„ლისი დეველოპმენტი”
მმართველობითი ანგარიშგება და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

LISI
DEVELOPMENT

2022

სარჩევი

მიმოხილვა

1 ..... ჩვენი მისია
2 ..... გენერალური დირექტორის განცხადება
3 ..... „ლისი დეველოპმენტის“ შესახებ
5 ..... მნიშვნელოვანი მაჩვენებლები
6 ..... ლისის ისტორია
7 ..... ჯილდოები

საქმიანობის აღწერა

8 ..... საოპერაციო გარემო
10 ..... ჯგუფის საქმიანობის სფეროები და სამართლებრივი სტრუქტურა
11 ..... დასრულებული და მიმდინარე პროექტები
15 ..... „ლისი რენთალსი“

„ლისი დეველოპმენტის“ ხედვა

16 ..... ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ხედვა
18 ..... კურორტი ბუკნარის განვითარების ხედვა

ფინანსების და რისკების მართვის მიმოხილვა

19 ..... აქციონერთა სტრუქტურა და კაპიტალის ბაზრები
20 ..... ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა
25 ..... რისკის მართვა

პასუხისმგებლიანი ბიზნესმოდელი

27 ..... გარემოს დაცვის პასუხისმგებლობა
28 ..... კორპორაციული და სოციალური პასუხისმგებლობა
28 ..... ჩვენი მაცხოვრებლები
29 ..... ჩვენი გუნდი

კორპორაციული მართვა

30 ..... კორპორაციული მმართველობა
31 ..... სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა ბიოგრაფიები
33 ..... უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრთა ბიოგრაფიები
35 ..... პასუხისმგებელი პირების განცხადება

მიმოხილვა

მიმოხილვა

ჩვენი მისია

კომპანიის მისიაა შევქმნათ უსაფრთხო და მყუდრო საცხოვრებელი გარემო, მომავალთან პასუხისმგებლობით..
ჩვენი მიზანია ინოვაციების, მდგრადობის და ხარისხის ჰარმონიული კომბინაციის უზრუნველყოფა, რაც დადებით გავლენას ახდენს ჩვენი დეველოპმენტის საზღვრებს მიღმა.

ჯანსაღ ცხოვრების წესზე ორიენტაციით, ჩვენ მივისწრაფით გავაუმჯობესოთ ცხოვრების სტანდარტი და ჩამოვაყალიბოთ ახალი ბენჩმარკები საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე

გენერალური დირექტორის განცხადება

ძვირფასო ბატონებო და ქალბატონებო,

2022 წელი უკრაინაში რუსეთის შეჭრით გამოწვეული დრამატული მოვლენებით დაიწყო. ომი ტრაგედიად გადაიქცა პირველ რიგში უკრაინელი ხალხისთვის, და შემდეგ მთელი ცივილიზებული სამყაროსთვის. ჩვენი კომპანია უკრაინას უჭერს მხარს და ომის დაწყების დღიდან ჩართული ვიყავით უკრაინელი ხალხის მხარდამჭერ რამდენიმე ჰუმანიტარულ საქმიანობაში.

რეგიონში არსებული ყველა გამოწვევის მიუხედავად, 2022 წელი ძალიან წარმატებული იყო წლიური გაყიდვების რეკორდული მაჩვენებლის მხრივ, სამშენებლო პროგრესთან ერთად. ჩვენ უკვე მივაღწიეთ წერტილს, როდესაც უკვე მეოთხე წელია პროექტმა „ლისის მწვანე ქალაქი“ თავი დაიმკვიდრა ერთ-ერთ ყველაზე ძვირადღირებულ და ამავდროულად მოთხოვნად პროდუქტებს შორის საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე, ისეთ პოპულარულ რაიონებთან შედარებით, როგორიც არის ვაკე, მთაწმინდა და საბურთალო.

„ლისი დეველოპმენტმა“ წარმატებით განახორციელა 10,000,000 აშშ დოლარის ობლიგაციების განთავსება საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე, და შეინარჩუნა უძრავი ქონების განვითარების პირველი და ერთადერთი კომპანიის პოზიცია საერთაშორისო საკრედიტო რეიტინგით 2018 წლიდან. 2022 წელს მოვიპოვეთ რამდენიმე საერთაშორისო და ადგილობრივი აღიარება, რაც კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს ჩვენს სწრაფვას საერთაშორისო მაღალი სტანდარტებისა და ხარისხის უზრუნველყოფისკენ.

და ბოლოს, ჩვენ ვიწყებთ „კურორტი ბუკნარის“ განვითარებას, რაც ახალ გამოწვევებს გვიქმნის. ჩვენ მივიღეთ მშენებლობის ნებართვა და მშენებლობას 2023 წლის მეორე კვარტლიდან დავიწყებთ.

კომპანიამ გამოაცხადა საერთაშორისო კონკურსი ლისის ტბის ირგვლივ 270 ჰექტარი მიწის განვითარების გენერალური გეგმის შემუშავებაზე. ჩვენი 80/20 კონცეფცია და არქიტექტურა, რომლის მიხედვითაც შევიმუშავებთ ჩვენს ყველა პროექტს, კვლავ ადამიანებსა და ბუნებაზეა ორიენტირებული. და ბოლოს, 2022 წელი გამორჩეული იყო „ლისი დეველოპმენტისთვის“. მინდა მადლობა გადავუხადო ჩვენს ერთგულ გუნდს, ლოიალურ მომხმარებლებს და ღირებულ დაინტერესებულ მხარეებს მათი განუხრელი მხარდაჭერისთვის. სწორედ თქვენი ნდობის და თანამშრომლობის წყალობით განვაგრძობთ დადებით ცვლილებებს უძრავი ქონების ინდუსტრიაში.
მომავალშიც ჩვენ მდგრადი და პასუხისმგებლიანი

განვითარების ჩვენეული ხედვის ერთგული დავრჩებით. განვაგრძობთ ინოვაციებს და განვახორციელებთ გამორჩეულ პროექტებს, რომლებიც ღირებულებას შექმნიან როგორც ჩვენი დაინტერესებული მხარეების, ისე იმ საზოგადოებისთვის, რომელსაც ჩვენ ვემსახურებით.

მადლობას მოგახსენებთ თქვენი ნდობისა და პარტნიორობისთვის.

პატივისცემით

ნოდარ აღეიშვილი

გენერალური დირექტორი,
„ლისი დეველოპმენტი“

ლისი დეველოპმენტის შესახებ

„ლისი დეველოპმენტი“ ცნობილი ქართული დეველოპერული კომპანიაა, რომელიც 2010 წელს დაფუძნდა. ლისის ტბის მიმდებარედ 340 ჰა მიწის ნაკვეთის შეძენით, კომპანიამ ბუნების, საზოგადოების და ჯანსაღი ცხოვრების სტილის ინტეგრირებას მიანიჭა პრიორიტეტი. ტბის ტერიტორია პოპულარულ სარეკრეაციო ადგილად გადაიქცა დედაქალაქში, გააუმჯობესა და უკან ჩამოიტოვა მშენებლებისთვის დამახასიათებელი ტრადიციული მიდგომა, როდესაც მშენებლები ცდილობენ კანონმდებლობის ფარგლებში დაშვებული მაქსიმალრური სამშენებლო კოეფიციენტები აითვისონ და ამით მოახდინონ მოგების მაქსიმიზაცია.

ტბის ირგვლივ სხვადასხვა ობიექტებია, როგორიც არის რესტორნები, კაფეები, სტადიონები, გოგირდის აბაზანები და სხვადასხვა გასართობი ზონები.
„ლისი დეველოპმენტის“ ფართომასშტაბიანი საცხოვრებელი და შერეული სარგებლობის სამშენებლო პროექტები მიმართულია საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე მაღალი საერთაშორისო სტანდარტების დანერგვისკენ, ახალი ჯანსაღი ცხოვრების სტილის ხელშეწყობის გზით.

მწვანე ქალაქი ღისზე

თბილისში „ლისი დეველოპმენტის“ ერთერთი მასშტაბური პროექტია „მწვანე ქალაქი ლისზე“. ეს პროექტი კომპანიის ხედვის ნათელ მაგალითს წარმოადგენს. „მწვანე ქალაქი ლისზე“ აერთიანებს: საცხოვრებელ აპარტამენტებს, დუპლექსებს, თაუნჰაუზებს და საკუთარ სახლებს - ვილებს. ჰარმონიული საცხოვრებელი პირობების შესაქმნელად, პროექტი მოიცავს ისეთ ობიექტებს, როგორიც არის პარკები, საცურაო აუზები, სპორტული დარბაზები, საბავშვო და გასართობი ზონები, ასევე ღია და დახურული ავტოსადგომები. უნდა აღინიშნოს, რომ ტერიტორიაზე არა ერთი წამყვანი სკოლა და საბავშვო ბაღია.
პროექტის წამოწყებისას თბილისში მწვანე და საერთო მოხმარების ზონების ნაკლებობის გათვალისწინებით, „ლისი დეველოპმენტის“ მიზანი იყო შეექმნა საცხოვრებელი უბანი, რომელიც საქართველოში მომავალი განვითარებების მოდელს წარმოადგენდა. კომპანია შეეცადა გაეერთიანებინა ეკოლოგიური საკითხები, ჯანსაღი ცხოვრების სტილი და ჰარმონიული ურთიერთობა ბუნებასა და საზოგადოებასთან. ამ ასპექტებზე ყურადღების გამახვილების გზით, „ლისი დეველოპმენტმა“ გააუმჯობესა და უკან ჩამოიტოვა მშენებლებისთვის დამახასიათებელი ტრადიციული მიდგომა, როდესაც მშენებლები ცდილობენ კანონმდებლობის ფარგლებში დაშვებული მაქსიმალრური სამშენებლო კოეფიციენტები აითვისონ და ამით მოახდინონ მოგების მაქსიმიზაცია.

კუროჩტი ბუკნახი

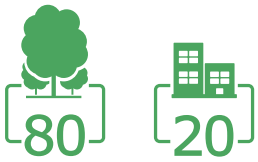
კომპანია კიდევ ერთ მნიშვნელოვან პროექტს ახორციელებს. ეს არის მაღალი კლასის კურორტი ბუკნარი „ქართული რივიერა“, რომელიც შავი ზღვის სანაპიროზე მდებარეობს აჭარის რეგიონში, სოფელ ბუკნართან ახლოს.
პროექტი უაღრესად პერსპექტიულია, რადგან ითვალისწინებს 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობას შავი ზღვის სანაპიროზე. დეველოპერული სამუშაოები ითვალისწინებს სხვადასხვა ტიპის მშენებლობას, მათ შორის სასტუმროების, საცხოვრებელი შენობების, რესტორნების, კაფეების, მაღაზიების, საცურაო აუზების და სხვა მნიშვნელოვანი ინფრასტრუქტურის. "ლისი დეველოპმენტის" მიზანია, ამ უნიკალური ტერიტორიაზე, შექმნას მაღალი ხარისხის საკურორტო ზონა, რაც ხელს შეუწყობს ტურიზმის ინდუსტრიის განვითარებას რეგიონში.

მწვანე და ეკოლოგიური განვითარება, ჯანსაღი ცხოვრები წესი და მოსახლეობის საჭიროებების ბუნებრივად შერწყმა არის "ლისი დდეველოპმენტის" მთავარი ღირებულება. ზუსტად ამ ღირებულებების გათვალისწინებით მოხდება კურორტი ბუკნარის განვითარება. პროექტი მიმართულია მდიდრული და მდგრადი საცხოვრებელი გარემოს შექმნისკენ, რომელიც თანაბრად იქნება მორგებული როგორც მაცხოვრებლების, ისე - ტურისტების საჭიროებებზე]

ჩვენი სტანდარტები

ჩვენს პროექტებში - „მწვანე ქალაქი ლისზე“ და „კურორტი ბუკნარი“, „ლისი დეველოპმენტი“ არა მხოლოდ ამაღლებს დეველოპმენტის ხარისხს, არამედ ამკვიდრებს ახალ სტანდარტებს პასუხისმგებლიანი და სანიმუშო ურბანული დაგეგმარების და უძრავი ქონების განვითარებისთვის საქართველოში.

„ლისი დეველოპმენტმა“ პროექტში „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაამკვიდრა ინოვაციური პრინციპი 80/20, რომელიც გულისხმობს კომპანიის პროექტებში, ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, ხოლო დანარჩენი 80%-ის გამწვანებისა და რეკრეაციული ზონების მოსაწყობად. პროექტის წამოწყებიდან როგორც ტბის, ასევე „მწვანე ქალაქის” ტერიტორიაზე დაირგა 50,000-ზე მეტი ხე და ნერგი.



ჩვენ ვამაყობთ იმ ფაქტით რომ ჩვენს პროექტებში ვთანამშრომლობთ საქართველოსა და საერთაშორისო მასშტაბით ცნობილ არქიტექტორებთან და გენერალური გეგმების შემქმნელებთან თანამშრომლობით. ჩვენი მიდგომა ჩვენი მიდგომა ხელს უწყობს ქართველი არქიტექტორების განვითარებას, მათთვის გამოცდილების გაზაირების და საერთაშორისო საუკეთესო პრაქტიკებზე წვდომის მიცემის გზით. ჩვენს პროექტებს შორის არის „Architects.ge“, „UN Studio“, „Riccardo Bofill“, „Architects of Invention“, „Edificie Art“ და მრავალი სხვა ორგანიზაციის მიერ დაპროექტებულ შენობები.

მაღალ არქიტექტურულ სტანდარებთან ერთად, „ლისი დეველოპმენტი“ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს ურბანულ დაგეგმარებას. კომპანია აცნობიერებს კარგად დაპროექტებული და გააზრებული გენერალური გეგმის მნიშვნელობას. შესაბამისად ჩვენ ვითანამშრომლეთ წამყვან ქართულ და საერთაშორისო ფირმებთან, როგორიც არის „WATG“, კურორტი ბუკნარის ყოვლისმომცველი გენერალური გეგმის შესამუშავებლად. ამ მომენტისთვის „ლისი დეველოპმენტი“ ატარებს საერთაშორისო ტენდერს მთლიანად

ფინანსური მდგრადობა

„ლისი დეველოპმენტის“ მაღალი სტანდარებისკენ სწრაფვამ კომპანიას საშუალება მისცა პრემიუმ ფასები დაეწესებინა მის პროდუქტებზე, რამაც გამოიწვია აქციონერებისთვის ღირებულების შექმნა. ღირებულების შექმნას საფუძვლად უდევს კომპანიის დეველოპერული საქმიანობიდან მიღებული მოგება და ასევე მის საკუთრებაში არსებული მიწის ღირებულების მუდმივი ზრდა. აღნიშნული მიწის ბანკი, ასევე საშუალებას იძლევა რომ კომპანიას მუდმივად ჰქონდეს სამომავლო სამშენებლო პროექტები.

"ლისი დეველოპმენტის" ძლიერი საერთაშორისო აქციონერთა სტრუქტურა, ეხმარება კომპანიას წარმატებით მოიზიდოს სასესხო დაფინანსება ადგილობრივი კაპიტალის ბაზრებიდან.

ეფექტურად წვდომის მხრივ. კომპანიის ფინანსური მდგრადობა დადასტურებულია „Scope“-ის რეიტინგით, რადგან ლისი პირველი და ერთადერთი ქართული უძრავი ქონების დეველოპერია, ვისაც მიღებული აქვს ამგვარი რეიტინგი 2018 წლიდან. დღეისათვის „ლისი დეველოპმენტის“ არსებული საკრედიტო რეიტინგია B+, რაც ძლიერ ფინანსურ მდგომარეობაზე მიუთითებს.
მაღალი სტანდარტების შენარჩუნების და საერთაშორისო და ადგილობრივი ინვესტორებისგან მხარდაჭერის უზრუნველყოფის გზით „ლისი დეველოპმენტი“ ქართული დეველოპერული სექტორის წამყვანი მოთამაშე გახდა, რაც უზრუნველყოფს კომპანიის წარმატებულ მომავალს.

მნიშვნელოვანი მაჩვენებლები

ფინანსური მაჩვენებლები

EBITDA
2022 წელს

$ 12.8 მლნ

13.8 მლნ. აშშ დოლარი
EBITDA 2021 წელს

ვალი/აქტივები 2022
წლის 31 დეკ. მდგომ.

c.12.4%

c.8.3% 2021 წლისთვის

საკუთარი კაპიტალი 2022
წლის 31 დეკ. მდგომ.

$ 229.2 მლნ

192.2 მლნ. აშშ დოლარი 2021 წელს

მიმდ. კოეფიციენტი
2022 წლის 31 დეკ. მდგომ.

3.36

12-წლიანი
გამოცდილება

97%

სრული
გაყიდული პროექტებით

გაცემა

1.5x-2x

უფრო მაღალი ფასები,
ვიდრე მიმდინარე
მიწებზე და RE-ზე

რეიტინგის მქონე ერთადერთი
RE კომპანია საქართველოში

B+ Stable/BB-

ემიტენტი/უფროსი სავალო
რეიტინგი უზრუნველყოფის გარეშე

მიწის ბანკი

340 Ha

მიწის ბანკი თბილისში
70 ჰა გამოიყენება მიმდიანრე
დეველოპერულ პროექტებში

9 Ha

მიწის ბანკი ბუკნარში

$213.3 მლნ

საინვესტიციო ქონება

პარტნიორობა

გლობალური მასშტაბით აღიარებულ არქიტექტორებთან

RICARDO BOFILL
TALLER DE ARQUITECTURA

KCAP Architects&Planners

UNS
UNSTUDIO

WATG

felixx REALIZING HAPPY ENVIRONMENTS

ლისის ისტორია

ისტორიული მოვლენები

2010

დაარსდა სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიის შპს „ლისი-ფო“. დაიწყო პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განვითარება

2012

დაფუძნდა შპს „ლისის ტბის რეკრეაცია“ და დაიწყო ინფრასტრუქტურის კეთილმოწყობა ლისი ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე

2014

დასრულდა პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განვითარების პირველი ეტაპი კომპანიამ დააფუძნა შპს „ლისი რენოვეიშენ“ და შპს „ლისი გრინსი“.

2016

კომპანია გახდა საუკეთესო „მწვანე დეველოპერი“, EUOPEAN CEO

2017

„EEA“-ის უძრავი ქონების ფორუმსა და საპროექტო დაჯილდოებაზე კიევში „ლისი დეველოპმენტმა“ მიიღო წლის დეველოპერის წოდება, ხოლო პროექტი „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაჯილდოვდა შემდეგ კატეგორიებში: „წლის საცხოვრებელი კომპლექსი“; „წლის საცხოვრებელი თემი“.
სოფელ ბუკნარში კომპანიამ შეიძინა 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი და ბაზრის დივერსიფიკაციისთვის პირველი ნაბიჯები განახორციელა

2018

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ პირველი ქართული დეველოპერული კომპანიაა, რომელმაც მიიღო საკრედიტო რეიტინგი (B+ სტაბილური) საერთაშორისო საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოსგან - „Scope Rating GmbH“.

2019

კომპანიამ მიიღო „საუკეთესო საბინაო დეველოპერის“ ჯილდო European Property Awards“-სგან. დააფუძნა შპს „ლისი რენთალსი“

2020

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ წარმატებით გაართვა თავი კოვიდ-19-ის პანდემიას. გარდა ამისა, კომპანიამ მოიგო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საერთაშორისო ჯილდოები შემდეგ კატეგორიებში: საუკეთესო დეველოპერი, შერეული სარგებლობის განვითარება, საქართველოს საბინაო მშენებლობა, საქართველოს მდგრადი განვითარება.

2021

კომპანიამ წარმატებით დაასრულა 10-წლიანი თანამშრომლობა საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტთან „FMO“. ამასთან, კომპანიამ მოიგო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საერთაშორისო ჯილდოები შემდეგ კატეგორიებში: საუკეთესო დეველოპერი, შერეული სარგებლობის განვითარება, საქართველოს საბინაო მშენებლობა, საქართველოს მდგრადი განვითარება.
კომპანიამ გამოუშვა 12 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია რეკორდულად დაბალი მაჩვენებლით არა საფინანსო დაწესებულებებისთვის საქართველოში. ოპერაციამ რეგიონში საუკეთესო გარიგების ჯილდო მოიგო.

2022

კომპანიამ დაიწყო მთლიანი ტერიტორიის გენერალური დაგეგმარება საერთაშორისო კომპანიებთან თანამშრომლობით. „ლისმა“ წარმატებით განათავსა 10 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციების გამოშვება ქართულ ბაზარზე. შეინარჩუნა B+ საკრედიტო რეიტინგი მასშტაბის მიხედვით (BB- ემისიაზე). კომპანიამ მიიღო სამშენებლო ნებართვა ბუკნარის სასტუმროსთვის. „ლისი დეველოპმენტმა“ მიიღო მრავალი ჯილდო საუკეთესო შერეული სარგებლობის პროექტისთვის, მდგრადი განვითარების, საუკეთესო გენერალური გეგმის კატეგორიისთვის და ასევე საპატიო ჯილდო გამჭვირვალობისთვის.

