



2022

სს „ნიუ დეველოპმენტი“

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	2-5
---------------------------------	-----

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	18
5. წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება	18
6. შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	19
7. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	19
8. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20
9. მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები	20
10. წმინდა საკურსო შემოსულობა	20
11. ძირითადი საშუალებები	21
12. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	21
13. შეზღუდული ფულადი სახსრები	21
14. მარაგები	22
15. გადახდილი ავანსები	22
16. სასესხო ვალდებულებები	22
17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	23
18. ფინანსური რისკი	23
19. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები	27
20. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	28
21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	28

მმართველობის ანგარიშგება	29
---------------------------------	-----------

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სააქციო საზოგადოება “ნიუ დეველოპმენტის“ აქციონერებსა და ხელმძღვანელობას

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი სს ნიუ დეველოპმენტის (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2022 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, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 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.

მნიშვნელოვანი გარემოება - შესადარისი ინფორმაციის შესწორება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ფარგლებში ჩვენ ასევე ჩავატარეთ მე-5 შენიშვნაში წარმოდგენილი შესწორებების აუდიტიც, რომელიც ეხება 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლის ფინანსურ ანგარიშგებას. ჩვენი აზრით მსგავსი შესწორებები მიზანშეწონილი და სწორია. შესადარის ინფორმაციაზე ჩატარებული აუდიტორული პროცედურები შემოიფარგლება მხოლოდ აღნიშნული შესწორებებით. ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებული არ არის ამ საკითხთან მიმართებით.

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 გავცნოთ 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 განსაცხადებული.

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-ების 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 საფუძველად 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, ხელმძღვანელობის ანგარიშში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ შეესაბამება 2022 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)

2023 წლის 28 თებერვალი

თბილისი, საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სააქციო საზოგადოება "ნიუ დეველოპმენტის" აქციონერებსა და ხელმძღვანელობას

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე**მოსაზრება**

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი სს ნიუ დეველოპმენტის (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2022 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, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 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 (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და საქართველოში ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განხორციელებისას საჭირო ეთიკური ნორმების შესაბამისად. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებითა და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

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

მნიშვნელოვანი გარემოება - შესადარისი ინფორმაციის შესწორება

2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ფარგლებში ჩვენ ასევე ჩავატარეთ მე-5 შენიშვნაში წარმოდგენილი შესწორებების აუდიტიც, რომელიც ეხება 2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლის ფინანსურ ანგარიშგებას. ჩვენი აზრით მსგავსი შესწორებები მიზანშეწონილი და სწორია. შესადარისი ინფორმაციაზე ჩატარებული აუდიტორული პროცედურები შემოიფარგლება მხოლოდ აღნიშნული შესწორებებით. ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებული არ არის ამ საკითხთან მიმართებით.

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 გავცენოთ ზემოთ მითითებულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, ეს სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან სათანადო მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების

Member of Nexia International

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 ფას-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 დაყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ების 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;

Member of Nexia International

- ▶ 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 საფუძველად 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, ხელმძღვანელობის ანგარიშში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ შეესაბამება 2022 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 თიბი“ (SARAS-F-550338)

2023 წლის 28 თებერვალი

თბილისი, საქართველო



სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021 *(გადაანგარიშებული)
<i>მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების:</i>			
გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	5	30,014,249	29,380,932
რეალიზაციის თვითღირებულება	6	(23,113,457)	(23,061,674)
საერთო მოგება		6,900,792	6,319,258
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(865,909)	(548,229)
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	8	(4,089,231)	(2,835,349)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		1,945,652	2,935,680
წმინდა საკუთროსო შემოსულობა	9	3,955,502	4,389,594
არასაოპერაციო ხარჯი		(66,250)	-
საპროცენტო ხარჯები	15	(1,536,345)	(1,290,186)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		4,298,559	6,035,088
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის წმინდა მოგება		4,298,559	6,035,088
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		4,298,559	6,035,088

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2023 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
დირექტორი

