისი რეაგირება:

ობიექტის მშენებლობას ახორციელებს შპს ბ. კ. ქონსტრაქშენი, რომელსაც მრავალწლიანი გამოცდილება აქვს საცხოვრებელი და სხვა ტიპის ობიექტების მშენებლობაში. მათი მხრიდან მშენებლობის რისკები სრულად არის გაანალიზებული და შესაბამისად მისი შესამცირებლად მიღებულია შესაბამისი ზომები. ობიექტის მშენებლობა მიმდინარეობს შრომის უსაფრთხოების სრული დაცვით, ამისთვის ბკ ქონსტრაქშენს ჰყავს სპეციალური ზედამხედველობითი სამსახური რომელიც პასუხისმგებელია ობიექტის მიმდინარეობაზე, აღნიშნული სამსახური უზრუნველყოფს კანონით გათვალისწინებული ყველა ნორმის და სტანდარტის დაცვას.

პროექტის ბიუჯეტის გადახარჯვა - ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი რისკ ფაქტორი არის კომპანიის მიერ ბიუჯეტის გადახარჯვა. შედეგად შესაძლოა კომპანია აღმოჩნდეს ფინანსური პრობლემების წინაშე და არ აღმოაჩნდეს საკმარისი ფულადი სახსრები პროექტის დასასრულებლად. ამასთან, ბიუჯეტის გადახარჯვა პირდაპირ კავშირშია კომპანიის მომგებიანობის გაუარესებასთან. პოტენციური რისკების

სს ნიუ დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

რისკების მართვა (გაგრძელება)

დასაზღვევად სამშენებლო პროექტის დაწყებამდე კომპანიის მენეჯმენტი ადგენს დეტალურ ფინანსურ მოდელს, სადაც ცალკე გამოყოფილია ბიუჯეტი გაუთვალისწინებელი ხარჯებისთვის. გარდა ამისა, პროექტის მიმდინარეობისას ზედამხედველობის სამსახური, ისევე როგორც ფინანსური დეპარტამენტი, აქტიურად ჩართულია ხარჯების კონტროლის პროცესში და ყოველთვიურ მონიტორინგს უკეთებს შესრულებულ სამუშაოებს.

ფინანსური რისკის მართვა

კომპანია დგას სხვადასხვა სახის რისკების წინაშე ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებით მისი საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე. რისკის უმთავრესი სახეებია: საბაზრო რისკი, საკრედიტო რისკი და ლიკვიდურობის რისკი.

კომპანიის მიერ გამოყენებული მთავარი ფინანსური ინსტრუმენტები არის შემდეგი:

ფინანსური აქტივები	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შეზღუდული ფულადი სახსრები	13	4,018,364	-
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	12	3,505,109	38,627
სულ ფინანსური აქტივები		7,523,473	38,627

ფინანსური ვალდებულებები	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სასესხო ვალდებულება	16	18,435,042	2,800,934
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	17	21,145,433	77,672
სულ ფინანსური ვალდებულებები		39,590,475	2,878,606

საკრედიტო რისკი - საკრედიტო რისკი დაკავშირებულია ზემოთ მოცემული ფინანსური აქტივების გაუფასურებასთან.

კომპანია განიცდის საბაზრო რისკის მიმართ მგრძოზიარობას.

საბაზრო რისკი - გამომდინარეობს (ა) საპროცენტო რისკში (ბ) სავალუტო რისკში, რომელზეც ზეგავლენას ახდენს ბაზარზე მიმდინარე ზოგადი და კონკრეტული ცვლილებები.

სს ნიუ დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

რისკების მართვა (გაგრძელება)

სავალუტო რისკი - კომპანიაზე ზემოქმედებას ახდენს მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი სახსრების მოძრაობაზე სავალუტო გაცვლითი კურსის დომინანტურ დონეებში მომხდარი ცვლილებები.