ჯილდოები

2010 წლიდან მოყოლებული, "ლისი დეველოპმენტი" მუდმივად საუკეთესო შედეგებს აჩვენებს. მას სხვადასხვა კატეგორიებში მიღებული აქვს 50-ზე მეტი პრესტიჟული საერთაშორისო ჯილდო. ჩვენმა მუდმივნა სრულყოფილებისკენ სწრაფვამ, საშუალება მოგვცა დაგვეწესებინა უმაღლესი ხარისხის დეველოპმენტის სტანდარტები, და ჩვენი კომპანია დააპოზიციონირა საუკეთესო ქართულ და საერთაშორისო დეველოპერულ კომპანიებს შორის.

საუკეთესო შერეული სარგებლობის განვითარება საქართველოში 5* - ***Fiabci Georgia Prix d'Excellence***

მდგრადი საბინაო მშენებლობა საქართველოში - ***Fiabci Georgia Prix d'Excel lence***

მდგრადი განვითარების კატეგორია - ***„Fiabci Georgia Prix d'Excellence"***

გენერალური გეგმის კატეგორია - ***„Fiabci Georgia Prix d'Excellence"***

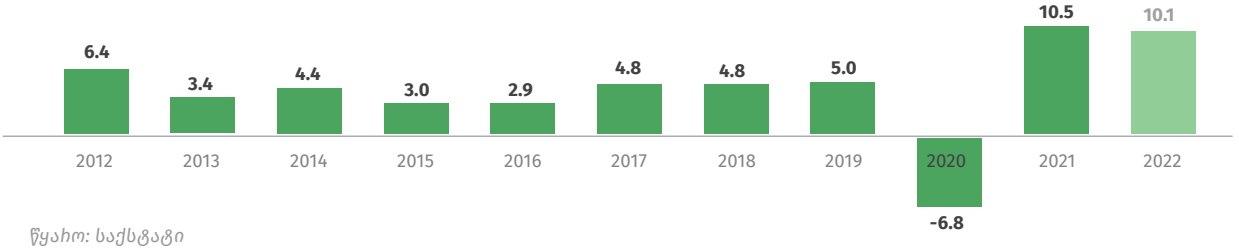
BARTA 2022 საპატიო ჯილდო - ***წლიური ანგარიში და გამჭვირვალობა***

საქმიანობის ალწერა

საოპერაციო გარემო

2022 წელს საქართველო კოვიდ-19-ის პანდემიით და რუსეთ-უკრაინის ომით წარმოქმნილი გამოწვევების წინაშე აღმოჩნდა. ამ მოვლენებმა ზიანი მიაყენა მიწოდების ქსელებს და სავაჭრო ნაკადებს. თუმცა, ქვეყნის ეკონომიკამ მდგრადი განვითარება უჩვენა. საქართველო მნიშვნელოვანი სატრანსპორტო დერეფნის ფუნქციას ასრულებს, რომელიც ახდენს ტვირთის გადამზიდავების მოზიდვას. დერეფანი მიმზიდველია მიგრანტებისა და ახალი ბიზნესებისთვის. ეკონომიკა ფუნქციონირებდა სრული სიმძლავრით, მშპ-ის ორნიშნა ზრდით გამოწვეული მოხმარებით, ინვესტიციებით და გარე შემოდინებით.

რეალური მშპ-ს ზრდა (%)

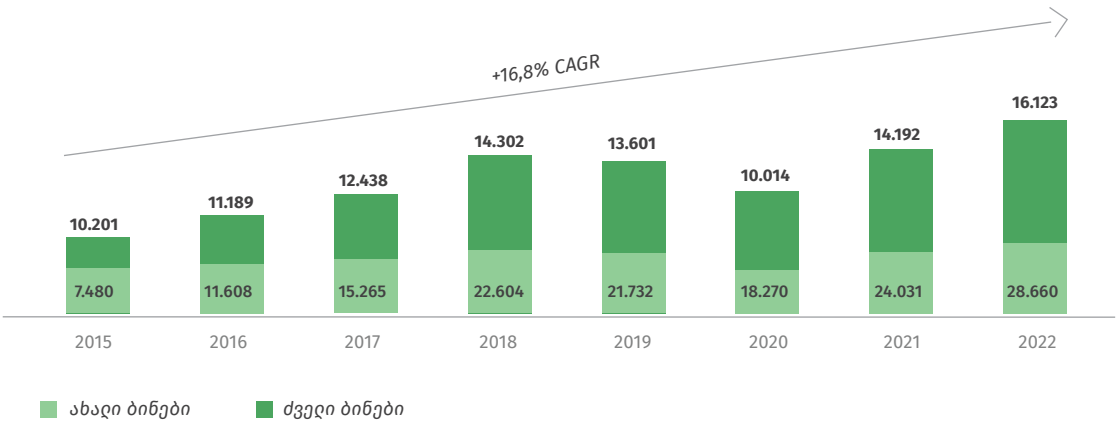


წყარო: საქსტატი

კონსენსუსის პროგნოზები მიუთითებს ზრდის ნორმალიზებაზე 2023 წელს. საერთაშორისო მონეტარულმა ფონდმა, მსოფლიო ბანკმა და საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა დაახლოებით 4%-იანი ზრდა დააპროგნოზა, ხოლო საქართველოს მთავრობა 5%-იან ზრდას მოელის.

ეკონომიკას დადებითმა განვითარებამ უძრავი სექტორის მყარი ზრდა გამოიწვია.

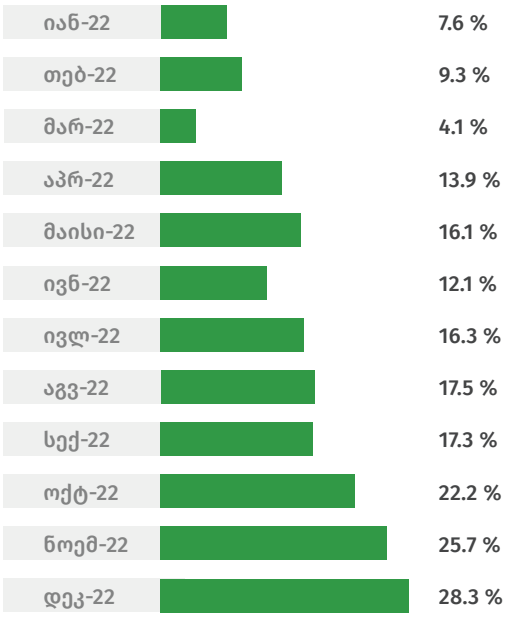
უძრავი ქონების გაყიდვები თბილისში, ერთეული



ახალი ბინების გაყიდვა 19%-ით გაიზარდა 2022 წელს, წინა წელთან შედარებით.

საოპერაციო გარემო

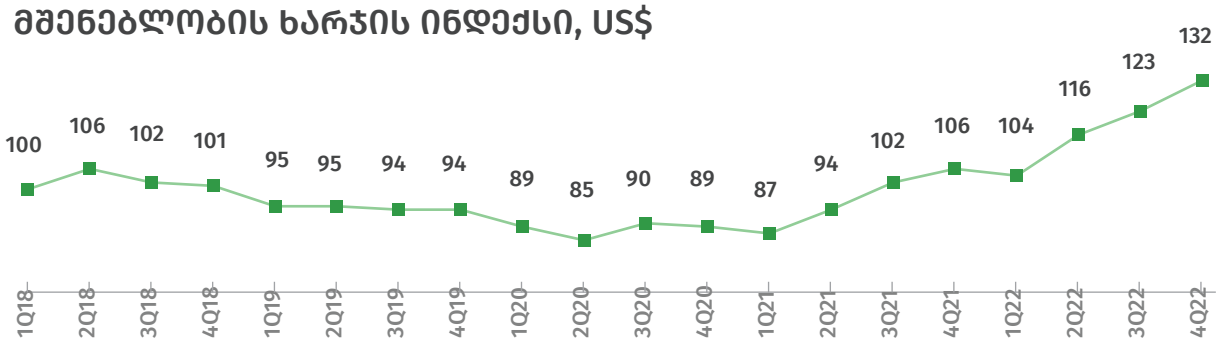
უძრავი ქონების ფასის ცვლილება, US$



უძრავი ქონების ფასები დაახლოებით 28%-ით გაიზარდა 2022 წელს.

Source: საქართველოს ეროვნული ბანკი, Galt & Taggart

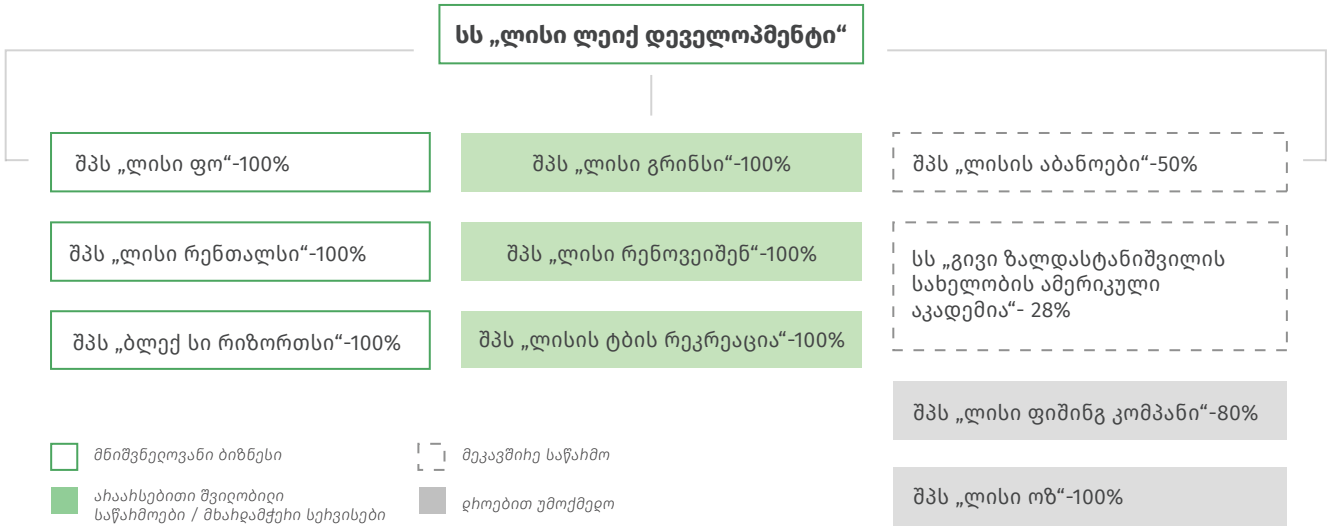
მშენებლობის ხარჯის ინდექსი, US$



Source: საქსტატი NAPR

ასევე გაიზარდა მშენებლობის ხარჯები, თუმცა სამშენებლო ფასების ინფლაცია დააბალანსა უძრავი ქონების ფასების პროპორციულმა ზრდამ.

ჯგუფის საქმიანობის სფეროები და სამართლებრივი სტრუქტურა



საქმიანობის მნიშვნელოვანი სფეროები

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ 2011 წლიდან ავითარებს და ყიდის მიწას და პრემიუმ სეგმენტის საცხოვრებელ უძრავ ქონებას თბილისის პრესტიჟულ უბანში. კომპანია ფლობს დაახლოებით 340 ჰექტარ მიწის ნაკვეთს ლისის ტბის მიმდებარედ. ჯგუფი ცალ ცალკე შვილობილი კომპანიების საშუალებით მართავს მის უძრავი ქონების დეველოპმენტის, საიჯარო და სასტუმრო დეველოპმენტის ბიზნესებს: შპს „ლისი ფო“ - საცხოვრებელი უძრავი ქონება და შპს „ლისი ჩენთალსი“ - საიჯარო უძრავი ქონება. მიწის განვითარებას თავად სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ ახორციელებს.

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ დაასრულა ვილების უბნის მშენებლობის 1-ლი და მე-2 ეტაპი, დაახლ. 30 ჰექტარი მიწის ნაკვეთით, რომელიც კერძო მფლობელებზე იყიდება.

შპს „ბლექ სი რიზორთსი“

2017 წელს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ გააფორმა ხელშეკრულება საქართველოს მთავრობასთან, რომლითაც შეიძინა 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი აჭარის რეგიონში (სოფელი ბუკნარი), რომელიც შავი ზღვის პირველ ზოლში მდებარეობს, მრავალფუნქციური პროექტის განვითარების მიზნით, რომელიც მოიცავს საცხოვრებელ და კომერციულ ერთეულებს. მთავრობამ 100-ნომრიანი სასტუმროს დასრულების ვადა 2025 წლის დეკემბრამდე გაახანგრძლივა. დღეისათვის პროექტი წინა-საპროექტო ეტაპზეა. პროექტის მიზანია საბინაო სასტუმროს მშენებლობის 2023 წელს დაწყება.

შპს „ლისი ფო“

შპს „ლისი ფო“ მეტწილად ჩართულია ლისის ტბასთან ახლოს საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობასა და გაყიდვაში, 20 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ფარგლებში.
პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ 1-ლი და მე-2 ეტაპები უკვე დასრულებულია დაახლ. 71 ათასი კვ. მ. წმინდა გასაყიდი ფართით.
მე-3 ეტაპი ახლა მიმდინარეობს - დაახლ. 33 ათასი კვ. მ. წმინდა გასაყიდი ფართით.

შპს „ლისი რენთალსი“

შპს „ლისი რენთალსი“ 100%-იანი შვილობილი საწარმოა (2019), რომელიც მართავს პროექტთან „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაკავშირებულ ჯგუფის კომერციულ უძრავ ქონებას. დღეს ფუნქციონირებს გაქირავება - ფლობის სტრატეგიით, რომელიც იზიდავს ახალ მოიჯარეებს, როგორიც არის „კარფური“, „გასტრონომი“ „ჯი-პი-სი“ და ა.შ.
2022 წლის სექტემბერში „ლისი რენთალსმა“ შეიძინა „კოხტა მიტარბი პლაზა“ - კომერციული საიჯარო ქონება ბაკურიანის სათხილამურო კურორტზე. დღეს ამ ქონებაში ფუნქციონირებს ერთი რესტორანი, სათხილამურო მაღაზია და თხილამურების გაქირავების ობიექტი.

დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

2010 წელს დაფუძნების შემდეგ, „ღისი დეველოპმენტმა“ მნიშვნელოვანი ტრანსფორმაცია განიცადა. უშუალოდ ღისის ტბის იჩგვიერ განლაგებული ტერიტორია თავდაპირველად სახეკრეაციო ზონა იყო უხვი გამწვანებით, ხოლო დანაჩენი ტერიტორია უხეში და ხუთი ხელიფით, რომლებიც მშენებლობისთვის ხუთ პირობებს ქმნის. არსებობდა ზოგადი აღქმა, რომ ამ ტერიტორიაზე ცხოვრება არავის სურდა. თუმცა, თავიდანვე „ღისი დეველოპმენტმა“ იკისრა უყოყმანო ვალდებულება მწვანე და მდგრად განვითარებაზე, ასევე მაღალი ხარისხის არქიტექტურისა და მშენებლობის უზრუნველყოფაზე.

წლების განმავლობაში კომპანიამ მნიშვნელოვან პროგრესს მიაღწია. „ღისი დეველოპმენტმა“ წარმატებით დაასრულა პროექტის „მწვანე ქალაქი ღისზე“ პირველი ორი ეტაპი, რომელიც ორიენტირებული იყო ეკოლოგიურად სუფთა და ჰარმონიული საცხოვრებელი გარემოს შექმნაზე. ამასთან, დასრულდა ვილების უბნის (უმაღლესი ხარისხის საცხოვრებელი) ორი ეტაპი. „მწვანე ქალაქი ღისზე“ და ვილების უბნის მესამე ეტაპი აქტიურად მიმდინარეობს.

დღეს ღისის ტბის ტერიტორიამ ფართომასშტაბიანი ალიარება მოიპოვა, როგორც თბილისში საცხოვრებლად ერთ-ერთმა საუკეთესო ადგილმა. მწვანე სივრცეების, მდგრადი პროექტის და მაღალი კლასის მშენებლობის კომბინაციით მაცხოვრებლების ცხოვრების ხარისხის აამაღლა. ამ პროგრესს და მიღწევებს შეუმჩნევლად არ ჩაუვლია, რაც დასტურდება „ღისი დეველოპმენტის“ მიერ მიღებული უამრავი საერთაშორისო ჯილდოთი.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია „ღისი დეველოპმენტის“ სხვადასხვა ეტაპები

		წმინდა გასაყიდი ფართობი (მ²)	გაყიდვების პროგრესი	პროექტის დაწყება	პროექტის დასრულება
მწვანე ქალაქი ღისზე	ფაზა I	21,735	99 %	2011	2015
	ფაზა II	42,723	96 %	2017	2022
	ფაზა III	33,291	69 %	2019	2024
	სულ	**97,749**			
ვილების უბანი	ფაზა I	103,786	100 %	2017	2018
	ფაზა II	193,009	94 %	2019	2021
	ფაზა III	122,180	49 %	2021	2024
	სულ	**418,975**			

„მწვანე ქალაქი ღისზე“ გენეხალური გეგმა

„მწვანე ქალაქი ღისზე“ ფაქტობრივი ხედები

დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

ლისზე მიმდინარე რამდენიმე მნიშვნელოვანი პროექტი

„მწვანე ქალაქი ღისზე”

"UN Studio"-ს აქვს მრავალი გამორჩეული პროექტისგან შემდგარი პორტფელი, მათ შორის ისეთი მნიშვნელოვანი პროექტები, როგორიც არის „Mercedes Benz“-ის მუზეუმი გერმანიაში, „Shenzhen Mix C+“ ჩინეთში, „Raffle City“ ჩინეთში, „Ardmore Residence“ გერმანიაში, „Samsung Galaxy Studio“ ბრაზილიაში, ბეთჰოვენის საკონცერტო დარბაზი გერმანიაში, პრინცი კლაუსის ხიდი ნიდერლანდებში, და მრავალი სხვა.

„ლისის მწვანე კოშკის“ არქიტექტურულ კონცეფციაში შეზავებულია ტრადიციული და თანამედროვე ელემენტები, რაც მოიცავს ქართული აივნის კომპონენტებს. შენობების ტერასები მეზობლების სასტუმრო სივრცეების ფუნქციას ასრულებს, შეხვედრების, ურთიერთობის და ერთიანობის ხელშეწყობისთვის. ეს უნიკალური ფუნქცია კოშკს ცალკე ელემენტად განსაზღვრავს და ხელს უწყობს მაცხოვრებლების დაკავშირებას. ყველა ბინას საკუთარი ტერასა აქვს, რომლიდანაც იხსნება პანორამული ხედი მდინარე მტკვრის ხეობაზე და ქალაქ თბილისზე. კოშკის დიზაინში გათვალისწინებულია მინა, რაც მას სიმსუბუქის და ღიაობის იერს აძლევს. კონსტრუქციაში გამოყენებულია ბუნებრივი მასალები, რომლებიც ავტომატურ სისტემებთან ჰარმონიული შეზავებით ტერასების ფუნქციონირებას აუმჯობესებენ. კოშკის ყველა ელემენტი ყურადღებით არის დამუშავებული მაცხოვრებელთა კომფორტის და კეთილდღეობის, ასევე ჭეშმარიტად სასიამოვნო საცხოვრებელი გარემოს უზრუნველსაყოფად.

„ლისი გარდენ ჰაუსი"

ნიკოლოზ ჯაფარიძის „Lisi Garden House" ქართულ არქიტექტურას უფრო მაღალ დონეზე წევს , სადაც ბინაში ცხოვრების გამოცდილება ჰარმონიულად შერწყმულია საკუთარი სახლის ფლობის კომფორტთან. თანამედროვე არქიტექტორმა, რომელიც ცნობილია ინოვაციური და მდგრადი საპროექტო მიდგომებით, მნიშვნელოვანი წვლილი შეიტანა საქართველოს და საერთაშორისო არქიტექტურულ ლანდშაფტში. ჯაფარიძის სამუშაო მოიცავს თანამედროვე დიზაინს კულტურული გავლენით და ხაზს უსვამს მდგრადობას.

„ლისის მწვანე კოშკის" მიღმა ფარული კონცეფცია წარმოშობს ინსპირაციას „House of Homes" და „Columbarium Habitable", რომელიც ვლინდება ვერტიკალურად განთავსებული კერძო ტერასული ბაღების მქონე საცხოვრებელი სახლების სახით.