თბილისი, საქართველო

10-28 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

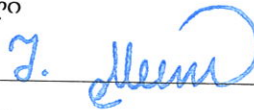
	შენიშვნა	2022	2021 *(გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების:			
გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	5	30,014,249	29,380,932
რეალიზაციის თვითღირებულება	6	(23,113,457)	(23,061,674)
საერთო მოგება		6,900,792	6,319,258
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(865,909)	(548,229)
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	8	(4,089,231)	(2,835,349)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		1,945,652	2,935,680
წმინდა საკურსო შემოსულობა	9	3,955,502	4,389,594
არასაოპერაციო ხარჯი		(66,250)	-
საპროცენტო ხარჯები	15	(1,536,345)	(1,290,186)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		4,298,559	6,035,088
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის წმინდა მოგება		4,298,559	6,035,088
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		4,298,559	6,035,088

* ზოგიერთი ნაწილები თანხა არ შეესაბამება 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2023 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

7. 



10-28 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31, დეკემბერი 2022	31, დეკემბერი 2021* *(გადაანგარიშებული)
<i>გრძელვადიანი აქტივები</i>			
ძირითადი საშუალებები	10	319,859	223,234
სულ გრძელვადიანი აქტივები		319,859	223,234
<i>მიმდინარე აქტივები</i>			
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	11	4,759,254	3,502,394
შეზღუდული ფულადი სახსრები	12	5,423,051	4,018,364
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	3,328,416	2,669,770
წმინდა საგადასახადო აქტივი		202,825	97,175
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	23,857,214	35,053,801
გადახდილი ავანსები	14	4,994,434	479,098
სხვა მიმდინარე აქტივები		1,000	1,000
სულ მოკლევადიანი აქტივები		42,566,194	45,821,602
სულ აქტივები		42,886,053	46,044,836
<i>კაპიტალი და ვალდებულებები</i>			
სააქციო კაპიტალი		1,000	1,000
გაუნაწილებელი მოგება		10,272,162	5,973,603
სულ კაპიტალი		10,273,162	5,974,603
<i>გრძელვადიანი ვალდებულებები</i>			
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	15	11,609,586	16,884,826
გრძელვადიანი სავაჭრო ვალდებულებები	16	3,866,137	13,356,925
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		15,475,723	30,241,751
<i>მიმდინარე ვალდებულებები</i>			
სავაჭრო ვალდებულებები	16	13,943,664	8,278,266
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	15	3,193,504	1,550,216
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		17,137,168	9,828,482
სულ ვალდებულებები		32,612,891	40,070,233
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		42,886,053	46,044,836

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2023 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

10-28 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31, დეკემბერი 2022	31, დეკემბერი 2021* (გადაანგარიშებული)
<i>გრძელვადიანი აქტივები</i>			
ძირითადი საშუალებები	10	319,859	223,234
სულ გრძელვადიანი აქტივები		319,859	223,234
<i>მიმდინარე აქტივები</i>			
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	11	4,759,254	3,502,394
შეზღუდული ფულადი სახსრები	12	5,423,051	4,018,364
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	3,328,416	2,669,770
წმინდა საგადასახადო აქტივი		202,825	97,175
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	23,857,214	35,053,801
გადახდილი ავანსები	14	4,994,434	479,098
სხვა მიმდინარე აქტივები		1,000	1,000
სულ მოკლევადიანი აქტივები		42,566,194	45,821,602
სულ აქტივები		42,886,053	46,044,836
<i>კაპიტალი და ვალდებულებები</i>			
სააქციო კაპიტალი		1,000	1,000
გაუნაწილებელი მოგება		10,272,162	5,973,603
სულ კაპიტალი		10,273,162	5,974,603
<i>გრძელვადიანი ვალდებულებები</i>			
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	15	11,609,586	16,884,826
გრძელვადიანი სავაჭრო ვალდებულებები	16	3,866,137	13,356,925
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		15,475,723	30,241,751
<i>მიმდინარე ვალდებულებები</i>			
სავაჭრო ვალდებულებები	16	13,943,664	8,278,266
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	15	3,193,504	1,550,216
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		17,137,168	9,828,482
სულ ვალდებულებები		32,612,891	40,070,233
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		42,886,053	46,044,836

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2023 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო



10-28 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვებული ზარალი)	სულ
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
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	4,298,559	4,298,559
31 დეკემბერი 2022	1,000	10,272,162	10,273,162

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2023 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