კომპანია ექვემდებარება უცხოური ვალუტის კურსების რყევების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი ნაკადების მიმართ. კომპანიის ძირითადი გარიგებები დენომინირებულია და ხორციელდება აშშ დოლარში, ხოლო მისი ვალუტის რისკი წარმოიქმნება, ძირითადად, ლარის მიმართებაში.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ვალუტები, რომლებსაც კომპანიაზე მნიშვნელოვანი ზემოქმედება ჰქონდათ 2021 წლის 31 დეკემბერის მდგომარეობით, მის ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე. ანალიზი ითვალისწინებს სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო მოძრაობის გავლენას აშშ დოლართან და ევროსთან მიმართებაში, იმ დაშვებით, რომ ყველა სხვა ცვლადი უცვლელი რჩება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო მოძრაობა აშშ დოლართან მიმართებით გამოითვლება, როგორც 12 თვის განმავლობაში გაცვლითი კურსების ყოველდღიური ცვლილების სტანდარტული გადახრა. ცხრილში ნეგატიური თანხა ასახავს მოგება-ზარალის ან კაპიტალის პოტენციურ წმინდა შემცირებას, ხოლო დადებითი თანხა ასახავს წმინდა პოტენციურ ზრდას.

სს ნიუ დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

რისკების მართვა (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

	ლარი	დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	1,862,634	1,633,189	9,286	3,505,109
შეზღუდული ფულადი სახსრები	3,429,618	588,746	-	4,018,364
	5,292,252	2,221,935	9,286	7,523,473
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	135,658	18,299,384	-	18,435,042
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	115,268	21,030,165	-	21,145,433
	250,926	39,329,549	-	39,580,475
ღია საბალანსო პოზიცია	5,041,326	(37,107,614)	9,286	(32,057,002)

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

	ლარი	დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	38,627	-	-	38,627
	38,627	-	-	38,627
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	2,800,934	-	-	2,800,934
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	77,672	-	-	77,672
	2,878,606	-	-	2,878,606
ღია საბალანსო პოზიცია	(2,839,979)	-	-	(2,839,979)

სს ნიუ დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

რისკების მართვა (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის მგრძნობიარობა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

	2021	2021	2020	2020
	20%	-20%	20%	-20%
სავალუტო რისკის მგრძნობელობა				
აშშ დოლარის ეფექტი (ზარალი) მოგება	(7,421,523)	7,421,523	-	-
ევროს ეფექტი (ზარალი) მოგება	1,857	(1,857)	-	-

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ კომპანიამ ვერ შეძლო ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკს აანალიზებს და მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	3,505,109	-	3,505,109
შეზღუდული ფულადი სახსრები	4,018,364	-	4,018,364
	7,523,473	-	7,523,473
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	1,550,216	16,884,826	18,435,042
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,788,508	13,356,925	21,145,433
	9,338,724	30,241,751	39,580,475
ლიკვიდურობის სხვაობა	(1,815,251)	(30,241,751)	
აკუმულირებული ლიკვიდურობის სხვაობა	(1,815,251)	(32,057,002)	

რისკების მართვა (გაგრძელება)

სს ნიუ დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	38,627	-	38,627
	38,627	-	38,627
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	2,800,934	-	2,800,934
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	77,672	-	77,672
	2,878,606	-	2,878,606
ლიკვიდურობის სხვაობა	(2,839,979)	-	
აკუმულირებული ლიკვიდურობის სხვაობა	(2,839,979)	(2,839,979)	

შორენა დარჩიაშვილი

დირექტორი

სს ნიუ დეველოპმენტი

24 მარტი 2021

სს ნიუ დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	38,627	-	38,627
	38,627	-	38,627
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	2,800,934	-	2,800,934
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	77,672	-	77,672
	2,878,606	-	2,878,606
ლიკვიდურობის სხვაობა	(2,839,979)	-	
აკუმულირებული ლიკვიდურობის სხვაობა	(2,839,979)	(2,839,979)	



შორენა დარჩიაშვილი

დირექტორი

სს ნიუ დეველოპმენტი

24 მარტი 2021