თავად შენობები უნიკალურ ჰიბრიდულ ნაგებობას წარმოადგენს, რომელიც მოიცავს რკინა-ბეტონის და ფოლადის ელემენტებს. შენობების ვიზუალურად გამორჩეულ ხასიათს კიდევ უფრო აძლიერებს

ჰიკარდო ბოფილი

„მწვანე ქალაქი ლისზე" გადაიქცევა მნიშვნელოვანი არქიტექტურული ხელოვნების ნიმუშად, რომელიც ცნობილმა ესპანელმა პოსტმოდერნისტმა არქიტექტორმა, რიკარდო ბოფილმა შექმნა. როგორც საუკუნის ერთ-ერთმა ყველაზე გავლენიანმა არქიტექტორმა, ბოფილმა განუმეორებელი კვალი დატოვა გლობალურ არქიტექტურულ ლანდშაფტზე მისი შორსმჭვრეტელი ქმნილებებით.

მშენებარე საცხოვრებელი ბლოკი, წარმოადგენს ბოფილის შთამბეჭდავი პორტფელის უახლეს დანამატს. თამამი და ინოვაციური დიზაინით ცნობილ ბოფილის არქიტექტურულ სტილში შეზავებულია ხელოვნება, ფუნქციურობა და მდგრადობა. მისი გამორჩეული მიდგომა აერთიანებს გეომეტრიულ ფორმებს, რთულ დეტალებს და ჰარმონიულად ინტეგრირდება გარემოსთან. განვითარების პროცესში მყოფ ღირსშესანიშნაობას „მწვანე ქალაქი ლისზე" დიდი მნიშვნელობა ექნება, როგორც ქვეყნისათვის, ასევე ქალაქ თბილისისთვის.

ლისი რენტალსი

შპს „ლისი რენთალსი“ „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ 100%-იანი შვილობილი საწარმოა. კომპანია 2019 წელს შეიქმნა, როგორც სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ საიჯარო მიზნით მშენებლობის ბიზნესის ერთ-ერთი შტო. „ლისი დეველოპმენტის“ მიერ შემუშავებული კომერციული უძრავი ქონების უმრავლესობა შენატანის სახით გადავიდა „ლისი რენთალში“ სტაბილური საიჯარო ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით. „ლისი რენთალსის“ მთავარი ინვესტიციები მოიცავს შემდეგს:

კომეჩიუღი სივრცე “მწვანე ქაღაქში ღისზე”

- *1,700 მ2 კომეჩიუღი ქონება პროექტის „მწვანე ქაღაქი ღისზე“ ტეჩიტორიაზე, 85%-იანი დაკავების მაჩვენებღით.*
- *ცაღკე შენობა, ჩომეღიც კოხტას სათხიღამუჩო საბაგიროსთან მღებარეობს, მთღიანი ინვესტიციის ღირებუღებით 2 მიღიონი აშშ დოღარი. პღაზა, ჩომეღიც მოიცავს სახუჩავს, პირველ სართუღს (დაახღ. 1,500 მ2) და მიწისქვეშა ავტოსადგომს;*
- *საოფისე ფართებს პროექტის „მწვანე ქაღაქი ღისზე“ ტეჩიტორიაზე (დაახღ. 1000 მ2).*
- *სხვადასხვა მცირე საიჯარო ქონებებს ღისის ტბასთან ახღოს.*

„ლისი რენთალსის“ ინვესტიციების მთლიანმა ღირებულებამ 2022 წლის დეკემბრის მდგომარეობით 5,2 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა. მომავალში „ლისი დეველოპმენტი“ განაგრძობს საიჯარო ქონების განვითარებაში ინვესტირებას, ძლიერი და სტაბილური საიჯარო შემოსავლის წყაროების უზრუნველყოფის მიზნით.

ლისი დეველოპმენტის ხედვა

ნიგნი

ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ხედვა

„ლისი დეველოპმენტი“ მნიშვნელოვან მიწის ბანკს ფლობს თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ. ეს ტერიტორია დაყოფილია რამდენიმე განსხვავებულ ფუნქციურ ზონად. მიწის უმეტესობა (47%) განკუთვნილია მომავალი საცხოვრებელი და შერეული მოხმარების ტერიტორიებისთვის. დაახლოებით 25% სარეკრეაციო ზონაა. 7% უკვე განვითარებულია „ლისი ფოს“ მიერ პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ფარგლებში, ხოლო დარჩენილი 20% გამოყოფილია ვილების უბნისთვის.

ლისის ტბაზე მიწის გადანაწილება რუკაზე

47 %	161 ჰა	გასავითარებელი
25 %	86 ჰა	სარეკრეაციო ზონა
21 %	70 ჰა	ვილების უბანი
7 %	23 ჰა	მაღალი სიმჭიდროვის დასახლება

ლისის გენერალური გეგმა

ლისი გრძელვადიან გენერალურ გეგმას შეიმუშავებს ლისის ტბის ტერიტორიისთვის ისეთი ცნობილი საერთაშორისო არქიტექტორების და ურბანული დამგეგმავების მონაწილეობით, როგორიც არის: „Fellix“, „UN Studio“ და „KCAP“. ისინი აქტიურად არიან ჩართული ამ მნიშვნელოვანი პროექტის განვითარებაში, სინქრონიზებული და კარგად მოფიქრებული გენერალური გეგმის უზრუნველსაყოფად.

ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ხედვა

გენერალური გეგმის მთავარი მიზანია 1 მილიონამდე კვადრატული მეტრის სამშენებლო ტერიტორიის უზრუნველყოფა, ლისის მწვანე და მდგრაგი განივთარების პრინციპების შენარჩუნების გზით, აღნიშნული მიდგომა კიდევ ერთხელ ხაზს უსვამს ჩვენს პირობას მოვახდინოთ პასუხისმგებლიანი და დაბალანსებული ურბანული განვითარება გარესმოდაცვითი საკითხების გათვალისწინებით.

წარმატებული გენერალური გეგმის შესაქმნელად, პროექტში მონაწილე არქიტექტორები და ურბანული დამგეგმავები გაითვალისწინებენ სხვადასხვა ფაქტორებს, მათ შორის:

1. მდგრადი პროექტი: მდგრადი პრაქტიკების და მწვანე შენობის პრინციპების გამოყენება გარემოზე გავლენის მინიმუმამდე შემცირების, ენერგიის მოხმარების შემცირების და ეკოლოგიურად სუფთა ცხოვრების სტილის ხელშეწყობის მიზნით.

2. კავშირი და მობილობა: გზების, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის და ქვეითად მოსიარულეთათვის განკუთვნილი ინფრასტრუქტურის კარგად დაკავშირებული ქსელის შექმნა, ტერიტორიაზე ეფექტურად გადაადგილების უზრუნველყოფის და კერძო ავტოსატრანსპორტო საშუალებებზე დაყრდნობის შემცირების მიზნით.

3. მწვანე სივრცეები და პარკები: ვრცელი მწვანე სივრცეების, პარკების და სარეკრეაციო ტერიტორიების შექმნა მაცხოვრებლებისთვის ბუნებაზე წვდომის და ჯანსაღი და აქტიური ცხოვრების სტილის ხელშეწყობის მიზნით.

4. შერეული სარგებლობის განვითარება: მიწათსარგებლობის მრავალფეროვანი დიაპაზონის დაგეგმვა, მათ შორის საცხოვრებელი, კომერციული, საცალო ვაჭრობის და სარეკრეაციო სივრცეების ჩათვლით, ენერგიული და დამოუკიდებელი საზოგადოების შექმნის მიზნით.

5. ინფრასტრუქტურა და კომუნალური მომსახურებები: ისეთი არსებითი ინფრასტრუქტურის და კომუნალური მომსახურებების უზრუნველყოფა, როგორიც არის წყალი, ელექტროობა, ნარჩენების მართვის სისტემები და შიდა მაღალსიჩქარიანი კომუნიკაცია შესაძლო ზრდის და განვითარების მხარდაჭერის მიზნით.

6. საზოგადოების ჩართულობა: მოსახლეობის და დაინტერესებული მხარეების დაგეგმვის პროცესში ჩართულობა, მათი საჭიროებების, უპირატესობების და უკუკავშირის გამოყენების, საკუთრების და ინკლუზიურობის გრძნობის ხელშეწყობის გზით.

7. არქიტექტურული ესთეტიკა: დამაკავშირებელი არქიტექტურული სტილის და საპროექტო ენის შექმნა, რომელიც ასახავს ტერიტორიის კულტურულ მემკვიდრეობას, ამავდროულად თანამედროვე ელემენტების გამოყენების გზით.

ამ და სხვა ასპექტების გათვალისწინებით, ლისის ტერიტორიის გენერალურმა გეგმამ შესაძლოა ხელი შეუწყოს მომავალ განვითარებებს მდგრადი, ესთეტიკურად სასიამოვნო და საზოგადოების საჭიროებების შესაბამისი ფორმით.
თავდაპირველი გენერალური გეგმა მზად იქნება 2023 წელს და ამის შემდეგ ის თბილისის საკრებულომ უნდა დაამტკიცოს.

კურორტი ბუკნარის განვითარების ხედვა

„ლისი დეველოპმენტი“ 9 ჰა მიწის ნაკვეთს ფლობს შავი ზღვის აღმოსავლეთ სანაპიროზე, სოფელ ბუკნარში. ტერიტორია ულამაზესი სანაპირო ზონაა ბათუმიდან, მთავარი რეგიონალური ტურისტული ცენტრიდან მანქანით 15 წუთის სავალში.

ბუკნარი, გენერალური გეგმა

კურორტი ბუკნარის გენერალური გეგმა WATG-მა მოამზადა **(იხილეთ ვებგვერდი: https://www.watg.com),** ერთ-ერთი ცნობილი საერთაშორისო გენერალური დამგეგმავები სფეროში, განსაკუთრებული მიღწევებით სასტუმრო სექტორში.

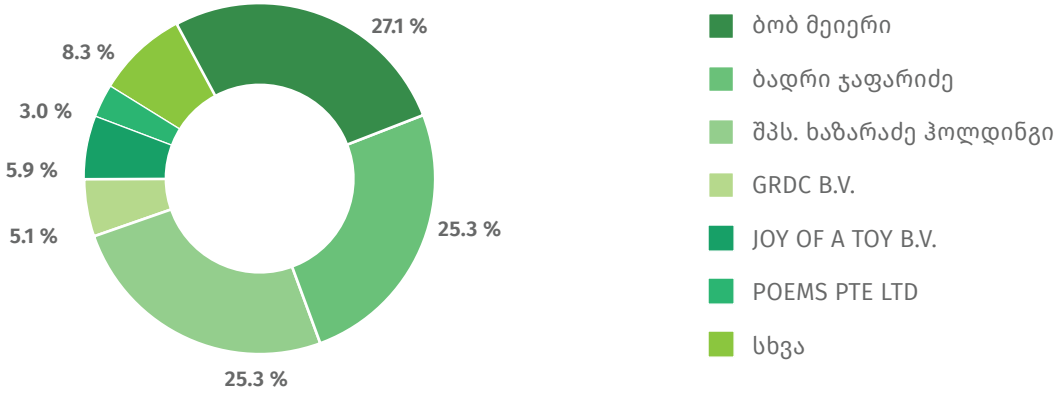
ილუსტრაციული გენერალური გეგმა მოიცავს სასტუმროებს, მომსახურების მქონე ბინებს, ვილებს, საოჯახო ტერიტორიებს და სხვა საცხოვრებელ ობიექტებს. ბუკნარის საერთო კონცეფცია გულისხმობს მაღალი კლასის ქართული კურორტი-რივიერის განვითარებას.
2022 წლის დეკემბერში „ლისი დეველოპმენტმა“ მიიღო 15-სართულიანი სასტუმროს და მომსახურების მიმღები ბინების მშენებლობის ნებართვა. მშენებლობა 2023 წელს იწყება და 2025 წელს დასრულდება.

ფინანსების და რისკების მართვის მიმოხილვა

ფინანსების და რისკების მართვის მიმოხილვა

აქციონერთა სტრუქტურა და კაპიტალის ბაზრები

„ლისი დეველოპმენტს“ ხანგრძლივი ურთიერთობა აქვს საერთაშორისო ინვესტორებთან, ბანკებთან და კაპიტალურ ბაზრებთან.
კომპანია სარგებლობს საერთაშორისო და მრავალფეროვანი მფლობელობის სტრუქტურით. კომპანიას 17 საერთაშორისო მინორიტარი წილის მფლობელი ჰყავს. აქციების უმრავლესობის მფლობელი აქციონერები გამოცდილი და უაღრესად წარმატებული ქართველი მეწარმეები არიან.



„ლისი დეველოპმენტს“ საერთაშორისო განვითარების ინსტიტუტებიდან დაფინანსების მოზიდვის, ასევე კაპიტალის ბაზრებზე გრძელვადიანი დაფინანსების მიღების წარმატებული გამოცდილება აქვს. 2022 წელს „ლისმა“ წარმატებით განახორციელა ობლიგაციების მესამე ემისია 10 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით.

„ლისი დეველოპმენტი“ ინარჩუნებს მნიშვნელოვან ურთიერთობებს ადგილობრივ ბანკებთან. ინდივიდუალური კორპუსის მშენებლობა ჩვეულებრივ ფინანსდება ადგილობრივი ბანკების მიერ, რომლებიც მეტად მოქნილ დაფარვის შესაძლებლობას იძლევიან. მეტად სტრატეგიული და გრძელვადიანი პროექტები როგორც წესი ობლიგაციებით ფინანსდება.

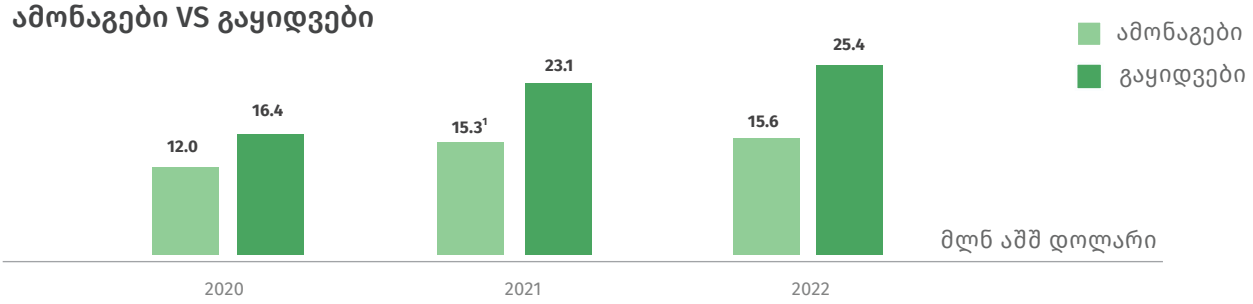
კაპიტალის ბაზრებთან და სტრატეგიულ ინვესტორებთან პარტნიორობის ისტორიული გამოცდილება

ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა

ფინანსური მიმოხილვა

„ლისი დეველოპმენტმა“ რეკორდული გაყიდვები უჩვენა 2022 წელს 25,4 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით. ფასს (IFRS) სტანდარტების მოთხოვნების საფუძველზე, კომპანიამ ამონაგები მშენებლობის პროგრესის შესაბამისად აღიარა. როგორც წესი, გაყიდვები იწყება მშენებლობის დაწყებამდე და ყოველი კორპუსის მნიშვნელოვანი ნაწილი იყიდება მშენებლობის დასრულებამდე ბევრად ადრე. შედეგად, გაყიდვები ჩვეულებრივ 1-2 წლით უსწრებს ამონაგების აღიარებს.

ამონაგები VS გაყიდვები

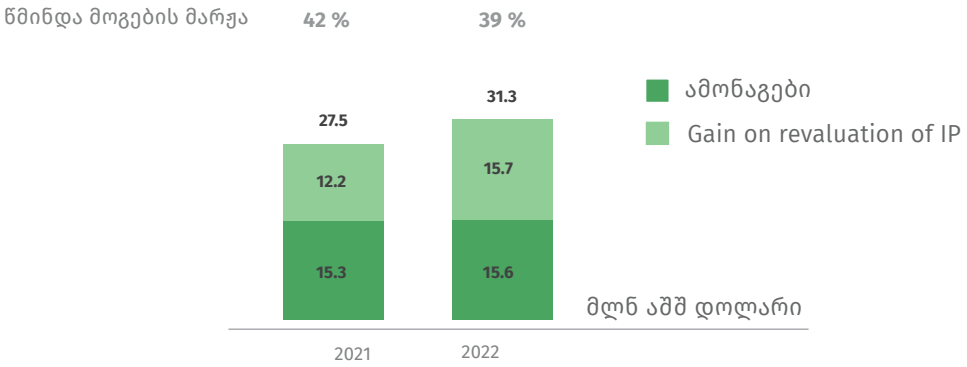


„ლისი დეველოპმენტის“ შემოსავლის გამომუშავება ხდება შემდეგი გზით:

ა) კომპანიის უძრავი ქონების განვითარების საქმიანობები, რომლებიც ფინანსურ ანგარიშგებაში ნაჩვენებია ამონაგების სახით.

ბ) მისი მიწის ბანკის/საინვესტიციო ქონების გადაფასება

„ლისი დეველოპმენტის“ ერთერთი მთავარი საქმიანობაა მისი მიწის ბანკის ღირებულების ზრდა თანმიმდევრული და მაღალი ხარისხის განვითარების საქმიანობების გზით. საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული შემოსულობა 2022 წელს 15,7 მილიონ აშშ დოლარს შეადგენდა, ხოლო 2021 წელს - 12,2 მილიონ აშშ დოლარს.



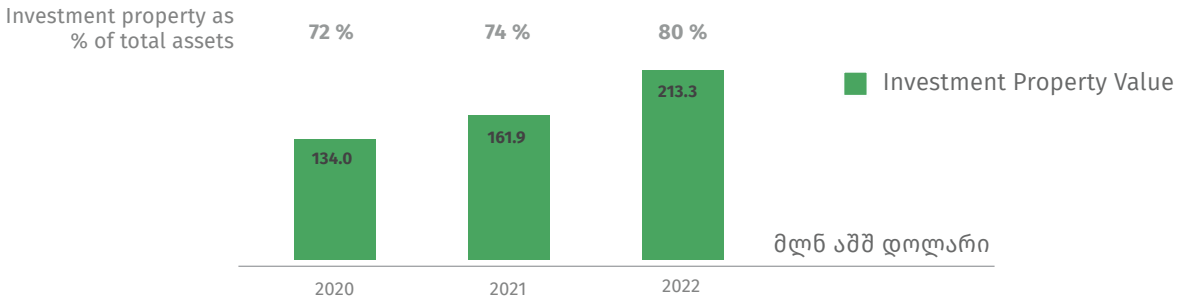
[1] *2021 წლის ამონაგებში ახ შედის შპს „Property Development Holding“-ის ოპეჰაციის ეითჯეჰაღი ეფექტი. მთღიანი ამონაგები ეითჯეჰაღი ეფექტის ჩათვღით 29 მიღიონი აშშ დოღაჰი იყო. უნდა აღინიშნოს, ჰომ კომპანიის 2021 წღის შემოსავაღი და გაყიდუღი საქონღის თვითღიჰებუღება მნიშვნეღოვნად გაიზაჰდა წინა წღის იმავე პეჰიოდის მაჩვენებეღთან შედაჰებით. ამის მიზეზი იყო ეითჯეჰაღი გაჰიგება შპს „Property Development Holding“-სთან. მიწა, ჰომეღზეც ვიღების უბანი განთავსდება შპს „Property Development Holding“-ის საკუთჰებაშია. შეთანხმების მიხედვით, შპს „Property Development Holding“-ს ღისის წინაშე ჰქოდა ვაღდებუღება იმისა, ჰომ ეს მიწები „ღისის“ საკუთჰებაში გადავიდოდა. ასევე უნდა აღინიშნოს, ჰომ ოჰ კომპანიას საეჰთო მესაკუთჰეები ჰყავდათ ჰქონდათ და ზემოთ ხსენებუღიც ასევე იყო მათთან შეთანხმებუღი. მიწის გადაცემის გაჰიგება 2021 წღეს დასჰუღდა. მანამდე კომპანია ყიდდა ამ მიწის ნაკვეთებს ოჰმხჰივი მემოჰანდუმების გზით. გაყიდვის პეჰიოდში, კომპანიამ აღიაჰა ავანსად გადახდიღი თანხები გაყიდუღ მიწის ნაკვეთებზე.*

ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა

მუდმივად მზარდი ღირებულების მიწის მარაგი

„ლისი დეველოპმენტის“ მთავარი აქტივია მისი მიწის მარაგი თბილისში ლისის ტბასთან ახლოს და ბუკნარში შავი ზღვის სანაპიროზე. ფინანსურ ანგარიშგებაში მიწა აღირიცხება საინვესტიციო ქონების (IP) სახით. საინვესტიციო ქონება ყოველწლიურად გადაფასდება გარე შემფასებლის მიერ. 2022 წელს საინვესტიციო ქონების შეფასება განახორციელა კომპანიამ „Cushman & Wakefield“.