10-28 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვებული ზარალი)	სულ
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
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	4,298,559	4,298,559
31 დეკემბერი 2022	1,000	10,272,162	10,273,162

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2023 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

Handwritten signature



თბილისი, საქართველო

10-28 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობა			
გაყიდული საცხოვრებელი ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		25,215,785	21,831,397
გაყიდული კომერციული ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		2,703,827	1,711,600
გაყიდული საოფისე ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		175,338	61,734
გაყიდული ავტოსადგომებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		1,059,256	376,498
მომწოდებლებზე გაცემული ფულადი ნაკადები		(23,281,694)	(13,643,371)
თანამშრომლებზე გაცემული ფულადი სახსრები		(224,288)	(175,183)
ფულადი სახსრების დაკავება		(1,570,723)	(4,021,104)
დაბრუნებული გადასახადები		859,174	229,923
წმინდა ფულადი სახსრების შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან		4,936,675	6,371,494
საინვესტიციო საქმიანობა			
მიწის ნაკვეთის შეძენასთან დაკავშირებული ოლიმპიური ვარსკვლავის ვალდებულებების დაფარვა		-	(21,368,227)
ძირითადი საშუალების შეძენა	10	(165,092)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(165,092)	(21,368,227)
საფინანსო საქმიანობა			
მიღებული სესხები	15	-	22,214,130
მიღებული სესხის დაფარვა	15	(1,446,183)	(2,410,524)
პროცენტის გადახდა	15	(1,519,320)	(1,022,782)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(2,965,503)	18,780,824
ფულის და ფულის ეკვივალენტების ზრდა წლის განმავლობაში		1,806,080	3,784,091
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე	9	(549,220)	(320,324)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	3,502,394	38,627
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	11	4,759,254	3,502,394

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2023 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

10-28 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობა			
გაყიდული საცხოვრებელი ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		25,215,785	21,831,397
გაყიდული კომერციული ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		2,703,827	1,711,600
გაყიდული საოფისე ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		175,338	61,734
გაყიდული ავტოსადგომებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		1,059,256	376,498
მომწოდებლებზე გაცემული ფულადი ნაკადები		(23,281,694)	(13,643,371)
თანამშრომლებზე გაცემული ფულადი სახსრები		(224,288)	(175,183)
ფულადი სახსრების დაკავება		(1,570,723)	(4,021,104)
დაბრუნებული გადასახადები		859,174	229,923
წმინდა ფულადი სახსრების შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან		4,936,675	6,371,494
საინვესტიციო საქმიანობა			
მიწის ნაკვეთის შეძენასთან დაკავშირებული ოლიმპიური ვარსკვლავის ვალდებულებების დაფარვა		-	(21,368,227)
ძირითადი საშუალების შეძენა	10	(165,092)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(165,092)	(21,368,227)
საფინანსო საქმიანობა			
მიღებული სესხები	15	-	22,214,130
მიღებული სესხის დაფარვა	15	(1,446,183)	(2,410,524)
პროცენტის გადახდა	15	(1,519,320)	(1,022,782)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(2,965,503)	18,780,824
ფულის და ფულის ეკვივალენტების ზრდა წლის განმავლობაში		1,806,080	3,784,091
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე	9	(549,220)	(320,324)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	3,502,394	38,627
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	11	4,759,254	3,502,394

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2023 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო



10-28 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

1. ძირითადი საქმიანობა

ორგანიზაცია და ოპერაციები

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.

2022 და 2021 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 2022	31 დეკემბერი 2021
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. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ღირებულებაა შორენა დარჩიაშვილი.

ბიზნეს გარემო

კომპანია საქმიანობას ეწევა საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა მათი ინტერპრეტირება განსხვავებულად ხდება და ისინი ხშირად ექვემდებარებიან ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

2. მომზადების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ (შემდეგში „ფასს“) შესაბამისად, რომელიც გამოცემულია ბულალტრული ადგილობის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასს) მიერ.