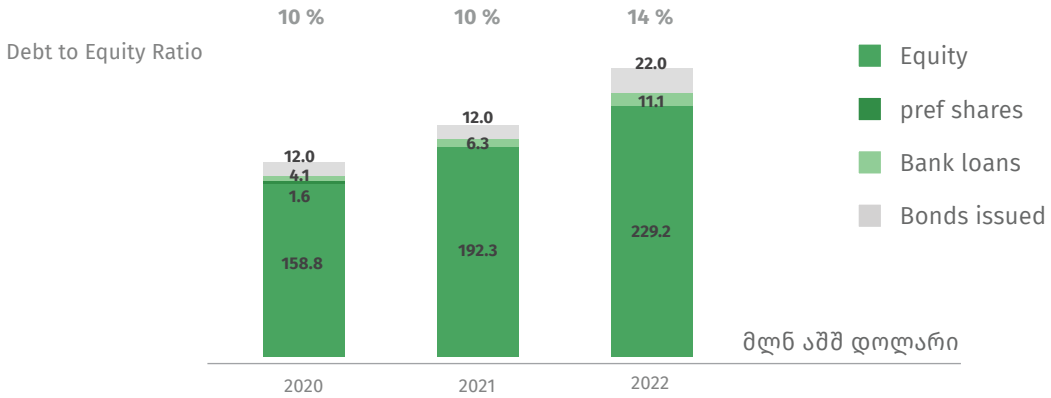
2022 წლის დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების ღირებულება იყო 213.3 მილიონი აშშ დოლარი და კომპანიის მთლიანი აქტივების 80% შეადგინა.



საინვესტიციო ქონების ღირებულებს ზრდაზე მეტწილად იმოქმედა ლისის ტბასთან მიწის ნაკვეთების ფასების ზრდამ. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მიწის მარაგი ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი აქტივია. შესაბამისად, ხელმძღვანელობა მუდმივად მუშაობს მისი ღირებულების გაზრდაზე. კომპანია ჩართული იყო მისი მთლიანი მიწის მარაგის გენერალური დაგეგმვის პროცესში, როგორც ზემოთ არის აღწერილი. ამის მიზანი იყო მიწის ღირებულების დამატებით ზრდა და განჭვრეტა, სამომავლო პროექტების დაგეგმვა.

საკუთარ კაპიტალზე დაფუძნებული კაპიტალის სტრუქტურა

„ლისი დეველოპმენტს“ ძალიან კონსერვატიული კაპიტალის სტრუქტურა აქვს. კაპიტალის უმრავლესობას წარმოადგენს აქციონერთა საკუთარი კაპიტალი, 229.2 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით 2022 წლის მდგომარეობით. იმავე პერიოდში, ვალის საკუთარ კაპიტალთან მიმართება 14%-ს შეადგენდა.

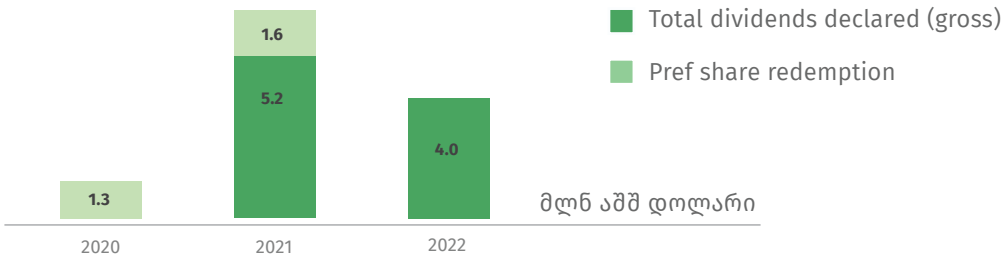


დაფინანსების კონსერვატიული მიდგომა „ლისს“ საშუალებას აძლევს გაუძლოს ნებისმიერ პოტენციურ ეკონომიკურ ვარდნას.

ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა

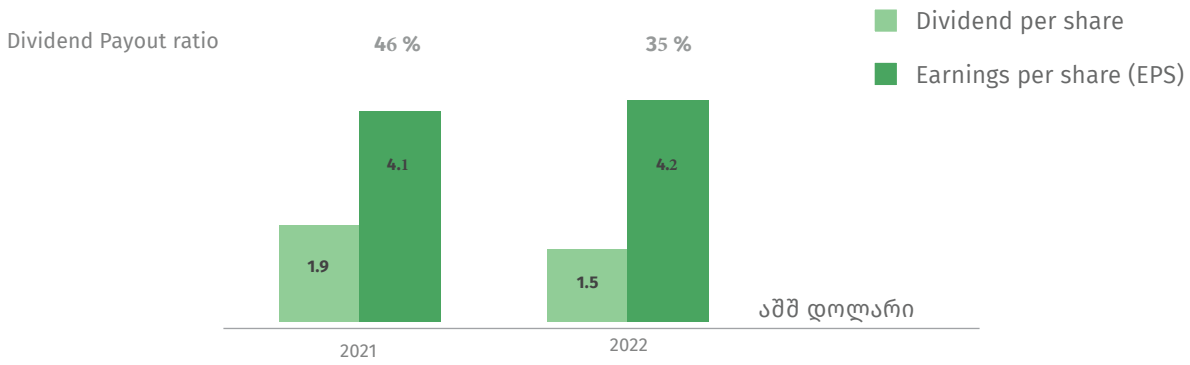
აქციონერთა განაწილებები

თავდაპირველად „ლისი დეველოპმენტის“ საკუთარი კაპიტალის სტრუქტურა პრივილეგირებულ აქციებს მოიცავდა. სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტს“ ჰქონდა ამ აქციების გამოსყიდვის ვალდებულება, დივიდენდების განაწილებების დაწყებამდე. 2021 წელს პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა დასრულდა და კომპანიამ გამოაცხადა პირველი დივიდენდი 5,2 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით. მომდევნო წელს „ლისმა“ გამოაცხადა დამატებითი 4 მილიონი აშშ დოლარის დივიდენდები.



„ლისი დეველოპმენტმა“ ერთ აქციაზე კარგი მოგება აჩვენა. ერთ აქციაზე წმინდა მოგებამ 2021 და 2022 წლებში შესაბამისად 4,1 და 4,2 აშშ დოლარი შეადგინა. დივიდენდის გადახდის კოეფიციენტი 2022 წელს 35% იყო, რაც უზრუნველყოფდა შესაბამის რეინვესტირებას კომპანიის გრძელვადიანი ზრდისთვის.

EPS and Dividend Payout



ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა

ბალანსთან დაკავშირებული მონაცემები

	2020 *USD*	2021 *USD*	2022 *USD*
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	134,046	161,874	213,303
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	17,319	3,716	6,617
სულ გრძელვადიანი აქტივები:	**151,364**	**165,590**	**219,920**
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	3,798	2,646	10,933
სახელშეკრულებო აქტივები	8,432	18,422	12,428
მარაგები	11,620	21,263	18,642
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	10,597	11,868	5,790
სულ მოკლევადიანი აქტივები:	**34,446**	**54,198**	**47,793**
სულ აქტივები:	**185,811**	**219,788**	**267,712**
კომპანიის მფლობელებზე მიკუთვნებადი საკუთარი კაპიტალი:	**158,848**	**192,271**	**229,175**
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები, ნასესხები სახსრები და ობლიგაციები	2,286	15,060	22,224
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	1,649	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები:	**4,035**	**15,060**	**22,224**
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები, ნასესხები სახსრები და ობლიგაციები	13,679	3,190	10,852
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	1,849	3,093	2,391
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	7,400	6,175	3,114
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები:	**22,928**	**12,457**	**16,313**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	**185,811**	**219,788**	**267,712**

„ლისი დეველოპმენტის“ საანგარიშგებო ვალუტაა ქართული ლარი. ბალანსის მუხლები კონვერტირდება წლის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსების შესაბამისად.

	2020	2021	2022
აშშ დოლარის/ლარის გაცვლითი კურსი	**3.2766**	**3.0976**	**2.702**

ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა

მოგება-ზარალის მონაცემები	2021 *USD*	ერთჯერადი შემთხვევების გარდა 2021 *USD*	2022 *USD*
განგრძობითი ოპერაციები			
ამონაგები	29,509	15,319	15,649
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	(21,197)	(7,873)	(13,287)
საერთო მოგება	**8,312**	**7,447**	**2,362**
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	12,175	12,175	15,688
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები	(445)	(445)	(816)
ადმინისტრაციული და სხვა დანახარჯები	(2,946)	(2,946)	(3,439)
სხვა ხარჯები	(3,183)	(3,183)	(2,036)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	**13,913**	**13,048**	**11,759**
საკურსო სხვაობები	435	435	1,516
ფინანსური ცვლილებები, წმინდა	(1,731)	(1,731)	(1,465)
მოგების გადასახადი	(562)	(562)	(518)
სხვა შემოსავალი	158	158	202
წმინდა შემოსავალი	**12,214**	**11,910**	**11,494**
ძირითადი წმინდა მოგება აქციაზე	**4.43**	**4.06**	**4.17**

„ლისი დეველოპმენტის“ საანგარიშგებო ვალუტაა ქართული ლარი. მოგება-ზარალი მუხლები კონვერტირდება თვის საშუალო გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

	2021	2022
აშშ დოლარი/ლარის საშუალო გაცვლითი კურსი	**3.22**	**2.92**

EBITDA Calculations

	2021 *USD*	Excl on-offs 2021 *USD*	2022 *USD*
საოპერაციო მოგება (ზარალი)	14,072	13,048	11,961
ცვეთა და ამორტიზაცია	373	373	610
გადასახადები	263	263	226
EBITDA	**14,707**	**13,684**	**12,797**

რისკის მართვა

რისკის ეფექტუხად მართვა მნიშვნელოვანია „ლისი დეველოპმენტის“ წარმატებით ფუნქციონირებისთვის. კომპანიის საქმიანობისთვის დამახასიათებელი ძირითადი რისკები უკავშირდება საქართველოს ეკონომიკისა და მისი მეზობელი ქვეყნების ბაზრებზე არსებულ პირობებს. „ლისი“ ექვემდებარება საუკეთესო პრაქტიკებს და იყენებს კონსერვატიული რისკის დონეს რისკის ზომის მინიმუმამდე შესამცირებლად. მთავარი რისკები მოიცავს შემდეგს:

მშენებლობის რისკი

როგორც უძრავი ქონების დეველოპერი, „ლისის“ ბიზნეს მოდელი მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული მის უნარზე, დროულად, ბიუჯეტის ფარგლებში და მაღალი ხარისხით განახორციელოს პროექტები.
„ლისი დეველოპმენტი“ მშენებლობისთვის ყოველთვის იყენებს მესამე მხარე მშენებლებს. მშენებლობის რისკის მინიმუმამდე დაყვანის მიზნით, კომპანია ცნობილ და საიმედო მშენებლებთან თანამშრომლობს. ჩვენ გვაქვს მკაცრი შერჩევის კრიტერიუმები, რასაც მოსდევს ბევრად უფრო რთული სატენდერო პროცესი. ჩვეულებრივ, შიდა სამშენებლო გუნდი ახორციელებს საწყის ბიუჯეტირებას და სამშენებლო ხარჯების შეფასებას. ამის შემდეგ დეტალური სატენდერო პაკეტი ეგზავნება შერჩეულ სულ მცირე სამ მონაწილეს. წინადადებების მიღების შემდეგ, შიდა მშენებელთა გუნდი მოლაპარაკებებს აწარმოებს შემსრულებლებთან და ხურავს ტენდერს.

ტიპიური სამშენებლო ხელშეკრულება მოიცავს შემდეგს:

- ერთიან თანხაზე კონტრაქტს, სადაც მშენებელი იღებს მშენებლობის ღირებულების ცვლილების რისკს (გარდა რამდენიმე სასაქონლო ერთეულისა, როგორიც არის მაგალითად ფოლადი).
- შემსრულებლები წარადგენენ ავანსის თანხის გარანტიას, სამუშაოს შესრულების გარანტიას და ხარისხის გარანტიას.

„ლისის“ მშენებლობის ზედამხედველობის შიდა გუნდი ყოველდღიურად აკონტროლებს მშენებლობის პროცესს და მშენებლობის გრაფიკს. ისინი ყოველთვიურად იბარებენ შემსრულებლის მიერ განხორციელებულ სამუშაოებს. მშენებლობის პროგრესის და ხარჯების შემოწმებისთვის სათანადო პროცესი ხორციელდება.
ზოგიერთი პროექტისთვის, მშენებლობის ზედამხედველობის შიდა გუნდთან ერთად, „ლისმა“ შესაძლოა სამუშაოში ჩართოს მესამე მხარე მშენებლობის მენეჯერი.

ჯანმრთელობის და უსაფრთხოების დაცვა

ჯანმრთელობის და უსაფრთხოების დაცვა უაღრესად მნიშვნელოვანი საკითხებია მშენებლობის პროცესისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ „ლისი დეველოპმენტი“ თავად არ ახორციელებს მშენებლობის სამუშაოებს, კომპანია პასუხს აგებს მთლიან პროცესზე. ჯანმრთელობის და უსაფრთხოების დაცვასთან დაკავშირებული რისკების შემსუბუქების მიზნით, „ლისმა“ დაცვის ორი ფენა შეიმუშავა:

- მთავარი რისკი ვრცელდება შემსრულებლებზე. ყველა შემსრულებელი ვალდებულია დააკმაყოფილოს ჯანმრთელობის, უსაფრთხოების და გარემოს დაცვის სტანდარტები და მოთხოვნები, და
- ყველა პროექტისთვის, „ლისი“ ქირაობს ჯანმრთელობის, უსაფრთხოების და გარემოს დაცვის სფეროში ცნობილ კომპანიებს სამშენებლო მოედანზე ამ მიმართულებით ყოველდღიური ზედამხედველობის და ანგარიშგების განსახორციელებლად. ეს კომპანიები ანგარიშვალდებული არიან „ლისის“ მშენებლობის მართვის ხელმძღვანელის წინაშე.

რისკის მართვა

ფინანსური ჰისკის მახთვა

„ლისი დეველოპმენტი“ სხვადასხვა რისკს გასწევს ფინანსურ ინსტრუმენტებთან მიმართებით. ჯგუფი აქტიურად არ არის ჩართული ფინანსური აქტივებით ვაჭრობაში სპეკულაციური მიზნებისთვის, და ის არ ყიდის ოფციონებს. ქვემოთ აღწერილია ჯგუფის წინაშე მდგარი ყველაზე მნიშვნელოვანი ფინანსური რისკები. ბაზრის და საკრედიტო რისკები არა არსებითია (დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ ფინანსური ანგარიშგების თავში „ფინანსური რისკის მართვა“).

სავაღუტო ჰისკი

„ლისს“ აქვს სავალუტო რისკი. საქართველოს ეკონომიკის დოლარიზაციის მაღალი მაჩვენებლის და ასევე იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ უძრავი ქონების ფასები ჩვეულებრივ აშშ დოლარშია კოტირებული, სავალუტო რისკის გვერდის ავლის შესაძლებლობა არ არსებობს. 2022 წლის დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური აქტივების ღია სავალუტო პოზიცია „ლისი დეველოპმენტისთვის“ -22,4 მილიონი აშშ დოლარი (2021 წ.: 6,7 მილიონი აშშ დოლარი) იყო, ე.ი. აშშ დოლარში გამოხატულმა ვალდებულებებმა შესაბამისი ოდენობით გადააჭარბა აშშ დოლარში გამოხატულ აქტივებს. ვალუტის კურსის ცვალებადობისთვის სტრეს-ტესტის სცენარებს ვატარებთ.

თუ ქართული ლარი აშშ დოლართან მიმართებით 19%-ით გამყარდა (2021 წ.: 15%), ეს გამოიწვევს შემდეგ გავლენას:

	2022	2021
მოგება ან ზახაღი	**4,253**	**1,019**

ღიკვიდობის ჰისკი

ლიკვიდობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ჯგუფი ვერ შეასრულებს მის ვალდებულებებს. ჯგუფის პოლიტიკა გულისხმობს ლიკვიდობის გონივრულად მართვის პოლიტიკის გატარებას შესაბამისი ფულადი სახსრების და ბანკებში სათანადო ბალანსების, ასევე ძალიან ლიკვიდური აქტივების ფლობის გზით, ყველა საოპერაციო და ვალის მომსახურებასთან დაკავშირებული გადახდების დროულად განხორციელების მიზნით.

კომპანია ფლობს ლიკვიდობის ძლიერ მაჩვენებლებს. 2022 წლის დეკემბრის მდგომარეობით, მიმდინარე კოეფიციენტი 3,36-ს შეადგენდა. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია მიმდინარე კოეფიციენტის ცვლილება წლების მიხედვით:

	2020	2021	2022
მიმდინახე კოეფიციენტი	**4.55**	**4.78**	**3.36**

პასუხისმგებლიანი ბიზნესმოდელი

პასუხისმგებლიანი ბიზნესმოდელი

გარემოს დაცვის პასუხისმგებლობა

დაგეგმვის ეტაპიდან პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ყველა ეტაპის არქიტექტურული კონცეფცია კომფორტული და მწვანე საცხოვრებელი ზონის შექმნის მცდელობას მოიცავს, დახრილ რელიეფზე დაბალი სიმჭიდროვით. განვითარების კონცეფცია ეფუძნება საცხოვრებელი კორპუსებით შემოფარგლული პარკების შექმნას. ერთის მხრივ, ყველა საცხოვრებელ კორპუსს საკუთარი ინდივიდუალურობა აქვს, და მეორეს მხრივ ის ქმნის ერთიან უბანს.

პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ მთლიანი კონცეფცია წარმოადგენს დაბალ სართულიანი და დაბალი სიმჭიდროვის დასახლებულ განვითარებას. დაფუძნების შემდეგ „ლისი დეველოპმენტმა“ დაამკვიდრა ინოვაციური პრინციპი 80/20, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას საცხოვრებლად, ხოლო დანარჩენი 80%-ის - გამწვანებისა და რეკრეაციული ზონების მოსაწყობად.

ქართველი და იტალიელი სპეციალისტები აშენებენ პარკს და ურბანული ლანდშაფტის ელემენტებს პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ფარგლებში ე.წ. გერმანული ტიპის კულტივაციის პრინციპით. ჩვენი მწვანე ლანდშაფტის არქიტექტურა ითვალისწინებს კონკრეტულ ხეებს და ნარგავებს, რომლებიც არსებულ ლანდშაფტს და კლიმატს შეესაბამება. დარგვის შემდეგ, მწვანე საფარზე ზრუნავს 100-ზე მეტი ადამიანისგან შემდგარი გუნდი, რომელიც მოიცავს მებაღეებს და სერვის-მენეჯერებს, მცენარეების ეკოსისტემასთან ადაპტირების და მათი გახარების უზრუნველსაყოფად. ყოველივე ამის შედეგია 2011 წლის შემდეგ 50 000 დარგული და გახარებული ხე და ნარგავი ტერიტორიაზე მოწყობილ 7 პარკში, მათ შორის ერთერთი მათგანი განთავსებულია ყველაზე დიდი დახურული ავტოსადგომის სახურავზე - ლისის მწვანე ქალაქის ცენტრალური პარკი. ჩვენ შევქმენით უმსხვილესი სარეკრეაციო ტერიტორია რაიონში ბეტონის შენობის თავზე.

კომპანია აგროვებს წვიმის წყალს (მიწისქვეშა), რომელიც შემდგომ ნარგავების მოსარწყავად გამოიყენება.

„ლისი დეველოპმენტი“ პირველი კომპანიაა საქართველოში, რომელმაც ნარჩენების დახარისხება დაიწყო. კომპანიამ ნარჩენების სპეციალური კონტეინერები განათავსა მისი ქონების რამდენიმე ადგილზე, რათა მისმა მაცხოვრებლებმა შეძლონ ნაგვის დახარისხება.

ეკოლოგიურად სუფთა გარემოს ხელშეწყობის მიზნით, პროექტმა „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაამონტაჟა ელექტრო მანქანების სამუხტი წერილები, რომლით სარგებლობაც უფასოდ შეუძლია ჩვენს მაცხოვრებლებს. ჩვენი მიზანია დასამუხტი სადგურების რაოდენობის გაზრდა მომავალში. ზემოთ ხსენებულთან ერთად, ელექტრო ავტობუსების მომსახურების შეთავაზების გზით, „ლისი დეველოპმენტმა“ მნიშვნელოვნად შეამცირა ჩვენი მაცხოვრებლების და ქალაქის სტუმრების მობილობასთან

დაკავშირებული საჭიროებები, ჩვენს ტერიტორიაზე ეკოლოგიაზე ნეგატიური გავლენის შემცირების გზით.

პროექტის ფარგლებში ყველა განათება დიოდურია. განათება მოძრაობის სენსორით, რომელიც შენობის სადარბაზოებშია დამონტაჟებული, ელექტროენერგიის მინიმალურ მოხმარებას უზრუნველყოფს.

ყველა საცხოვრებელ ობიექტში დამონტაჟებულია წყლის ფილტრები, რაც ასევე უზრუნველყოფს 100%-ით სუფთა წყლის მიწოდებას ჩვენი მაცხოვრებლებისთვის.

ბოლო დროს „ლისი დეველოპმენტმა“ ეფექტურად დანერგა პლატფორმები მნიშვნელოვანი საკითხების შესახებ ცნობადობის ამაღლების მიზნით. ამის მნიშვნელოვანი მაგალითია ახლახან გაშვებული სატელევიზიო რეკლამის კამპანია, რომელიც 2022 წელს ახალი წლის პერიოდში გადიოდა და რომელშიც ნაჩვენები იყო ფეიერვერკის მავნე ზემოქმედება ფრინველებზე და ველურ ბუნებაზე. ამ გზავნილს კონკრეტული მნიშვნელობა ჰქონდა „ლისი დეველოპმენტისთვის“, რაც ითვალისწინებდა ჩვენს არსებით ინვესტიციას ახალ მცენარეულ საფარში „მწვანე ქალაქში ლისზე“, რომელიც მოიცავს მრავალფეროვან ფაუნას, მათ შორის ადრე არარსებულ პატარა ფრინველებს. რეკლამა გავრცელდა სატელევიზიო რეკლამის და ციფრული პოსტების სახით Facebook-სა და YouTube-ზე და 2 მილიონზე მეტი ნახვა დააგროვა. შედეგად, კამპანიამ ხელი შეუწყო „ლისის მწვანე ქალაქში“ ფეიერვერკის გამოყენების 90%-ით შემცირებას.

80/20 პრინციპი „ლისი დეველოპმენტის“ იდეოლოგიად გადაიქცა. ის ჩვენი მოტივაციის მთავარ წყაროს წარმოადგენს, რომელიც ნებისმიერ კომერციულ ინტერესს ახშობს. თავდაპირველად ეს პრინციპი გვამოქმედებდა და ჩვენ კვლავ ვიცავთ მას. ჩვენი ამბიციური გეგმების განხორციელება კვლავ გაგრძელდება, რადგან ჩვენ განუხრელად ვიცავთ „ლისი დეველოპმენტის“ მნიშვნელოვან ღირებულებებს.

კორპორაციული და სოციალური პასუხისმგებლობა

2022 წელმა მნიშვნელოვანი გამოწვევები შეუქმნა ჩვენს რეგიონს რუსეთ-უკრაინის ომის გამო. „ლისი დეველოპმენტი“ მთელი გულით უჭერდა მხარს უკრაინას და სასწრაფო წესით გაგზავნა 22 ტონა ჰუმანიტარული და საკვები პროდუქტები წითელი ჯვრის დახმარებით. ჩვენი მხარდაჭერა ამ დახმარებას სცდება, რადგან ჩვენ სხვა ინიციატივებშიც ვართ ჩართული. ომს განსაკუთრებით მკაცრი გავლენა ჰქონდა უდანაშაულო ბავშვებზე, რომლებმაც დაკარგეს მშვიდი და სასიამოვნო გარემო, რომელსაც იმსახურებენ. ჩვენს უკრაინულ პარტნიორ ორგანიზაციასთან თანამშრომლობით, „ლისი დეველოპმენტმა“ დაიწყო ახალი ინიციატივის განხორციელება, რომელიც გულისხმობდა ბავშვებისთვის სახალისო გამოცდილების შექმნას და მიმართული იყო ქვეყანაში არსებული ემოციური სიდუხჭირის შემსუბუქებისკენ. ჩვენ მოვაწყვეთ ღონისძიებები გოსტომელში, ირპინსა და ბელოგოროდკაში. ამის შემდეგ, ლისის ტბა გახდა საქართველოსა და უკრაინის თავისუფლებისთვის მამაცად მებრძოლი გმირებისთვის მიძღვნილი პარკის ადგილსამყოფელი. ეს მნიშვნელოვანი პარკი მათი სიმამაცის და მსხვერპლის ერთგვარი სამადლობელოა. „ლისი დეველოპმენტი“ მუშაობდა ჩვენს უკრაინელ მეგობრებთან ერთად ჩვენი განუხრელი სოლიდარობის გამოსახატავი მემორიალის დასადგმელად.

ჩვენი მაცხოვრებლები

წლების განმავლობაში კომპანია განუხრელად იცავდა პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ქცევის კოდექსის მოთხოვნებს, რომლებიც შედგენილია ადმინისტრაციასა და მაცხოვრებლებს შორის ურთიერთ შეთანხმების გზით. ეს კოდექსი აერთიანებს ქალაქის ყველა მაცხოვრებელს, მორალთან დაკავშირებული საერთო ღირებულებების და ვალდებულებების ქვეშ, რაც ქმნის ჰარმონიული თანაარსებობის საფუძველს ეკოლოგიურად შეგნებული საზოგადოებისთვის.
„ლისი დეველოპმენტში“ ჩვენ გვაქვს ვალდებულება გავაუმჯობესოთ ცხოვრების ხარისხი ჩვენი მაცხოვრებლებისთვის მათი წვლილის, რეკომენდაციებისა და იდეების აქტიურად გათვალისწინების გზით. 2022 წელს ჩვენ შემოვიღეთ ცხოვრების კვლევის ახალი სტანდარტი, რომელიც ქმნის პლატფორმას ყველა მაცხოვრებლისთვის აზრის გამოსახატად, სურვილების გასაზიარებლად და ჩვენი უბნის გასაუმჯობესებლად იდეების შეთავაზების მიზნით. შედეგად, შეიქმნა მწვანე ქალაქის სრულყოფილი ინიციატივა, რომელიც მოიცავს მოზრდილებსა და ჩვენს ახალგაზრდა მაცხოვრებლებზე მორგებული მნიშვნელოვანი აქტივობების ფართო სპექტრს. ეს კოლაბორაციული მიდგომა ხელს უწყობს ჩვენს მცდელობებს შევქმნათ გამორჩეული საცხოვრებელი გარემო „ლისი დეველოპმენტში“.

ფესტივალი Lisi Vibes

2022 წელს „ლისის დეველოპმენტმა“ საფუძველი ჩაუყარა მუსიკის ახალი ფესტივალს „Lisi Vibes“. ლისის ტბაზე ადრე შემოდგომაზე ჩატარებული ეს ღონისძიება სცენაზე მასპინძლობს ცნობილ საერთაშორისო არტისტებს. „Lisi Vibes“ მნიშვნელოვანი მოვლენაა, რომელიც აერთიანებს ჩვენი მწვანე ქალაქის მაცხოვრებლებს

ჩვენი გუნდი

ჩვენი კომპანიის ფუნდამენტური სტრატეგიული მიზანია ყოველი თანამშრომლის კეთილდღეობა და ოპტიმალური სამუშაო პირობების შექმნა. ჩვენ ვავითარებთ კორპორაციულ კულტურას, რომელიც ხელს უწყობს ინკლუზიურობას, პატივისცემას და უწყვეტ პროფესიონალურ განვითარებას.

ჩვენ გვაქვს ანტი-დისკრიმინაციული პოლიტიკა, რომელიც მკაცრად კრძალავს დისკრიმინაციის და შევიწროების ნებისმიერ ფორმას სამუშაო ურთიერთობის ყველა ეტაპზე. თანაბარი დასაქმების შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ჩვენი ვალდებულება ვრცელდება ყველა დასაქმებულზე და დასაქმების კანდიდატზე, მიუხედავად მასი რასისა, კანის ფერისა, ენისა, ეთნიკური თუ სოციალური წარმომავლობისა, ეროვნებისა, წარმოშობისა, საცხოვრებელი ადგილისა, ასაკისა, სქესისა, სექსუალური ორიენტაციისა, შეზღუდული შესაძლებლობისა, რელიგიური რწმენისა, პოლიტიკური შეხედულებისა ან სხვა დამახასიათებელი თვისებისა, რასაც კანონი იცავს.
ყველა თანამშრომლის ხმას აქვს მნიშვნელობა და ჩვენ აქტიურად წავახალისებთ მათ გადაწყვეტილების მიღების პროცესში მონაწილეობისკენ. ჩვენ ვქმნით გარემოს, რომელშიც აფასებენ და პატივს სცემენ მრავალფეროვან პერსპექტივებს. დასაქმებულთა ჩართულობის, მოტივაციის და პროფესიონალიზმის წახალისების მიზნით, ჩვენ მუდმივად ვიკვლევთ ახალ შესაძლებლობებს და ინიციატივებს.

ჩვენი დასაქმებულების უფლებების დაცვას ჩვენთვის უდიდესი მნიშვნელობა აქვს. ჩვენ ვინარჩუნებთ სრული მიუკერძოებლობას, სამართლიანობას და მკაცრ გარემოს, რომელიც მხარს უჭერს კონსტიტუციით უზრუნველყოფილ შრომის უფლებებს და ადამიანის ძირითად უფლებებსა და თავისუფლებას. ჩვენი სამუშაო ხელშეკრულებები სრულად იცავენ ადგილობრივ და საერთაშორისო ნორმებს.

ჩვენ უპირატესობას ვანიჭებთ ჩვენი თანამშრომლებისთვის უსაფრთხო და კომფორტული სამუშაო გარემოს შექმნას, რომელიც აღჭურვილია თანამედროვე ტექნოლოგიებით, რაც, თავის მხრივ ამარტივებს ეფექტურ მუშაობას. დღეისათვის ჩვენი შტატი 110 ადამიანისგან შედგება. ჩვენ ვამაყობთ დაბალანსებული გენდერული მაჩვენებლით, რომელშიც 30% ქალია და 70% მამაკაცი. უნდა აღინიშნოს, რომ ისეთი მხარდამჭერი ფუნქციების გამოკლებით, როგორიც არის მომსახურების სფერო, კოეფიციენტი იცვლება და ქალებზე მოდის 51%, ხოლო მამაკაცებზე 49%, რაც უჩვენებს ჩვენს კომპანიაში გენდერული თანასწორობის ვალდებულების შესრულებას.
ისეთი ბენეფიტებით, როგორიც არის დაზღვევის ღირებულების ანაზღაურება, ჩვენი კომპანია სხვადასხვა სახის დამხმარე პაკეტებს სთავაზობს, რომლებიც ხელს უწყობენ ჩვენი თანამშრომლების ზოგად კეთილდღეობას. ჩვენ ვქმნით შესაძლებლობებს პროფესიონალური განვითარებისთვის სასწავლო კურსების, სემინარების და სხვა შესაბამისი პროგრამების განხორციელების გზით. გარდა ამისა, ჩვენ ვქმნით კოლაბორაციულ და მხარდამჭერ სამუშაო გარემოს, რომელიც წაახალისებს გუნდურ მუშაობას, ინოვაციებს და ურთიერთ პატივისცემას.
ჩვენი კორპორაციული კულტურა გამჭვირვალობას, კეთილსინდისიერებას და ანგარიშვალდებულებას ეფუძნება. გვჯერა, რომ თანამშრომლების კეთილდღეობის უპირატესობის, მრავალფეროვნების და ინკლუზიურობის ხელშეწყობის და დადებითი სამუშაო გარემოს წახალისების გზით, ჩვენ უზრუნველვყოფთ მდგრად ზრდას და ვინარჩუნებთ გამორჩეული დამსაქმებლის პოზიციას.

კორპორაციულ კულტურასთან დაკავშირებული ჩვენი ვალდებულებით, ჩვენი მიზანია მუდმივად გავაძლიეროთ დასაქმებულთა კმაყოფილების, ჩართულობის და შესრულების დონე, რაც აისახება მოტივირებულ და მაღალი მაჩვენებლების მქონე სამუშაო ძალაზე.

კორპორაციული მმართველობა

კორპორაციული მმართველობა

ჩვენი ორგანიზაცია იცავს კორპორაციული მმართველობის სრულფასოვან სამ-საფეხურიან მოდელს, რომელშიც განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა გამჭვირვალობას, ანგარიშვალდებულებას და აქციონერთა უფლებების დაცვას. ეს სტრუქტურა მოიცავს ააქციონერთა კრებას, სამეთვალყურეო საბჭოს და მენეჯმენტს.

აქციონეჰთა საეჰთო კჰება:
აქციონერთა საერთო კრება ჩვენს ორგანიზაციაში გადაწყვეტილების მიმღებ უმაღლეს ორგანოს წარმოადგენს. ეს კრება ყოველწლიურად ტარდება და ქმნის პლატფორმას აქციონერების მიერ ჯგუფის საქმიანობის შესახებ ინფორმაციის მოსაგროვებლად, მნიშვნელოვანი საკითხების განსახილველად და ისეთი გადაწყვეტილებების მისაღებად, რომლებიც კომპანიის მიმართულებაზე იმოქმედებს. აქციონერები სარგებლობენ უფლებებით და ხელს უწყობენ ორგანიზაციის საერთო მმართველობას ამ შეხვედრებზე.

სამეთვაღყუჰეო საბჭო:
ჩვენი სამეთვალყურეო საბჭო ასრულებს ყურადღებიანი ზედამხედველი უწყების ფუნქციას, რომელიც პასუხს აგებს სათანადო ფუნქციების და ორგანიზაციის შესაბამისობის უზრუნველყოფაზე. საბჭოში ოთხი წევრია და ისინი წარმოდგენილია შემდეგი გამოცდილი ფიზიკური პირების მიერ: ბატონი ნიკა ხაზარაძე, ბატონი ბობ მეიერი, ქალბატონი თამარ ჯაფარიძე და დამოუკიდებელი წევრი მარიამ მეღვინეთუხუცესი. სამეთვალყურეო საბჭო რეგულარულად იკრიბება სტრატეგიული გადაწყვეტილებების მისაღებად, ფინანსური ანგარიშების განსახილველად და მენეჯმენტის ეფექტურობის შესაფასებლად. ის მნიშვნელოვან როლს ასრულებს აქციონერთა ინტერესების დასაცავად და კორპორაციული მმართველობის მაღალი სტანდარტების უზრუნველსაყოფად.

მენეჯმენტი:
საოპერაციო დონეზე, მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ორგანიზაციის ყოველდღიური საქმიანობის განხორციელებაზე. კომპანიას გენერალური დირექტორი ხელმძღვანელობს და მას მხარს უჭერს დირექტორები სხვადასხვა ფუნქციურ სფეროში, როგორიც არის კომერციული, ფინანსური, დეველოპერული, სავაჭრო და მარკეტინგული სფეროები, დირექტორები უზრუნველყოფენ კომპანიის ეფექტურ ფუნქციონირებას. დირექტორთა საბჭო ასრულებს სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებულ სტრატეგიულ გადაწყვეტილებებს და ფუნქციონირებს აქციონერთა საერთო საბჭოს მიერ დადგენილი ჩარჩოს ფარგლებში.

ამ სამდონიანი კორპორაციული მართვის მოდელით, ჩვენ უპირატესობას ვანიჭებთ აქციონერთა ჩართულობას, ხელს ვუწყობთ სამეთვალყურეო საბჭოში პასუხისმგებლიან ზედამხედველობას და ვეხმარებით დირექტორთა საბჭოს საოპერაციო დავალებების ეფექტურად შესრულებაში. ეს სტრუქტურა საშუალებას გვაძლევს შევინარჩუნოთ ორიენტაცია აქციონერებისთვის ღირებულების შექმნაზე, გრძელვადიან მდგრადობასა და ეთიკური ბიზნეს გარემოს უზრუნველყოფაზე.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა ბიოგრაფიები

ნიკა ხაზარაძე

კომპანიას სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის პოზიციაზე 2021 წელს შემოუერთდა. მანამდე ეს თანამდებობა მამუკა ხაზარაძეს ეკავა. ბატონი ნიკა დღეს უფროსი კორპორაციული ბანკირის თანამდებობაზეა „თიბისი ბანკის“ კორპორაციულ მიმართულებით, ჯანმრთელობის, განათლებისა და ფინანსურ სექტორში. 2015 წელს მას ასევე ეკავა ბიზნეს ოპერაციების მენეჯერის თანამდებობა ანაკლიის განვითარების კონსორციუმში; მას აქვს ისეთ საერთაშორისო ფინანსურ დაწესებულებებში მუშაობის გამოცდილება, როგორიც არის UBS საინვესტიციო ბანკი და „Barclays Capital“. მან დაამთავრა შოტლანდიის წმინდა ენდრიუს უნივერსიტეტი (მენეჯმენტის მაგისტრი (წარჩინებით)).

თამარ ჯაფარიძე

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს 2021 წელს შეუერთდა თავმჯდომარის მოადგილის სახით. მანამდე ეს თანამდებობა ბადრი ჯაფარიძეს ეკავა. სანამ სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი გახდებოდა, ქალბ. თამარი მუშაობდა „თიბისი ბანკის“ ბრენდ მენეჯერის და ბიზნესისა და ტექნოლოგიების უნივერსიტეტის სამეწარმეო ცენტრის ხელმძღვანელის თანამდებობებზე. მან დაამთავრა შოტლანდიის წმინდა ენდრიუს უნივერსიტეტი (მენეჯმენტის მეცნიერებათა ბაკალავრი).

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა ბიოგრაფიები

ბობ მეიერი

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

მარიამ მელვინეთუხუცესი

2019 წელს შეუერთდა სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრის სახით. ის კომპანიის აუდიტის სამსახურის თავმჯდომარე იყო იმავე პერიოდში. მისი ბიოგრაფია მოიცავს 26 წლიან სამუშაო გამოცდილება საბანკო სფეროში, ისეთ ორგანიზაციებში, როგორებიცაა: ევროპის რეკონსტრუციისიისა და განვითარების ბანკი (EBRD), სადაც სადაც 2015 წლიდან იკავებდა ინვესტორთა საბჭოს სამდივნოს უფროსის თანამდებობას. 2020 წლის შემდეგ ის არის საქართველოს ბანკის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. 2007-2014 წლებში, იგი იკავებდა სხვადასხვა მაღალი რანგის თანამდებობას სს „თიბისი ბანკში“. ამავე ორგანიზაციაში ის ხელმძღვანელობდა კორპორაციული საბანკო მომსახურების დეპარტამენტს, ასევე იკავებდა „თიბისი ინვესტმენტის“ ხელმძღვანელის თანამდებობას. 2009-2011 წლებში იგი გახლდათ „თიბისი ბანკის“ უძრავი ქონების აქტივების მართვის საბჭოს წევრი. 2011 -2014 წლებში, იგი იკავებდა „თიბისის ბანკის“ დირექტორთა საბჭოს წევრის თანამდებობას. ქალბატონი მარიამი ფლობს ბაკალავრის ხარისხს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის საბანკო და საფინანსო საქმეში. ასევე, ფლობს ედინბურგის უნივერსიტეტის მენეჯმენტისა და ეკონომიკის სკოლის მაგისტრის ხარისხს ფინანსებსა და ინვესტიციებში.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრთა ბიოგრაფიები

ნოდარ ადეიშვილი

გენერალური დირექტორი (დირექტორი), ნოდარ ადეიშვილი კომპანიას 2013 წელს შემოუერთდა. მას აქვს სხვადასხვა კომპანიებში მმართველობითი გამოცდილება: 2010-2012 წლებში ის მუშაობდა სს „უძრავი ქონების მართვის ფონდში“, თავდაპირველად, როგორც აღმასრულებელი მენეჯერი, და შემდეგ როგორც გენერალური დირექტორი. 2006-2008 წლებში ის იყო პროექტის მენეჯერი შპს „CPG“-ში. 2001-2004 წლებში ის მუშაობდა „თიბისი ბანკში“, როგორც საკრედიტო მენეჯერი და შემდეგ როგორც კლიენტებთან ურთიერთობის მენეჯერი. 2006 წელს ბატონმა ადეიშვილმა დააფუძნა კომპანია, რომელიც ფლობდა ოფიციალურ საფრანჩიზო საცალო ვაჭრობის მაღაზიებს საქართველოში და ემსახურებოდა შემდეგ ბრენდებს: „BALLY“, „Tru Turssardi“, „Cacharel“ და „Tommy Hilfiger“. ბატონმა ადეიშვილმა 2019 წელს დაამთავრა ჰარვარდის უნივერსიტეტი AMDP და ფლობს ბიზნეს ადმინისტრირების მაგისტრის ხარისხს IE ბიზნეს-სკოლისგან და იურისპრუდენციის ბაკალავრის ხარისხს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტისგან.