წინა წლის ფინანსური ანგარიშგება ასევე მომზადებული იყო ფასს-ის 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.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

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. 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 2022	31 დეკემბერი 2021
1 USD/GEL	2.7020	3.0976
1 EUR/GEL	2.8844	3.5040
<i>წლის საშუალო გაცვლითი კურსი</i>	2022	2021
1 USD/GEL	2.9156	3.2209
1 EUR/GEL	3.0792	3.8140

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:

- ▶ 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;

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

- ▶ 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 სარეალიზაციო 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 გადახდილი ნაწილი და წინასწარ გადახდები 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 გაწვევითანავე 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 ძირი თანხისა და ძირი 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 ძირი თანხისა და ძირი 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 ანგარიშებაში 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 ხდება აღნიშნულ კატეგორიაში. აღნიშნული ვალდებულებები აღიარდება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

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;
- ▶ 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.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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 წინასწარგადახდის ჩამოწერა მიმდინარე პერიოდის მოგება-ზარალზე.

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.

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.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევიან კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშების 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.

შემოსავლის აღიარება - შესასრულებელი ვალდებულების შესრულება:

საანგარიშგებო პერიოდში ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშერკულებებიდან 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 სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებიდან 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. წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება

კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოახდინა შეცდომის იდენტიფიცირება 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში, შესაბამისად მოხდა წინა საანგარიშგებო პერიოდის ნაშთების გადახედვა. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მსგავსი სახით ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა უფრო სწორ სურათს გვაჩვენებს. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია შეცდომის გასწორების ეფექტი კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის:

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება	კორექტირებული თანხა
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	3,505,108	(2,714)	3,502,394
გადახდილი ავანსები	800,127	(321,029)	479,098
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(7,788,508)	(489,758)	(8,278,266)
ანარიცხები	(813,500)	813,500	-

5. წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება (გაგრძელება)

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება	კორექტირებული თანხა
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(514,729)	(33,500)	(548,229)
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	(2,055,349)	(780,000)	(2,835,349)
ანარიცხები	(813,500)	813,500	-

6. შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2022	2021
საცხოვრებელი ფართი	26,261,094	26,526,325
კომერციული ფართი	2,569,592	1,977,703
საოფისე ფართი	333,435	252,998
ავტოსადგომი	850,128	623,906
სულ შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	30,014,249	29,380,932

მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები

მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივების შეჯერება 2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2022	2021
ნაშთი 1-ელი იანვრის მდგომარეობით	2,669,770	-
ადიარებული შემოსავლის გადაჭარბება	658,646	2,669,770
მისაღებ ანაზღაურებასთან მიმართებაში		
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,328,416	2,669,770

7. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება

მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება 2022 და 2021 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2022	2021
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	21,399,880	21,714,805
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	1,142,796	996,411
გაყიდული საოფისე ფართის თვითღირებულება	230,634	142,545
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	340,147	207,913
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	23,113,457	23,061,674

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

8. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2022	2021
ხელფასები და სხვა სარგებელი	266,141	266,059
სესხის უზრუნველყოფის ხარჯი	174,538	126,799
საიჯარო ხარჯი *	59,973	67,104
ოფისის მოვლის ხარჯები	131,358	33,972
საკონსულტაციო ხარჯები	11,056	20,164
კომუნალურის ხარჯები	6,499	15,049
ბანკის საკომისიოს ხარჯი	1,827	9,417
წარმომადგენლობითი ხარჯი	116,960	410
ცვეთა და ამორტიზაცია	68,467	1,272
სხვა ხარჯები	29,090	7,983
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	865,909	548,229

* 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.

9. მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები

მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2022	2021
მართვის ხარჯები *	2,946,753	2,057,942
მარკეტინგის ხარჯები	1,142,478	777,407
სულ მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები	4,089,231	2,835,349

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

10. წმინდა საკურსო შემოსულობა

გაცვლითი კურსის ცვლილებიდან მიღებული წმინდა საკურსო მოგება 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2022	2021
საკურსო სხვაობით მიღებული შემოსულობა	7,482,597	5,150,798
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,496,241	2,543,650
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	3,976,257	2,498,750
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	607,578	57,588
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	355,064	26,063
შეზღუდული ფულადი სახსრები	47,457	-
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	-	24,747
საკურსო სხვაობით მიღებული ხარჯი	3,527,095	761,204
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	1,156,799	375,197
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	1,762,836	365,428
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	365,691	12,483
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	28,276	6,863
შეზღუდული ფულადი სახსრები	213,493	1,233
წმინდა საკურსო მოგება	3,955,502	4,389,594