ზურაბ ფიჩხაია

კომპანიას 2022 წელს შეუერთდა, როგორც ფინანსური დირექტორი. მანამდე ის ფინანსური დირექტორი იყო ანაკლიის განვითარების კონსორციუმში. ბატონი ფიჩხაია ასევე იყო რისკების მართვის დირექტორის მოადგილე „თიბისი ბანკში“ და ასრულებდა საწარმოო რისკების მართვის და სტრატეგიული პროექტების ხელმძღვანელის ფუნქციას, ასევე იყო ფინანსური დირექტორის მოადგილე „თიბისი ბანკში“, სადაც ის ბანკის ფინანსური რისკების მართვას, ალბათობის ანალიზის და ანგარიშგების ფუნქციებს ახორციელებდა. უფრო ადრე, მას სხვადასხვა პოზიცია ეკავა საკრედიტო, ანდერრაიტინგულ და შიდა აუდიტის მიმართულებით შემდეგ ორგანიზაციებში „ვითიბი ბანკი საქართველო“ „ბანკი რესპუბლიკა“ (Société Générale Group) და „პრივატ ბანკი საქართველო“. ბატონი ფიჩხაია ფლობს ეკონომიკის ბაკალავრის ხარისხს საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტისგან და ბიზნეს ადმინისტრირების მაგისტრის ხარისხს ფინანსებში პენსილვანიის უნივერსიტეტის უორტონის ბიზნეს სკოლისგან.

ზურაბ ჭარბაძე

კომპანიას 2011 წლიდან შემოუერთდა, როგორც კომერციული დირექტორი, მანამდე ის 1997-2011 წლებში იკავებდა სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციებს „თიბისი ბანკში“, მათ შორის იყო, ცენტრალური ფილიალის დირექტორი, ფილიალების ქსელის პროექტის დირექტორი და აქტივების მართვის დეპარტამენტის უფროსი. ბატონი ჭარბაძე ფლობს საქართველოს სახელმწიფო ტექნიკური უნივერსიტეტის და საქართველოს ეკონომიკური ინსტიტუტის ბაკალავრის ხარისხებს ბიზნესსა და ფინანსებში.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრთა ბიოგრაფიები

სანდრო კაკალაშვილი

კომპანიას შემოუერთდა 2019 წელს, ხოლო 2020 წელს დაიკავა უძრავი ქონების განვითარების დირექტორის პოზიცია. მანამდე, 2013-2014 წლებში, მას ეკავა სხვადასხვა მმართველობითი პოზიციები „თეგეტა მოტორსის ჰოლდინგში“, ხოლო 2014-2018 წლებში იგი იკავებდა ჰოლდინგში შემავალი სამშენებლო კომპანიის გენერალური დირექტორის პოზიციას. უფრო ადრე 2011-2013 წლებში მას ეკავა ფინანსური მენეჯერის პოზიციები სხვადასხვა კომპანიებში. იგი ფლობს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხებს ეკონომიკასა და ბიზნეს ადმინისტრირებაში. ის, ასევე იყო ACCA-ის სტუდენტი 2011-2013 წლებში.

სალომე კელენჯერიძე

კომპანიას 2022 წლის სექტემბერში შემოუერთდა. მას აქვს უწყვეტი 11-წლიანი გამოცდილება ტრანსპორტირების სექტორში. 2017 წლიდან ის ანაკლიის ღრმაწყლოვან ნავსადგურში მუშაობდა მარკეტინგისა და კომერციული საკითხების ხელმძღვანელის სახით. ის საერთაშორისო პლატფორმებზე წარმოაჩენდა ანაკლიის განვითარების კონსორციუმს. როგორც საქართველოს რკინიგზის გუნდის წევრი, 2011 წლიდან, როგორც სატვირთო გადაზიდვების კომპანიის SBU მარკეტინგული განყოფილების ხელმძღვანელი, ის პასუხს აგებდა ტვირთის გადაზიდვის ბაზრის ეკონომიკური მიზანშეწონილობის ანალიზზე. ის მონაწილეობდა რკინიგზის მომხმარებელთა სატარიფო პოლიტიკის გამარტივების პროექტში. სალომე ხელმძღვანელობდა რამდენიმე წამყვან საერთაშორისო მარკეტინგულ და საზოგადოებასთან ურთიერთობის კამპანიებს საბანკო სექტორისთვის საქართველოში. ამავდროულად მუშაობდა ციფრულ კრეატიულ სააგენტოში „Leavingstone“. სალომე ფლობს ბაკალავრის ხარისხს ბიზნეს ადმინისტრირების და მენეჯმენტის სფეროში ევროპული მართვის სკოლიდან (ESM)

პასუხისმგებელი პირების განცხადება

მმართველობითი ანგარიშგება და ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მოქმედი კანონმდებლობის და დადგენილებების შესაბამისად. ჩვენ უზრუნველვყოფთ, რომ იყოს:

- ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობა: ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. ის ზუსტად და სამართლიანად ასახავს კომპანიის აქტივებს, ვალდებულებებს, შემოსავალს, ხარჯებს, ფინანსურ მაჩვენებლებს, მოგება-ზარალს და ფულად ნაკადებს.

- შესაბამისი და დაბალანსებული მმართველობითი ანგარიშგება: მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემულია კომპანიის პროგრესის, მაჩვენებლების და საქმიანი პირობების სამართლიანი მიმოხილვა. მასში წარმოდგენილია კომპანიის განვითარების დაბალანსებული შეფასება, მნიშვნელოვანი რისკების და განუსაზღვრელობების მითითებით.

- კანონშესაბამისი, დაბალანსებული და იოლად აღსაქმელი: მმართველობითი ანგარიშგებაც და ფინანსური ანგარიშგებაც კანონშესაბამისი, დაბალანსებული და იოლად აღსაქმელია. ისინი აქციონერებს აწვდიან საჭირო ინფორმაციას კომპანიის მდგომარეობის, მაჩვენებლების და ბიზნეს-სტრატეგიის შესაფასებლად.

ხელმოწერები:

ნიკა ხაზარაძე
სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ნოდარ ადეიშვილი
გენერალური დირექტორი

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

Building a better working world

შპს იუაი
საქართველო, 0105, თბილისი
კოტე აფხაზის ქუჩა 44
ტელ: +995 (32) 215 8811
www.ey.com/ge
www.facebook.com/EYGeorgia

EY LLC
44 Kote Abkhazi street
Tbilisi, 0105, Georgia
Tel: +995 (32) 215 8811
www.ey.com/ge
www.facebook.com/EYGeorgia

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ აქციონერებს და სამეთვალყურეო საბჭოს

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დასკვნა

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ და მისი შვილობილი საწარმოების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარვმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის – „აუდიტორის პასუხისმგებლობა [კონსოლიდირებული] ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ – ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის შესაბამისად (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) (ბესსს-ის კოდექსი), და შესრულებული გვაქვს ბესსს-ის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

Building a better working world

შპს იუაი
საქართველო, 0105, თბილისი
კოტე აფხაზის ქუჩა 44
ტელ: +995 (32) 215 8811
www.ey.com/ge
www.facebook.com/EYGeorgia

EY LLC
44 Kote Abkhazi street
Tbilisi, 0105, Georgia
Tel: +995 (32) 215 8811
www.ey.com/ge
www.facebook.com/EYGeorgia

აუდიტის ძირითადი საკითხები

აუდიტის ძირითად საკითხებად მიიჩნევა ისეთი საკითხი, რომლებიც, ჩვენი პროფესიული შეფასებით, ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ჩვენ მიერ ჩატარებულ აუდიტში. ეს საკითხები მთლიანობაში განვიხილეთ ჩვენ მიერ ჩატარებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისა და თანდართული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ ჩვენი მოსაზრების ჩამოყალიბების კონტექსტში და ამ საკითხებზე ცალკე მოსაზრებას არ გამოვთქვამთ. ქვემოთ თითოეული საკითხისთვის მოცემული განმარტება იმისა, თუ როგორ განვიხილეთ აღნიშნული საკითხი აუდიტის განმავლობაში, წარმოდგენილია ჩატარებული აუდიტის კონტექსტში.

ჩვენ შევასრულეთ პასუხისმგებლობა, რომელიც დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“, აღნიშნული საკითხების ჩათვლით. შესაბამისად, ჩვენი აუდიტი მოიცავდა ისეთი პროცედურების ჩატარებასაც, რომელთა მიზანიც იყო რეაგირება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობების ჩვენ მიერ შეფასებულ რისკებზე. ჩვენი აუდიტორული პროცედურების, მათ შორის ქვემოთ მოცემული საკითხების განსახილველად ჩატარებული პროცედურების შედეგები, წარმოადგენს თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების საფუძველს.

აუდიტის ძირითადი საკითხები	როგორ მივუდექით აუდიტის ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან ამონაგების აღიარება	
ამონაგებმა მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან 43,471 მილიონი ლარი შეადგინა, რაც ჯგუფის 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული ფინანსური წლის მთლიანი ამონაგების 95%-ს შეადგენს. ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან აღიარებულია რესურსების მეთოდის გამოყენებით. დასრულების ეტაპი ფასდება მოცემული თარიღისთვის გაწეული ხარჯების თანაფარდობით შესასრულებელი ვალდებულების შესრულებისას მთლიან მოსალოდნელ დანახარჯებთან.	ჩვენ შევისწავლეთ მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების შეფასების და აღიარების პროცესი.
ჩვენს აუდიტში მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარება განვსაზღვრეთ ყველაზე მნიშვნელოვან საკითხად, მთლიანი სახელშეკრულებო დანახარჯების შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი განსჯის გამო.	მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებით ჩვენ შერჩევით საფუძველზე შევამოწმეთ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები, ბანკის ამონაწერები და სხვა დამატებითი დოკუმენტები.
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-4 შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების შესახებ.	ჩვენ შევაფასეთ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების პირობები ამონაგების აღიარებასთან დაკავშირებული ფასს (IFRS) 15-ის მოთხოვნების გათვალისწინებით. შერჩევით საფუძველზე შევამოწმეთ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები, სამშენებლო ხელშეკრულებები, ბიუჯეტები და აღმასრულებელი დოკუმენტები, ასევე მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარებასთან დაკავშირებული სხვა დამხმარე დოკუმენტები. პროექტების ნიმუშებისთვის ფასის მნიშვნელოვანი კომპონენტები შევადარეთ დამხმარე დოკუმენტებს, როგორიც არის ფასების სია და ხელშეკრულებები მომწოდებლებთან. კონკრეტულ თარიღამდე გაწეულ ხარჯებთან დაკავშირებით, შერჩევით საფუძველზე შევათანხმეთ მასალების და ქვეკონტრაქტორის დანახარჯები მომწოდებელთა ინვოისებთან და დადასტურებულ საგადახდო ვაუჩერებთან. ჩვენ შევაფასეთ მომხმარებლებთან გაფორმებული და დროთა განმავლობაში დაკმაყოფილებული ხელშეკრულებების საფუძველზე შესასრულებელი ვალდებულებების შესრულების პროცენტული მაჩვენებელი. შევაფასეთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნები.

აუდიტის ძირითადი საკითხები	როგორ მივუდექით აუდიტის ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში
საინვესტიციო ქონების შეფასება	
ჯგუფი ფლობს საინვესტიციო ქონების პორტფელს (მეტწილად მიწის ნაკვეთების დიდ ნაკრებს) თბილისსა და აჭარის რეგიონში, რომლებიც 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მთლიანი აქტივების 80%-ს შეადგენდა.	ჩვენ მივიღეთ და შევამოწმეთ ჯგუფის მიერ დაქირავებული გარე ქონების შემფასებლის მიერ მომზადებული შეფასების ანგარიშები. შევაფასეთ რამდენად შეესაბამებოდა შეფასების მეთოდი პროფესიული შეფასების სტანდარტებს და სათანადო იყო საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსასაზღვრად.
ჯგუფმა შეაფასა საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ქონების კვალიფიციური გარე შემფასებლის მიერ მომზადებული დამოუკიდებელი შეფასებების საფუძველზე.	შევაფასეთ ქონების გარე შემფასებლის კომპეტენცია, ობიექტურობა და დამოუკიდებლობა. ასევე შევაფასეთ ქონების გარე შემფასებლის კვალიფიკაცია და გამოცდილება, შესაფასებელი ქონების ხასიათისა და ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით.
კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღრიცხული საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში წმინდა ცვლილებამ ჯგუფის დასაბეგრი ქონების 131% შეადგინა 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის.	ჩვენი ქონების შეფასების სპეციალისტების დახმარებით ხელმძღვანელობასთან და ქონების გარე შემფასებელთან განვიხილეთ მათ მიერ გამოყენებული შეფასების მეთოდები და მხარდაჭერის მექანიზმი შეფასებებში მიღებული მნიშვნელოვანი დაშვებებისთვის.
ჩვენს აუდიტში საინვესტიციო ქონების შეფასება ყველაზე მნიშვნელოვან საკითხად განვსაზღვრეთ, რადგან ეს ქონება წარმოადგენს ჯგუფის მთლიანი აქტივების უდიდეს ნაწილს, ხოლო დაშვებებში და ინდივიდუალური ქონების შეფასების განსახორციელებლად გამოყენებულ მონაცემების მცირედ კორექტირებებს (შეჯამებული ფორმით) მნიშვნელოვანი გავლენა ექნება ჯგუფის მოგებაზე, ასევე იმ მიზეზით, რომ საინვესტიციო ქონების შეფასებას არსებითად სუბიექტურია, რაც საჭიროებს მნიშვნელოვან განსჯას და შეფასებას არაემპირიულ შესაფასებელ ამოსავალ მონაცემებთან მიმართებით.	შერჩევით საფუძველზე განვახორციელეთ საინვესტიციო ქონების ტერიტორიაზე ვიზიტი.
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-9 შენიშვნაში წარმოდგენილია საინვესტიციო ქონების შეფასებაში შესული მნიშვნელოვანი დაშვებები და შეფასებები.	შევაფასეთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნები.

Building a better working world

სხვა საკითხები

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩაატარა სხვა აუდიტორმა, რომელმაც გამოსცა არამოდიფიცირებული მოსაზრება ამ ანგარიშგებაზე 2022 წლის 6 ოქტომბერს.

ჯგუფის 2022 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია ჯგუფის 2022 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და ჩვენ არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე.

ჩვენ მიერ ჩატარებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, ვალდებულები ვართ, გავაცხადოთ ეს ფაქტი. აღნიშნულთან დაკავშირებით გასაცხადებელი არაფერი გვაქვს.

ხელმძღვანელობის და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტის კომიტეტი პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების გონივრულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის

Building a better working world

დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის – ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

ამასთან, სამეთვალყურეო საბჭოს წარვუდგენთ წერილობით განცხადებას, რომ დავიცავით დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული შესაფერისი ეთიკური ნორმები და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვაცნობეთ ყველა ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, გონივრულ ფარგლებში, შეიძლება მიჩნეულიყო, რომ გავლენას ახდენს ჩვენს დამოუკიდებლობაზე, ასევე გამოყენებული საფრთხის აღმოსაფხვრელად განხორციელებული ქმედებების ან დამცავი ზომების შესახებ, აუცილებლობის შემთხვევაში.

სამეთვალყურეო საბჭოსთვის ინფორმირებული საკითხებიდან განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში და, მაშასადამე, მიიჩნევა აუდიტის ძირითად საკითხებად. ამ საკითხებს აღვწერთ ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში, თუ კანონმდებლობით არ იკრძალება საჯაროდ მოცემული საკითხის ინფორმირება ან, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, თვითონ არ გადავწყვეტთ, რომ აუდიტორის დასკვნაში არ უნდა მოხდეს ამა თუ იმ საკითხის ინფორმირება, რადგან, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ამგვარი ქმედებით განპირობებული მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგები გადააჭარბებს მისი ინფორმირებით მოსალოდნელ სარგებელს, რომელიც საზოგადოებრივ ინტერესებს ემსახურება.

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული ანგარიში

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

- მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა ფინანსური ანგარიშგებასთან, შესაბამისობაშია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებთან; და
- მმართველობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია აკმაყოფილებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლისა და შესაბამისი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებს.

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია რუსლან ხოროშვილი.

რუსლან ხოროშვილი (SARAS-A-615243)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

2023 წლის 3 აგვისტო

თბილისი, საქართველო

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორების დასკვნა

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება 1
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება 4
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 5

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. კორპორაციული ინფორმაცია 6
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა 7
2.1. მომზადების საფუძველი 7
2.2 კონსოლიდაციის საფუძველი 8
2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა 9
2.4 სააღრიცხვო პოლიტიკის და სტანდარტების ცვლილება 29
2.5 ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება 30
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები 39
4. ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი 41
5. ადმინისტრაციული ხარჯები 42
6. მოგების გადასახადის ხარჯი 43
7. სხვა ხარჯები 43
8. ძირითადი საშუალებები 43
9. საინვესტიციო ქონება 44
10 მარაგები 46
11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 46
12. ინვესტირება მეკავშირე საწარმოებში 47
13. მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ინვესტიციები 48
14. კაპიტალი და რეზერვები 48
14.1. სააქციო კაპიტალი 48
14.2 დივიდენდები 49
14.3 აქციების შენატანი 49
15. სავაჭრო და სხვა ვალდებულება 49
16 გამოშვებული ობლიგაციები 50
17. სესხები და ნასესხები სახსრები 51
18. ვალდებულებების ცვლილება 51
19. ფინანსური რისკის მართვა 52
20 სამართლიანი ღირებულება 55
21. რისკის მართვა 57
22 პირობითი ვალდებულებები 58
22.1 საგადასახადო დავა 58
22.2. დაზღვევა 59
23. ვალდებულებები 59
23.1 სახელმწიფოსგან შეძენილ ქონებასთან დაკავშირებული საინვესტიციო ვალდებულებები 59
24. დაკავშირებული მხარეები 59
24.1 კონტროლის ურთიერთობები 59
24.2 ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 60
25. შემდგომი მოვლენები 60

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნები	*2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის*	*2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის გადაანგარიშებული (2.5 შენიშვნა)*
ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი	4	45,634	95,066
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება		(38,747)	(68,288)
საერთო მოგება		**6,887**	**26,778**
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	9	45,750	39,224
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები		(3,009)	(1,785)
ადმინისტრაციული ხარჯები	5	(9,399)	(9,147)
სხვა ხარჯები	7	(5,938)	(10,234)
საოპერაციო მოგება		**34,291**	**44,836**
ფინანსური შემოსავალი		42	110
ფინანსური დანახარჯები	18	(4,315)	(5,696)
საკურსო სხვაობით მიღებული შემოსულობა		4,423	1,423
მეკავშირე საწარმოს მოგების წილი	12	587	510
მოგება დაბეგვრამდე		**35,028**	**41,183**
მოგების გადასახადის ხარჯი	6	(1,274)	(1,810)
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი		**33,754**	**39,373**

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად დამტკიცებულია 2023 წლის 3 აგვისტოს შემდეგი პირების მიერ:

ნოდარ ადეიშვილი
გენერალური დირექტორი

ზურაბ ფიჩხაია
ფინანსური დირექტორი

6-60 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	*შენიშვნები*	*2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით*	*2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადაანგარიშებული (2.5 შენიშვნა)*	*2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით გადაანგარიშებული (2.5 შენიშვნა)*
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	8	6,520	2,137	3,549
ხელშეკრულების მიღების თვითღირებულება		1,588	1,510	616
საინვესტიციო ქონება	9	576,344	501,421	439,213
ინვესტირება მეკავშირე საწარმოებში	12	2,768	2,181	1,670
მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ინვესტიციები	13	5,678	5,678	5,678
გაცემული სესხები	13	1,322	–	–
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**594,220**	**512,927**	**450,726**
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგები	10	50,370	65,863	38,075
სახელშეკრულებო აქტივები	4	33,581	57,064	27,628
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	13,133	36,464	34,725
გაცემული სესხები	13	2,511	375	–
სხვა ფინანსური აქტივები		–	–	45,217
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში		29,541	8,196	12,445
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**129,136**	**167,962**	**158,090**
სულ აქტივები		**723,356**	**680,889**	**608,816**

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად დამტკიცებულია 2023 წლის 3 აგვისტოს შემდეგი პირების მიერ:

ნოდარ ადეიშვილი
გენერალური დირექტორი

ზურაბ ფიჩხაია
ფინანსური დირექტორი

6-60 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნები	*2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით*	*2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადაანგარიშებული (2.5 შენიშვნა)*	*2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით გადაანგარიშებული (2.5 შენიშვნა)*
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი და რეზერვები				
სააქციო კაპიტალი:				
A კლასის ჩვეულებრივი აქციები	14	310	310	310
B კლასის ჩვეულებრივი აქციები	14	1,867	1,867	1,103
საემისიო შემოსავალი	14	52,973	52,973	3,669
გაუნაწილებელი მოგება	14	564,066	540,413	515,355
სულ საკუთარი კაპიტალი		**619,216**	**595,563**	**520,437**
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გამოშვებული ობლიგაციები	16	55,265	34,652	–
სესხები და ნასესხები სახსრები	17	4,785	12,000	7,818
საიჯარო ვალდებულებები		–	–	134
გამოსყიდვადი პრივილეგირებული აქციები		–	–	5,270
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**60,050**	**46,652**	**13,222**
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	15	7,188	8,275	23,777
გადასახდელი დივიდენდები		235	9,124	–
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	4	6,461	9,570	6,094
სესხები და ნასესხები სახსრები	17	25,270	7,449	5,590
გამოშვებული ობლიგაციები	16	4,053	2,430	39,227
მიმდინარე მოგების გადასახადის ვალდებულებები		–	778	–
საიჯარო ვალდებულებები		–	127	111
საგადასახადო ვალდებულებები		883	921	358
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**44,090**	**38,674**	**75,157**
სულ ვალდებულებები		**104,140**	**85,326**	**88,379**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**723,356**	**680,889**	**608,816**