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

11. ძირითადი საშუალებები

კომპანიის ძირითადი საშუალებები 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	ოფისის აღჭურვილობა	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	სულ
ღირებულება			
1 იანვარი, 2021 წ.	-	-	-
შესყიდვები	1,503	223,003	224,506
31 დეკემბერი, 2021 წ.	1,503	223,003	224,506
შესყიდვები	45,909	119,183	165,092
31 დეკემბერი, 2022 წ.	47,412	342,186	389,598
დაგროვილი ცვეთა			
1 იანვარი, 2021 წ.	-	-	-
ცვეთის დანარიცხი	51	1,221	1,272
31 დეკემბერი, 2021 წ.	51	1,221	1,272
ცვეთის დანარიცხი	6,734	61,733	68,467
31 დეკემბერი, 2022 წ.	6,785	62,954	69,739
წმინდა საბალანსო ღირებულება			
31 დეკემბერი, 2021 წ.	1,452	221,782	223,234
31 დეკემბერი, 2022 წ.	40,627	279,232	319,859

12. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

კომპანიის ფული და ფულის ექვივალენტები 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	68,836	1,862,634
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	4,690,418	1,639,760
სულ ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	4,759,254	3,502,394

ფული და ფულადი ექვივალენტების ვალუტების მიხედვით გაშლა იხილეთ შენიშვნა 18-ში, ხოლო შეზღუდული ფულადი სახსრების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია მე-13 შენიშვნაში ქვემოთ.

13. შეზღუდული ფულადი სახსრები

კომპანიის შეზღუდული ფულად სახსრები 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	4,126,015	3,429,618
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	1,297,036	588,746
სულ შეზღუდული ფულადი სახსრები	5,423,051	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.

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

14. მარაგები

კომპანიის მარაგები 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება*	23,154,396	35,053,801
მარაგებად კლასიფიცირებული შესყიდული უძრავი ქონება	702,818	-
სულ მარაგები	23,857,214	35,053,801

* 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.

15. გადახდილი ავანსები

კომპანიის გადახდილი ავანსები 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	3,856,642	251,929
სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით გადახდილი ავანსები	1,078,211	206,177
მარკეტინგულ მომსახურებასთან დაკავშირებით გადახდილი ავანსები	59,581	20,992
სულ გადახდილი ავანსები	4,994,434	479,098

16. სასესხო ვალდებულებები

კომპანიის სასესხო ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	მოქმედების ვადა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი:					
მიღებული სესხები					
სს "საქართველოს ბანკი"	USD	12%	11-Apr-24	11,609,586	16,884,826
				11,609,586	16,884,826
მოკლევადიანი:					
მიღებული სესხები					
სს "საქართველოს ბანკი"	USD	12%	11-Apr-24	3,057,845	1,414,559
შპს "ოპტიმა"	GEL	12%	3-Aug-21	135,659	135,657
				3,193,504	1,550,216

კომპანიის საპროცენტო ხარჯებმა 2022 და 2021 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის შეადგინა 1,536,345 ლარი და 1,290,186 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. ასევე საკრედიტო ხაზის ფარგლებში კომპანიას დადებული აქვს 4 მილიონიანი სესხის ხელშეკრულება, რომლის ათვისებასაც კომპანიის ხელმძღვანელობა 2023 წლის პერიოდისათვის მოელის.

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

16. სასესხო ვალდებულებები (გაგრძელება)

2022 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:

	2022	2021
1 იანვრის მდგომარეობით	(18,435,042)	(2,800,934)
სესხის აღება	-	(22,214,130)
გადახდილი ძირი	1,446,183	2,410,524
სესხის გაქვითვა	-	2,290,000
გადახდილი პროცენტი	1,519,320	1,022,782
საპროცენტო ხარჯი	(1,536,345)	(1,290,186)
საკურსო სხვაობების ეფექტი	2,202,794	2,146,902
31 დეკემბრის მდგომარეობით	(14,803,090)	(18,435,042)

სესხების ვალუტების მიხედვით გაშლა იხილეთ შენიშვნა 18-ში.

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი ვალდებულება		
სამშენებლო სამუშაოების კრედიტორული დავალიანება	3,866,137	13,356,925
სულ გრძელვადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	3,866,137	13,356,925
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
სამშენებლო სამუშაოების კრედიტორული დავალიანება	12,712,974	8,073,637
მართვის მომსახურების კრედიტორული დავალიანება	797,090	-
მარკეტინგული მომსახურების კრედიტორული დავალიანება	334,143	-
სხვა ვალდებულებები	99,457	204,629
სულ მიმდინარე სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13,943,664	8,278,266

18. ფინანსური რისკი

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

კომპანიის ხელმძღვანელობას 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. ხელმძღვანელობას ყოველთვიური რეპორტების მიმოხილვის საფუძველზე ადგენს დანერგილი პროცესების ეფექტურობასა და იმ მიზნებისა და პოლიტიკის ეფექტურობის შესაბამისობას რომელსაც დანერგილი პროცესები არეგულირებს.

ხელმძღვანელობის 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.

18. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

რისკის მართვის ფუნქცია კომპანიის შიგნით ძირითადად ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან დაკავშირებით.

ფინანსური რისკი მოიცავს:

- საკრედიტო რისკს;
- საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო განაკვეთის რისკისა და ფასთა რისკის ჩათვლით),
- და ლიკვიდურობის რისკს.

ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის პირველადი მიზნებიარის რისკების ლიმიტების დადგენა, და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების საფრთხე ამ ლიმიტის ფარგლებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქცია არის შიდა პოლიტიკების და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფა, რათა საოპერაციო და იურიდიული რისკები მინიმუმამდე დავიდეს.

საკრედიტო რისკი

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 გასაწესრალეზლად, კონტრაქტის გაფორმებამდე.

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

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
შეზღუდული ფულადი სახსრები		
შეზღუდული ფული ბანკში	5,423,051	4,018,364
ფული და ფულის ექვივალენტები		
ფული ბანკში	4,759,254	3,502,394
სულ მაქსიმალური გავლენა საკრედიტო რისკის მიმართ	10,182,305	7,520,758

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად და მოიცავს სავალუტო რისკის, საპროცენტო განაკვეთის რისკისა და სხვა საფასო რისკებს.

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. კომპანიას წარმოეშება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, რომელთა ეფექტი მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

18. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

	ლარი	დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	68,836	4,347,421	342,997	4,759,254
შეზღუდული ფულადი სახსრები	4,126,014	1,297,037	-	5,423,051
	4,194,850	5,644,458	342,997	10,182,305
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	135,659	14,667,431	-	14,803,090
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	81,171	17,728,630	-	17,809,801
	216,830	32,396,061	-	32,612,891
ღია საბალანსო პოზიცია	3,978,020	(26,751,603)	342,997	(22,430,586)

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	1,630,474	9,286	3,502,394
შეზღუდული ფულადი სახსრები	3,429,618	588,746	-	4,018,364
	5,292,252	2,219,220	9,286	7,520,758
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	135,658	18,299,384	-	18,435,042
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	142,450	21,492,741	-	21,635,191
	278,108	39,792,125	-	40,070,233
ღია საბალანსო პოზიცია	5,014,144	(37,572,905)	9,286	(32,549,475)

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:

	2022		2021	
	20%	-20%	20%	-20%
სავალუტო რისკის მგრძნობელობა				
აშშ დოლარის ეფექტი (ზარალი) მოგება	(5,350,321)	5,350,321	(7,514,581)	7,514,581
ევროს ეფექტი (ზარალი) მოგება	68,599	(68,599)	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.

18. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

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). ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ფულადი საშუალებების ლიკვიდურობის პორტფელი შესაძლოა რეალიზდეს ნაღდ ფულზე ერთი დღის განმავლობაში, რათა დააკმაყოფილოს გაუთვალისწინებელი ლიკვიდურობის მოთხოვნები.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჩვენებს ვალდებულებებს 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი ნარჩენი სახელშეკრულებო დაფარვის ვადისშესაბამისად. 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 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	4,759,254	-	4,759,254
შეზღუდული ფულადი სახსრები	5,423,051	-	5,423,051
	10,182,305	-	10,182,305
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	3,193,504	11,609,586	14,803,090
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13,943,664	3,866,137	17,809,801
	17,137,168	15,475,723	32,612,891
ლიკვიდურობის სხვაობა	(6,954,863)	(15,475,723)	(22,430,586)
აკუმულირებული ლიკვიდურობის სხვაობა	(6,954,863)	(22,430,586)	