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად დამტკიცებულია 2023 წლის 3 აგვისტოს შემდეგი პირების მიერ:

ნოდარ ადეიშვილი
გენერალური დირექტორი

ზურაბ ფიჩხაია
ფინანსური დირექტორი

6-60 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის (გადაანგარიშებული)

(ათას ლარში)

	სააქციო კაპიტალი					
ათას ლარში	*ჩვეულებრივი აქციები A კლასი*	*ჩვეულებრივი აქციები B კლასი*	*საემისიო შემოსავალი*	*გამოსყიდვადი პრივილეგი-რებული აქციები*	*გაუნაწილებელი მოგება*	*სულ*
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	**310**	**1,103**	**3,669**	**7,131**	**522,051**	**534,264**
ხარვეზის ცვლილებით გამოწვეული კორექტირება (2.5 შენიშვნა)	–	–	–	(7,131)	(6,696)	**(13,827)**
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს (გადაანგარიშებული)	**310**	**1,103**	**3,669**	–	**515,355**	**520,437**
წლის მოგება	–	–	–	–	39,373	**39,373**
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (გადაანგარიშებული)	**–**	**–**	**–**	–	**39,373**	**39,373**
აქციის გამოშვება (14.3)	–	764	49,304	–	–	**50,068**
გამოცხადებული დივიდენდები (14.2 შენიშვნა)	–	–	–	–	(14,315)	**(14,315)**
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს (გადაანგარიშებული)	**310**	**1,867**	**52,973**	–	**540,413**	**595,563**
წლის მოგება	–	–	–	–	33,754	**33,754**
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	**–**	**–**	**–**	–	**33,754**	**33,754**
გამოცხადებული დივიდენდები	–	–	–	–	(10,101)	**(10,101)**
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	**310**	**1,867**	**52,973**	–	**564,066**	**619,216**

6-60 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	*შენიშვნები*	*2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის*	*2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის*
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები		67,181	53,821
სამშენებლო სამუშაოების შემსრულებლებისთვის გადახდილი თანხები		(34,754)	(29,332)
პერსონალზე გაწეული დანახარჯები		(4,677)	(5,650)
საბროკერო მომსახურების გადახდილი საფასური		(1,516)	(2,123)
არქიტექტურული და საპროექტო სამუშაოებში გადახდილი თანხები		(1,173)	(988)
წამახალისებელ და მარკეტინგულ მომსახურებებში გადახდილი თანხები		(1,610)	(956)
სხვა მიმწოდებლებისთვის განხორციელებული გადახდები		(1,877)	(230)
სხვა გადახდები		(1,945)	(2,007)
		19,629	12,535
გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა		(6,441)	(3,857)
გადახდილი პროცენტი	18	(4,640)	(4,757)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**8,548**	**3,921**
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შეძენა		(102)	(237)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(5,519)	–
მსესხებლების მიერ დაფარული გაცემული სესხები		–	49
გაცემული სესხები		(3,664)	(3,734)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(9,285)**	**(3,922)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
გამოსყიდვადი პრივილეგირებული აქციის გამოსყიდვა		–	(5,063)
გადახდილი დივიდენდები		(17,121)	(5,558)
ამონაგები სესხებიდან და ნასესხები სახსრებიდან	18	24,633	16,608
შემოსულობა ობლიგაციების გამოშვებიდან	18	26,641	–
სესხების და ნასესხები სახსრების დაფარვა	18	(10,551)	(9,705)
საიჯარო ვალდებულების დაფარვა		(219)	(151)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან		**23,383**	**(3,869)**
წმინდა ზრდა ნაღდი ფულის ნაშთში ბანკში		**22,646**	**(3,870)**
საკურსო სხვაობის ეფექტი		(1,300)	(378)
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში წლის დასაწყისში		8,195	12,443
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში წლის ბოლოს		**29,541**	**8,195**

მნიშვნელოვანი არაფულადი ოპერაციები:

2022 წელს ჯგუფის აქციონერებმა მოთხოვნები დაფარეს ადრე შესყიდული მიწის ნაკვეთების დაბრუნების გზით. (მე-11 შენიშვნა).

2021 წელს ჯგუფმა დაფარა 2018 წლის 12 მილიონი აშშ დოლარის დაუფარავი ობლიგაციები 2021 წლის 12 მილიონი აშშ დოლარის ახალი ობლიგაციის გამოშვების და საფონდო ბირჟაზე რეფინანსირების გზით, ჯგუფის ანგარიშებზე ფულადი სახსრების გადაცვლის გარეშე (მე-16 შენიშვნა).

2021 წელს აქციონერმა ჯგუფის საკუთარ კაპიტალში განახორციელა მიწის ნაკვეთების შენატანი სამართლიანი ღირებულებით 50,068 ლარი, რომელიც კლასიფიცირებულია, როგორც საინვესტიციო ქონება (14.3 შენიშვნა).

6-60 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

1. კორპორაციული ინფორმაცია

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის სააქციო კომპანია, რომელიც თბილისში (საქართველო) დაფუძნდა 2010 წლის მარტის თვეში, საქართველოში უძრავი ქონების შეძენის, განვითარების და მართვის მიზნით. საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, კომპანია სააქციო საზოგადოებას წარმოადგენს.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ჯგუფის აქციონერების შემადგენლობა 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
მამუკა ხაზარაძე	–	25.33%
„ხაზარაძე ჰოლდინგი“	25.33%	–
ბადრი ჯაფარიძე	25.34%	25.34%
ბობ მეიერი	27.07%	27.07%
Joy of a Toy B.V	5.86%	5.86%
„GRDC Holding B.V“	5.06%	5.06%
სხვა აქციონერები	11.34%	11.34%

ჯგუფის რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ძირითადი ადგილია საქართველო, თბილისი, კომერციული ფართი #1, ტირიფების ქ. #2.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებებს (ერთად მოიხსენიება, როგორც „ჯგუფი“). კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ და მეკავშირე საწარმოებს 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

შვილობილი საწარმო	*საკუთრება/ხმის უფლება*		*ქვეყანა*	*დაფუძნების თარიღი*	*საქმიანობის სფერო*
	31-დეკ-2022	*31-დეკ-2021*			
შპს „ლისი ფო“	100%	100%	საქართველო	2010 წლის 16 აპრილი	უძრავი ქონების განვითარება
შპს „ლისის ტბის რეკრეაცია“	100%	100%	საქართველო	2012 წლის 6 ივნისი	მმართველი კომპანია
შპს „ლისი რენოვეიშენ“	100%	100%	საქართველო	2014 წლის 5 ივლისი	ქონების განახლება
შპს „ლისიგრინსი“	100%	100%	საქართველო	2014 წლის 14 აპრილი	მცენარეების მოყვანა
შპს „ლისი ფიშინგი“	80%	80%	საქართველო	2015 წლის 30 აპრილი	დროებით უმოქმედო
შპს „ბლექ სი რიზორთ“	100%	100%	საქართველო	2016 წლის 25 ნოემბერი	უძრავი ქონების განვითარება
შპს „ლისი ოს“	100%	100%	საქართველო	2010 წლის 9 აგვისტო	დროებით უმოქმედო
შპს „ლისი რენთალს“	100%	100%	საქართველო	2019 წლის 05 დეკემბერი	უძრავი ქონების მართვა

(ათას ლარში)

1. კორპორაციული ინფორმაცია (გაგრძელება)

მეკავშირე საწარმოები

სს „ამერიკული აკადემია“	28%	28%	საქართველო	2021 წლის 25 იანვარი	განათლება
შპს „ლისის აბანოები“	50%	50%	საქართველო	2012 წლის 27 მარტი	ველნესი

ომი უკრაინაში

უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, ასევე გაუფასურდა რუსული ფასიანი ქაღალდების ბაზრების და სხვა ბაზრებზე რეგისტრირებული რუსული კომპანიების ღირებულება. სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, თუმცა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი უკრაინაში, რუსეთსა და დანარჩენ მსოფლიოში. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს მნიშვნელოვანი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. მაგალითად, 2022 წელს ქართული ლარი მნიშვნელოვნად აფასდა უცხოურ ვალუტასთან მიმართებით საქართველოში გადმოსახლებული რუსეთის და უკრაინის მოქალაქეების მიერ უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ფულადი გზავნილების ფონზე და გაზრდილი მოთხოვნის შედეგად უძრავი ქონების ფასებიც გაიზარდა. ვინაიდან ომი ჯერაც მიმდინარეობს, შეუძლებელია იმის სარწმუნოდ შეფასება, თუ როგორ აისახება საბოლოოდ ეს ჯგუფის საქმიანობაზე, ასევე გაურკვეველია, რა მასშტაბის გავლენას მოახდენს ის ზოგადად ეკონომიკაზე. ჯგუფის ხელმძღვანელობა თვალს ადევნებს ეკონომიკურ ვითარებას შექმნილ გარემოში.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

2.1. მომზადების საფუძველი

განცხადება შესაბამისობაზე

ჯგუფის წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასსს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად. ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმ დაშვებით, რომ ჯგუფი ოპერირებს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეაფასა ჯგუფის უნარი განაგრძოს ოპერირება ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე და ის კმაყოფილია იმ ფაქტით, რომ ორგანიზაცია ფლობს რესურსებს განაგრძოს საქმიანობა განჭვრეტად მომავალში წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება იძლევა შედარებად ინფორმაციას წინა პერიოდებთან მიმართებით. ამასთან ჯგუფმა წინა წლის დასაწყისში წარმოადგინა ფინანსური მდგომარეობის დამატებითი ანგარიშგება, რომელშიც სააღრიცხვო პოლიტიკა რეტროსპექტულად არის გამოყენებული, განხორციელებულია რეტროსპექტული გადაანგარიშება ან მუხლების ხელახალი კლასიფიკაცია. კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის დამატებითი ანგარიშგება 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ხარვეზის რეტროსპექტული კორექტირების გამო (შენიშვნა 2.5).

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.1. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

შეფასების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე, კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების და საინვესტიციო ქონების გამოკლებით, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით არის აღრიცხული. აქტივების და ვალდებულებების თითოეული კატეგორიის შეფასების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია წინამდებარე შენიშვნებში ქვემოთ.

სამუშაო ვალუტა და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტაა ქართული ლარი (შემდგომში „ლარი“), რომელიც კომპანიის და მისი შვილობილი საწარმოების სამუშაო ვალუტა, რადგან ეს ვალუტა საუკეთესოდ ასახავს საბაზისო მოვლენების და ჯგუფის ოპერაციების ეკონომიკურ არსს.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარში და მოცემული ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე (თუ სხვაგვარად არ იქნება მითითებული).

ადრე გაცხადებული ციფრების გადაანგარიშება

2022 წელს ჯგუფმა განახორციელა ადრე გაცხადებული ციფრების კონკრეტული რეტროსპექტული ცვლილება (შენიშვნა 2.5).

2.2 კონსოლიდაციის საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებებს 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც ჯგუფი იღებს, ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება და შეუძლია ამ უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო. კერძოდ, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტირებულ საწარმოს მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

- ჯგუფს აქვს ინვესტირებულ საწარმოზე ზეგავლენა (ანუ ამჟამინდელი უფლებები მას საშუალებას აძლევს ინვესტირებული საწარმოს რელევანტური
- საქმიანობა მართოს)
- ის იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტირებულ საწარმოში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება
- შეუძლია უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტირებულ საწარმოზე თავისი გავლენის გამო

გავრცელებული მოსაზრებით, ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობა კონტროლის უფლებას იძლევა. ამ მოსაზრების გასამყარებლად, თუ ჯგუფი ინვესტიციის ობიექტში ფლობს ხმის ან სხვა მსგავსი უფლების უმრავლეს ნაწილზე ნაკლებს, იმის შეფასებისას, ინვესტიციის ობიექტზე აქვს თუ არა გავლენა, ჯგუფი ყველა აქტუალურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- სახელშეკრულებო შეთანხმება (შეთანხმებები) ინვესტიციის ობიექტში ხმის უფლების მქონე სხვა პირებთან
- სხვა სახელშეკრულებო შეთანხმებებიდან მიღებული უფლებები
- ჯგუფის ხმის უფლებებს და პოტენციური ხმის უფლებებს

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 კონსოლიდაციის საფუძველი (გაგრძელება)

ჯგუფი ხელახლა შეაფასებს, აკონტროლებს თუ არა ინვესტირებულ საწარმოს, თუ ფაქტები და გარემოებები იმაზე მიანიშნებს, რომ კონტროლის სამი ელემენტიდან ერთ-ერთში ცვლილებებია მომხდარი. შვილობილი საწარმოს კონსოლიდაცია იწყება მაშინ, როდესაც ჯგუფი მოიპოვებს მასზე კონტროლს და წყდება მაშინ, როდესაც ჯგუფი კარგავს ამგვარ კონტროლს. შვილობილი საწარმოს წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასხვისებული აქტივები, ვალდებულებები, შემოსავალი და ხარჯები აისახება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში შვილობილ საწარმოზე ჯგუფის მიერ კონტროლის შეძენის თარიღიდან კონტროლის დაკარგვის თარიღამდე.

მოგება-ზარალი და სხვა სრული შემოსავლის ყოველი კომპონენტი უკავშირდება ჯგუფის მშობელი საწარმოს აქციონერებს.

საჭიროების შემთხვევაში შვილობილი საწარმოების ფინანსური ანგარიშგებები კორექტირდება მათი სააღრიცხვო პოლიტიკის ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად. ჯგუფის წევრებს შორის შემდგარ გარიგებებთან დაკავშირებული ყველა ჯგუფის შიდა აქტივი და ვალდებულება, საკუთარი კაპიტალი, შემოსავალი, ხარჯი და ფულადი ნაკადი კონსოლიდაციისას მთლიანად გაიქვითება.

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ა) საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი

საწარმოთა გაერთიანება აღირიცხება შესყიდვის მეთოდით. შესყიდვის ღირებულება გამოითვლება შემდეგი კომპონენტების დაჯგუფებით: შესყიდვის დღეს სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული გადახდილი საფასური და შეძენილი საწარმოს ნებისმიერი არასაკონტროლო წილის მოცულობა. საწარმოთა გაერთიანების თითოეულ შემთხვევაში, ჯგუფი შეძენილი საწარმოს არასაკონტროლო პაკეტს აფასებს სამართლიანი ღირებულებით

ან ამოცნობადი წმინდა აქტივების პროპორციული წილის შესაბამისად. შესყიდვასთან დაკავშირებული დანახარჯების აღიარება ხდება მათი გაწევისთანავე და შედის ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

ჯგუფი განსაზღვრავს, რომ მას შეძენილი აქვს ბიზნესი, როდესაც საქმიანობების და აქტივების შეძენილი ნაკრები მოიცავდა ამოსავალ მონაცემებს და არსებით პროცესებს, რომლებიც ერთად მნიშვნელოვნად უწყობდა ხელს გამოსავალი მონაცემების შექმნის უნარს. შეძენილი პროცესი არსებითად მიიჩნევა, თუ მას აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა პროდუქტების წარმოების გასაგრძელებლად, ხოლო შეძენილი ამოსავალი მონაცემები მოიცავს ორგანიზებული მუშა ძალას საჭირო უნარებით, ცოდნით და გამოცდილებით განახორციელონ ხსენებული პროცესი ან მნიშვნელოვნად შეუწყონ ხელი უნარს განაგრძონ პროდუქტების წარმოება და ითვლება უნიკალურად ან იშვიათად ან ვერ ჩანაცვლდება მნიშვნელოვანი ხარჯების, მცდელობის ან შეფერხების გარეშე, რათა გააგრძელოს პროდუქტის წარმოება.

(ათას ლარში)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ა) საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი (გაგრძელება)

როდესაც ჯგუფი შეისყიდის ბიზნესს, კლასიფიკაციის მიზნებისთვის აფასებს მის ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს შესყიდვის თარიღისათვის არსებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების, ეკონომიკური პირობებისა და მშობელი საწარმოს პირობების შესაბამისად. ეს მოიცავს განცალკევებულ განივთებულ წარმოებულ ინსტრუმენტებს გენერალურ ხელშეკრულებებში შეძენილი საწარმოს მიერ. ნებისმიერი პირობითი საზღაური, რომელიც გადახდილ უნდა იქნას მყიდველის მიერ, აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით შეძენის თარიღისთვის. პირობითი საზღაური, რომელიც კლასიფიცირდება საკუთარ კაპიტალად, ხელახლა არ შეფასდება და შემდგომი ცვლილებებიც აღირიცხება საკუთარ კაპიტალში. პირობითი საზღაური, რომელიც კლასიფიცირდება აქტივად ან ვალდებულებად, წარმოადგენს ფინანსურ ინსტრუმენტს და შეესაბამება ფასს (IFRS) 9-ს „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში შემდგომი ცვლილებები აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ფასს (IFRS) 9-ის შესაბამისად. სხვა პირობითი საზღაური, რომელიც არ არის შესული ფასს (IFRS) 9-ში ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, ყოველ საანგარიშგებო თარიღში მოგება-ზარალში აღიარებული სამართლიანი ღირებულების ცვლილებით.

გუდვილი თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და წარმოადგენს გადაცემული საზღაურის და არასაკონტროლო წილებისთვის აღიარებული თანხის აგრეგირების ნამეტ ოდენობას, ასევე ადრე ფლობილ ნებისმიერ პროცენტს, წმინდა იდენტიფიცირებად შეძენილ აქტივებზე და ნაკისრ ვალდებულებებზე. თუ შეძენილი წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება მთლიანად გადახდილ საზღაურზე მეტია, ჯგუფი ხელახლა აფასებს, სწორად ამოიცნო თუ არა ყველა შეძენილი აქტივი და ნაკისრი ვალდებულება და გადასინჯავს შეძენის თარიღისთვის ასაღიარებელი თანხების შესაფასებლად გამოყენებულ პროცედურას. თუ ხელახალი შეფასების შედეგად წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება მაინც გადააჭარბებს მთლიანად გადახდილ საზღაურს, მაშინ ხდება შემოსულობის აღიარება მოგებაში ან ზარალში.

საწყისი აღიარების შემდგომ, გუდვილის შეფასება ხდება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება ნებისმიერი დარიცხული გაუფასურების ზარალი. გაუფასურების ტესტის მიზნებისათვის, საწარმოთა გაერთიანებისას წარმოქმნილი გუდვილი შეძენის თარიღიდან გადანაწილდება ჯგუფის ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე, რომლებიც, როგორც მოსალოდნელია, ისარგებლებენ გაერთიანებით, განურჩევლად იმისა, აღნიშნულ ერთეულებს შეძენილი საწარმოს სხვა აქტივები მიეკუთვნება, თუ ვალდებულებები.

როდესაც გუდვილი მიეკუთვნება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულს და ამ ერთეულის ოპერაციების ნაწილი არის გასხვისებული, გასხვისებულ ოპერაციასთან დაკავშირებული გუდვილი ჩართულია აღნიშნული ოპერაციის საბალანსო ღირებულებაში იმისთვის, რომ მოხდეს გასხვისებით მიღებული შემოსულობის ან ზარალის მართებული განსაზღვრა. ასეთ შემთხვევაში, გასხვისებულ ოპერაციაზე მიკუთვნილი გუდვილის განსაზღვრა ხდება გასხვისებული ოპერაციის ღირებულებასა და ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულში შენარჩუნებული წილის მიხედვით:

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ბ) ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში

მეკავშირე საწარმო ისეთი სამეურნეო ერთეულია, რომელშიც ჯგუფს მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს. მნიშვნელოვანი გავლენა გულისხმობს ინვესტირებულ საწარმოში ფინანსური და საოპერაციო პოლიტიკის გადაწყვეტილებებში მონაწილეობის უფლებამოსილებას, მაგრამ არა კონტროლს ან ერთობლივ კონტროლს აღნიშნულ პოლიტიკაზე.

მნიშვნელოვანი გავლენის განსაზღვრაში გამოყენებული მოსაზრებები ჰგავს შვილობილ საწარმოებზე კონტროლის განსაზღვრისთვის საჭირო მოსაზრებებს. ჯგუფის ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში და ერთობლივ საწარმოში აღირიცხება წილობრივი მეთოდით.