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	3,502,394	-	3,502,394
შეზღუდული ფულადი სახსრები	4,018,364	-	4,018,364
	7,520,758	-	7,520,758
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	1,550,216	16,884,826	18,435,042
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,278,266	13,356,925	21,635,191
	9,828,482	30,241,751	40,070,233
ლიკვიდურობის სხვაობა	(2,307,724)	(30,241,751)	(32,549,475)
აკუმულირებული ლიკვიდურობის სხვაობა	(2,307,724)	(32,549,475)	

18. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

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.

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. ხელმძღვანელობა 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

2022 და 2021 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.
- დ) ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;
- ე) მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც 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 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთებისა და ტრანზაქციების შესახებ.

ოპერაციები/ნაშთები საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ კომპანიებთან:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13,516,234	8,391,059
გრძელვადიანი სავაჭრო ვალდებულებები	3,866,137	13,356,925
გადახდილი ავანსები	3,639,620	624,884
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2022	2021
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	2,899,393	2,057,942
საპროცენტო ხარჯები	-	41,481
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	-	945,018

21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

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



სს ნიუ დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

1. 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.

2021 წლის აპრილის თვეში კომპანიამ დაიწყო შარტავას პროექტის მშენებლობა და გაყიდვები.

2023 წლის პროგნოზი

კომპანია მიიჩნევს, რომ აქვს რესურსი და ყველა პირობა იმისთვის რომ შეძლოს ბიზნესის უწყვეტობის შენარჩუნება. 2023 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.

2. ინფორმაცია ფილიალების საქმიანობის შესახებ

კომპანიას აქვს მხოლოდ გაყიდვების ოფისი, სადაც 2022 წლის განმავლობაში მუშაობდა ადმინისტრაციის 9 თანამშრომელი კომპანიის თანამშრომლები ძირითადად მუშაობენ გაყიდვების და კლიენტებთან კომუნიკაციის მიმართულებით, რაც შეეხება მმართველობით მხარეს, კომპანიას ამისთვის ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული შპს ბკ ჰოლდინგთან, რომელიც უზრუნველყოფს კომპანიას ფინანსური, იურიდიული და საკონსულტაციო მომსახურებით, ხოლო 2022 წლის სექტემბრიდან კომპანიას მარკეტინგულ მომსახურებას უწევს შპს „თეთრი კვადრატი“.

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

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

4. საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

კომპანიის მიერ მიღებულმა წლის მთლიანმა სრულმა შემოსავალმა 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებისათვის 4,298,559 ლარი შეადგინა, აგრეთვე კომპანიის ლიკვიდურობის კოეფიციენტი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 2,48.

კომპანია ჯერ კიდევ მზარდია, წინა პერიოდისგან განსხვავებით, 2022 წელს კომპანიის ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან დადებითია და შეადგენს 4,936,675 ლარს.

5. სუბიექტის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა

კომპანია წარმოადგენს სააქციო საზოგადოებას, რომელსაც გამოშვებული და განთავსებული აქციების რაოდენობა შეადგენს 1000 (ათას) ცალ აქციას, რომლის ნომინალური ღირებულება 1 (ერთი) ქართული ლარი. 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქციებს ფლობენ შოთა ბერეკაშვილი და ირაკლი ბურდილაძე.

		31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
შოთა ბერეკაშვილი	ორმაგი მოქალაქე : საქართველო/რუსეთის ფედერაცია	50%	50%
ირაკლი ბურდილაძე	საქართველოს მოქალაქე	50%	50%
		100.00%	100.00%

6. 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 ბკ 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 აღმოჩნდეს საკმარისი ფულადი სახსრები პროექტის დასასრულებლად. ამასთან, ბიუჯეტის გადახარჯვა პირდაპირ კავშირშია კომპანიის მომგებიანობის გაუარესებასთან. პოტენციური რისკების 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.

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:

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.

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
მმართველობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

და ხორციელდება აშშ დოლარში, ხოლო მისი ვალუტის რისკი წარმოიქმნება, ძირითადად, ლარის მიმართებაში.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ვალუტები, რომლებსაც კომპანიაზე მნიშვნელოვანი ზემოქმედება ჰქონდათ 2022 წლის 31 დეკემბრის 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.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

	ლარი	დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	68,836	4,347,421	342,997	4,759,254
შეზღუდული ფულადი სახსრები	4,126,014	1,297,037	-	5,423,051
	4,194,850	5,644,458	342,997	10,182,305
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	135,659	14,667,431	-	14,803,090
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	81,171	17,728,630	-	17,809,801
	216,830	32,396,061	-	32,612,891
ღია საბალანსო პოზიცია	3,978,020	(26,751,603)	342,997	(22,430,586)

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	1,630,474	9,286	3,502,394
შეზღუდული ფულადი სახსრები	3,429,618	588,746	-	4,018,364
	5,292,252	2,219,220	9,286	7,520,758
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	135,658	18,299,384	-	18,435,042
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	142,450	21,492,741	-	21,635,191
	278,108	39,792,125	-	40,070,233
ღია საბალანსო პოზიცია	5,014,144	(37,572,905)	9,286	(32,549,475)

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

	2022	2022	2021	2021
სავალუტო რისკის მგრძნობელობა	20%	-20%	20%	-20%

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 მმართველობის ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

აშშ დოლარის ეფექტი (ზარალი) მოგება	(5,350,321)	5,350,321	(7,514,581)	7,514,581
ევროს ეფექტი (ზარალი) მოგება	68,599	(68,599)	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 ანალიზებს და მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	4,759,254	-	4,759,254
შეზღუდული ფულადი სახსრები	5,423,051	-	5,423,051
	10,182,305	-	10,182,305
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	3,193,504	11,609,586	14,803,090
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13,943,664	3,866,137	17,809,801
	17,137,168	15,475,723	32,612,891
ლიკვიდურობის სხვაობა	(6,954,863)	(15,475,723)	(22,430,586)
აკუმულირებული ლიკვიდურობის სხვაობა	(6,954,863)	(22,430,586)	

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	3,502,394	-	3,502,394
შეზღუდული ფულადი სახსრები	4,018,364	-	4,018,364
	7,520,758	-	7,520,758
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	1,550,216	16,884,826	18,435,042
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,278,266	13,356,925	21,635,191
	9,828,482	30,241,751	40,070,233
ლიკვიდურობის სხვაობა	(2,307,724)	(30,241,751)	(32,549,475)
აკუმულირებული ლიკვიდურობის სხვაობა	(2,307,724)	(32,549,475)	

შორენა დარჩიაშვილი

დირექტორი

სს ნიუ დეველოპმენტი

28 თებერვალი 2023

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
მმართველობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

აშშ დოლარის ეფექტი (ზარალი) მოგება	(5,350,321)	5,350,321	(7,514,581)	7,514,581
ევროს ეფექტი (ზარალი) მოგება	68,599	(68,599)	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 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

ფინანსური აქტივები	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	4,759,254	-	4,759,254
შეზღუდული ფულადი სახსრები	5,423,051	-	5,423,051
	10,182,305	-	10,182,305
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	3,193,504	11,609,586	14,803,090
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13,943,664	3,866,137	17,809,801
	17,137,168	15,475,723	32,612,891
ლიკვიდურობის სხვაობა	(6,954,863)	(15,475,723)	(22,430,586)
აკუმულირებული ლიკვიდურობის სხვაობა	(6,954,863)	(22,430,586)	

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

ფინანსური აქტივები	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	3,502,394	-	3,502,394
შეზღუდული ფულადი სახსრები	4,018,364	-	4,018,364
	7,520,758	-	7,520,758
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	1,550,216	16,884,826	18,435,042
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,278,266	13,356,925	21,635,191
	9,828,482	30,241,751	40,070,233
ლიკვიდურობის სხვაობა	(2,307,724)	(30,241,751)	(32,549,475)
აკუმულირებული ლიკვიდურობის სხვაობა	(2,307,724)	(32,549,475)	

შორენა დარჩიაშვილი

დირექტორი

სს ნიუ დეველოპმენტი

28 თებერვალი 2023

7. მსო