წილობრივი მეთოდის ფარგლებში, ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში თავდაპირველად თვითღირებულებით აღირიცხება. ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად კორექტირდება, რომ ასახოს მეკავშირე საწარმოში ჯგუფის მიერ ფლობილ წმინდა აქტივებში შეძენის თარიღიდან მომხდარი ცვლილებები. მეკავშირე საწარმოსთან დაკავშირებული გუდვილი შედის ინვესტიციის საბალანსო ღირებულებაში და მისი გაუფასურების ტესტირება ცალკე არ ხდება.

მოგება-ზარალის ანგარიშგება ასახავს ჯგუფის წილს მეკავშირე საწარმოს ოპერაციების შედეგებში. ნებისმიერი ცვლილება მეკავშირე საწარმოების სხვა სრულ შემოსავალში წარმოდგენილია, როგორც ჯგუფის სხვა სრული შემოსავლის ნაწილის სახით.

მეკავშირე საწარმოში ჯგუფის მოგების ან ზარალის წილის მთლიანი თანხა ნაჩვენებია მოგება-ზარალის ანგარიშგების დასაწყისში, საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგების გარეთ და ის წარმოადგენს მოგებას ან ზარალს გადასახადით დაბეგვრის შემდეგ და არამაკონტროლებელ პაკეტს მეკავშირე საწარმოს შვილობილ საწარმოებში.

მეკავშირე საწარმოს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იგივე საანგარიშგებო პერიოდისთვის, რომელიც წარმოდგენილია ჯგუფის ანგარიშგებაში.

წილობრივი მეთოდის გამოყენების შემდეგ, ჯგუფი განსაზღვრავს საჭიროა თუ არა გაუფასურების ზარალის აღიარება მის მეკავშირე საწარმოში ინვესტიციაზე. თითოეულ საანგარიშგებო თარიღში, ჯგუფი განსაზღვრავს არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ მეკავშირე საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია გაუფასურებულია. თუ არსებობს ამგვარი მტკიცებულება, ჯგუფი დაიანგარიშებს გაუფასურების ოდენობას მეკავშირე საწარმოს ანაზღაურებად ღირებულებასა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის განსხვავების სახით და შემდეგ ზარალს მოგებაში ან ზარალში აღიარებს, როგორც 'მეკავშირე საწარმოს და ერთობლივი საწარმოს მოგების წილს'.

მეკავშირე საწარმოზე მნიშვნელოვანი გავლენის ან ერთობლივ საწარმოზე ერთობლივი კონტროლის დაკარგვის შემთხვევაში, ჯგუფი ახდენს გაუნაწილებელი ინვესტიციის შეფასებასა და აღიარებას სამართლიანი ღირებულებით. მნიშვნელოვანი გავლენის ან ერთობლივი კონტროლის დაკარგვის მომენტისთვის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივი საწარმოს საბალანსო ღირებულებასა და გაუნაწილებელი ინვესტიციისა და გასვლის ამონაგების სამართლიან ღირებულებას შორის ნებისმიერი სხვაობის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში.

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გ) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

ჯგუფი აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლევადიანად/გრძელვადიანად

კლასიფიკაციის საფუძველზე. აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში
- მისი ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა
- მოსალოდნელია მისი რეალიზება საანგარიშგებო პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში;

ან

- აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცვლა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში.

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში
- მისი ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა
- დასაფარია საანგარიშგებო პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში

ან

- საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ვალდებულების დაფარვის მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება არ არსებობს

ვალდებულების პირობები, რომლებიც კონტრაჰენტის შეხედულებისამებრ გამოიწვევს მის დაფარვას წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვების გზით, არ მოქმედებს მის კლასიფიკაციაზე.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას ჯგუფი „გრძელვადიანის“ კატეგორიას მიაკუთვნებს.

ჯგუფის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის მკაფიოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, ამიტომ დაშვებულია, რომ ის თორმეტ თვეს შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარედ კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი რეალიზაცია ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. მარაგებად კლასიფიცირებული დაუმთავრებელი ქონება და შესაბამისი გადავადებული ამონაგები მოკლევადიანად კლასიფიცირდება, თუ შესაბამისი პროექტის მოსალოდნელი დაწყების თარიღი საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის ვადაში ხდება. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია.

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

დ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი ისეთ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორიც არის სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახული ინვესტიციები, და ისეთ არაფინანსურ აქტივებს, როგორიც საინვესტიციო ქონებაა, აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ბალანსის ყოველ თარიღში.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად, ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობითი ოპერაციის პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეყრდნობა იმ ვარაუდს, რომ ადგილი აქვს აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგებას:

- აქტივის ან ვალდებულების ძირითად ბაზარზე

ან

- ძირითადი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში, აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

ძირითადი ან ყველაზე ხელსაყრელი ბაზარი ჯგუფისთვის ხელმისაწვდომი უნდა იყოს.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ საკუთარი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით.

არაფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების შეფასება უნდა ითვალისწინებდეს ბაზრის მონაწილის შესაძლებლობას მიიღოს ეკონომიკური სარგებელი ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენებით, ან ბაზრის სხვა მონაწილისათვის მიყიდვით, რომელიც ამ აქტივს საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებს.

ჯგუფი ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შესაფერისია არსებული გარემოებებისთვის და რომელთა გამოყენებითაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძებნება, და რომლებშიც მაქსიმალურად გამოიყენება ემპირიული და მინიმალურად - არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები.

ყველა აქტივი და ვალდებულება, რომელთა სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია ან წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, დაჯგუფებულია სამართლიანი ღირებულების ქვემოთ მოცემული იერარქიის მიხედვით, ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემების საფუძველზე, რომელიც მთლიანობაში მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების შეფასებებისას:

- 1-ლი დონე - იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიური ბაზრების კოტირებული ფასები (გაუკორექტირებელი)
- მე-2 დონე - შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების
- შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა
- მე-3 დონე - შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის განსაზღვრა

(ათას ლარში)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

დ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ჯგუფი იყენებს მე-3 დონის შეფასების მეთოდს მისი საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად.

ისეთი მნიშვნელოვანი აქტივების შეფასებაში, როგორიც არის საინვესტიციო ქონება, გარე შემფასებლები არიან ჩართული. გარე შემფასებლების ჩართულობა ყოველწლიურად განისაზღვრება ფასს ანგარიშგების დეპარტამენტის მიერ, კომპანიის ფინანსურ დირექტორთან განხილვების და მისგან თანხმობის მიღების შემდეგ. შერჩევის კრიტერიუმები მოიცავს ბაზრის ცოდნას, რეპუტაციას, დამოუკიდებლობას და იმ ფაქტს, დაცულია თუ არა პროფესიული სტანდარტები. ჯგუფის ფასს დეპარტამენტი და ფინანსური დირექტორი, ჯგუფის გარე შემფასებლებთან განხილვების შემდეგ განსაზღვრავენ რომელი შეფასების მეთოდი და ამოსავალი მონაცემები გამოიყენონ ყოველ შემთხვევაში.

ყოველ საანგარიშგებო თარიღში, ფასს და ანალიტიკის დეპარტამენტი აფასებს აქტივების და ვალდებულებების ფასის ცვლილებას, რომლებიც ხელახალ შეფასებას საჭიროებს ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისად. ამ ანალიზის მიზნებისთვის, ბოლო შეფასებაში გამოყენებულია მთავარი ამოსავალი მონაცემები შეფასების დაანგარიშებებში მოცემული ინფორმაციის ხელშეკრულებებსა და სხვა შესაბამის დოკუმენტებთან შეთანხმების გზით.

ფასს სტანდარტების და ანალიტიკური დეპარტამენტი ასევე ადარებს ყველა აქტივის და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების ცვლილებას შესაბამის გარე წყაროებთან, რათა განსაზღვროს რამდენად გონივრულია ცვლილება.

ე) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

იმის განსასაზღვრად, უნდა მოხდეს, თუ არა ამონაგების აღიარება, ჯგუფი 5-ეტაპიან პროცესს იყენებს:

1. მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიცირება
2. შესასრულებელი ვალდებულებების იდენტიფიცირება
3. გარიგების ფასის განსაზღვრა
4. შესასრულებელ ვალდებულებებზე გარიგების ფასის გადანაწილება
5. ამონაგების აღიარება შესასრულებელი ვალდებულებ(ებ)ის შესრულებისას.

ამონაგები აღიარდება ისეთ დროს ან ისეთ პერიოდში, როდესაც ჯგუფი დააკმაყოფილებს შესასრულებელ ვალდებულებებს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის მიწოდების გზით.

ჯგუფი სახელშეკრულებო ვალდებულებებს აღიარებს დაუკმაყოფილებელი შესასრულებელი ვალდებულებებთან დაკავშირებით მიღებული საზღაურისთვის და ამ თანხებს აღიარებს კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სახელშეკრულებო ვალდებულებების მუხლში.

ამის მსგავსად, იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფი შესასრულებელ ვალდებულებას დააკმაყოფილებს მანამდე, სანამ ის მიიღებს საზღაურს, ჯგუფი აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივს ან მოთხოვნას ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, იმის საფუძველზე, მოთხოვნილი იქნება თუ არა დროის გასვლა საზღაურის გადახდის დროისთვის.

(ათას ლარში)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ე) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (გაგრძელება)

ამონაგები ფასდება გარიგების ფასის გამოყენებით. ჯგუფი ითვალისწინებს ხელშეკრულების პირობებს და მის სამომხმარებლო ბიზნეს პრაქტიკებს გარიგების ფასის განსასაზღვრად. გარიგების ფასი არის საზღაურის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებაც აქვს ჯგუფს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის და სერვისების სანაცვლოდ, მესამე მხარეს სახელით მიღებული თანხების (მაგალითად გაყიდვების გადასახადები) გამოკლებით. მომხმარებლებთან ჯგუფის ხელშეკრულებაში დაპირებული საზღაური მეტწილად ფიქსირებულ თანხებს წარმოადგენს.

ისეთი ხელშეკრულებებისთვის, რომლებიც მოიცავს განვითარებადი ქონების გაყიდვას და აკმაყოფილებს ამონაგების დროის განმავლობაში აღიარების კრიტერიუმებს, ჯგუფის შესრულების მაჩვენებელი ფასდება რესურსების მეთოდის გამოყენებით, მთლიან მოსალოდნელ ამოსავალ მონაცემებთან დაკავშირებულ შესასრულებელი ვალდებულების (ე.ი. ქონების დასრულება) დაკმაყოფილების ამოსავალი მონაცემების ასახვის გზით. ჯგუფი იყენებს გაწეული ხარჯების მეთოდს მისი მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების შესრულების შესაფასებლად, რადგან ეს მეთოდი საუკეთესოდ ასახავს ჯგუფის შესრულების მაჩვენებლებს. პროგრესის შეფასების მეთოდის ფარგლებში, დასრულების პროგრესის მასშტაბი ფასდება მოცემული თარიღისთვის გაწეული ხარჯების თანაფარდობით შესასრულებელი ვალდებულების შესრულებისას მთლიან მოსალოდნელ დანახარჯებთან. პროფესიული განსჯის გამოყენებით ხელმძღვანელობა ამზადებს და რეგულარულად ამოწმებს დანახარჯების შიდა შეფასებებს კონკრეტული პროექტის დასამთავრებლად, სახელშეკრულებო შეთანხმებებში (გენერალურ კონტრაქტორთან ან სხვა მომწოდებლებთან) ფაქტიური ან მოსალოდნელი ცვლილების და სხვა ხარჯებზე მოქმედი ფაქტორების საფუძველზე, გაცვლითი კურსის ჩათვლით.

i) ამონაგები საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან

ამონაგები ჯგუფის მიერ საკუთარ მიწაზე აშენებული/განვითარებული საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან აღიარდება დროის გასვლის შემდეგ, რესურსების მეთოდის (კონკრეტულ თარიღში გაწეული დანახარჯების და მთლიანი მოსალოდნელი საპროექტო დანახარჯები თანაფარდობა) გამოყენებით.

ამონაგების თანხის შესაფასებლად, რომელიც უნდა აღიარდეს, ჯგუფი იყენებს კონკრეტულ თარიღში გაწეული დანახარჯების პროცენტულ თანაფარდობას პროექტის მთლიან მოსალოდნელ დანახარჯებთან.

დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი აღიარდება, როდესაც ის არსებითია, გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებაში და აისახება გადავადებულ ამონაგებში (ამონაგებში შემდგომი ზრდით მოგებასა და ზარალში) და ფინანსურ დანახარჯებში ნამატის სახით. როდესაც ხელშეკრულებაში აღიარებული დაგროვილი ამონაგები აჭარბებს კონკრეტულ თარიღში მიღებული ავანსების თანხას, ჯგუფი აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივებს.

ii) ამონაგები ისეთი მიწის გაყიდვიდან, რომელზე მიყვანილია კომუნალური და საკომუნიკაციო ქსელები და არის ინფრასტრუქტურული სისტემები

ჯგუფი ასევე ყიდის კონკრეტულ მიწის ნაკვეთებს, რომლებზეც, მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების თანახმად, ჯგუფს აქვს ვალდებულება მიწის ნაკვეთებამდე მიიყვანოს კომუნალური და საკომუნიკაციო ქსელები და მათ ირგვლივ ააშენოს გზა და ინფრასტრუქტურა.

(ათას ლარში)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ე) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ასეთ ხელშეკრულებებში არსებობს ერთი შესასრულებელი ვალდებულება, რომელიც კლიენტს უნდა სთავაზობდეს მიწის ნაკვეთს ყველა დაპირებული კომუნალური, საკომუნიკაციო და ინფრასტრუქტურული სისტემებით. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მიწის ნაკვეთი და კომუნალური სისტემა/ინფრასტრუქტურა დიდად არის ურთიერთდაკავშირებული, რადგან კომუნალური სისტემის/ინფრასტრუქტურის მშენებლობა მიწის ნაკვეთების ირგვლივ მნიშვნელოვნად ავითარებს მიწის ნაკვეთებს. ხელმძღვანელობა ასევე მიიჩნევს, რომ რადგან (ა) მიწის ნაკვეთები და (ბ) კომუნალური, საკომუნიკაციო და ინფრასტრუქტურული სისტემები შესაძლოა იყოს განსხვავებული, ეს მუხლები არ უნდა აღირიცხოს განცალკევებით, რადგან ეს არ გამოიწვევს საწარმოს მაჩვენებლების ზუსტ გამოსახვას კომუნალური და საკომუნიკაციო ქსელებით და ინფრასტრუქტურული სისტემებით აღჭურვილი მიწის ნაკვეთების გაყიდვის ხელშეკრულებებში.

ამონაგები ამგვარი გაყიდვიდან აღიარდება დროის გასვლის შემდეგ, რესურსების მეთოდის გამოყენებით (კონკრეტულ თარიღში გაწეული ხარჯების თანაფარდობა პროექტის მთლიან მოსალოდნელ დანახარჯებთან). კომუნალური/ინფრასტრუქტურული სამუშაოების დანახარჯები ინდივიდუალური ხელშეკრულებისთვის (ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთი) გადანაწილდება ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთის ფარდობითი ზომის საფუძველზე სამშენებლო ტერიტორიის მთლიან კეთილმოწყობილ ფართობზე.

iii) ამონაგები საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან

თუ ჯგუფი გაყიდის მის საინვესტიციო ქონებას, ამონაგები ამგვარი გაყიდვიდან აღიარდება დროის ისეთ მომენტში, როდესაც ჯგუფი აქტივების საკუთრების უფლებას მომხმარებელს გადასცემს.

iv) ამონაგები ქონების მართვიდან

ჯგუფი ასევე იღებს ამონაგებს ქონების მართვის მომსახურებიდან. ეს ამონაგები დაკმაყოფილდა დროთა განმავლობაში იმის გათვალისწინებით, რომ მომხმარებელმა ერთდროულად მიიღო და გამოიყენა ჯგუფის მიერ შემოთავაზებული ბენეფიტები.

vi) ხელშეკრულები მიღების თვითღირებულება

ჯგუფი იხდის გაყიდვების საკომისიოს საბროკერო კომპანიას ხელშეკრულებებისთვის, რომლებსაც ისინი იღებენ ქონების კონკრეტული ერთეულების გასაყიდად და ახდენს ხელშეკრულების მიღების ზღვრული დანახარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებიც აკმაყოფილებს ფასს (IFRS) 15-ის მოთხოვნებს. ეს დანახარჯები ამორტიზირდება წრფივი მეთოდით იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ქონება გადაეცემა მომხმარებელს (დროთა განმავლობაში), რაც ჩვეულებრივ 24-დან 36 თვეს შეადგენს. ამგვარი ხელშეკრულებების მისაღებად კაპიტალიზებული დანახარჯები წარმოდგენილია კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების ხელშეკრულების მიღების თვითღირებულების მუხლში, ხოლო მისი ამორტიზაცია შესულია კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯების მუხლში.

ვ) საპროცენტო შემოსავალი

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

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ზ) საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი აღიარდება წრფივი მეთოდით შესაბამისი იჯარის ვადის პროპორციულად.

თ) უცხოური ვალუტა

(i) უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაციები

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც ასევე მშობელი საწარმოს სამუშაო ვალუტაა. ჯგუფი ყოველი წევრისთვის განსაზღვრავს სამუშაო ვალუტას და თითოეული მათგანის ფინანსურ ანგარიშგებაში შესული მუხლები ფასდება ამ სამუშაო ვალუტის გამოყენებით.

(ii) ოპერაციები და ნაშთები

უცხოურ ვალუტაში შესრულებული ოპერაციები თავიდან ჯგუფის საწარმოების მიერ აღირიცხება მათ შესაბამის სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება ოპერაციის აღიარების დღეს არსებული სპოტ-კურსით. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტაცია ხდება საანგარიშგებო თარიღში არსებული სამუშაო ვალუტის სპოტ-კურსით. ფულადი მუხლების ანგარიშსწორების ან კონვერტაციის ოპერაციების შედეგად წარმომდგარი ნებისმიერი სხვაობა აისახება მოგებაში ან ზარალში

არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი ოპერაციების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, კონვერტირდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როცა მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა. არაფულადი მუხლების კონვერტაციის შედეგად მიღებული შემოსულობა თუ ზარალი აღირიცხება მუხლის სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით განპირობებული შემოსულობის და ზარალის აღიარების შესაბამისად (ანუ თუ მუხლების სამართლიანი ღირებულების შემოსულობა ან ზარალი აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში ან მოგებაში ან ზარალში, შესაბამისად, მათზე საკურსო სხვაობაც სხვა სრულ შემოსავალსა თუ მოგებაში ან ზარალში აისახება).

წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული არაფულადი აქტივის ან არაფულადი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის დროს შესაბამისი აქტივის, ხარჯის ან შემოსავლის (ან მისი ნაწილის) საწყისი აღიარების დროს გამოყენებული სპოტ სავალუტო კურსის განსაზღვრისას ოპერაციის თარიღად ჩაითვლება ის თარიღი, რომლითაც ჯგუფი თავდაპირველად აღიარებს წინასწარი გადახდით მიღებულ არაფულად აქტივს ან არაფულად ვალდებულებას. თანხის რამდენიმე წინასწარი გადახდის ან მიღების შემთხვევაში, ჯგუფი თითოეულისთვის ცალკე განსაზღვრავს ოპერაციის თარიღს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გარიგების დღეს მოქმედი გაცვლითი კურსით.

ი) ფულადი დივიდენდი

ჯგუფი აღიარებს დივიდენდის გადახდის ვალდებულებას, როდესაც ხდება განაწილების ავტორიზაცია და განაწილება აღარ წარმოადგენს ჯგუფის შეხედულების საგანს. საქართველოს კორპორაციული კანონმდებლობის თანახმად, განაწილების ავტორიზაცია ხდება მისი აქციონერების მიერ დადასტურებისას. შესაბამისი თანხის აღიარება პირდაპირ საკუთარ კაპიტალში ხდება.

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კ) ძირითადი საშუალებები

ყველა ძირითადი საშუალება თვითღირებულებით აღირიცხება, დაგროვილი ცვეთის და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. თვითღირებულება მოიცავს მშენებლობის ან შესყიდვის ფასს, მათ შორის იმპორტის გადასახადებს და არა ანაზღაურებად შესყიდვის გადასახადებს და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებად დანახარჯებს. თუ ძირითადი საშუალებების ერთეულს და მნიშვნელოვანი კომპონენტების მქონე აღჭურვილობას სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადა აქვთ, ისინი აღირიცხება ძირითადი საშუალებების ცალკე ერთეულებად.

იჯარის და ადმინისტრაციული, ან ჯერ განუსაზღვრელი მიზნებისთვის არსებული დაუმთავრებელი ქონება თვითღირებულებით აღირიცხება, ნებისმიერი აღიარებული გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. თვითღირებულება მოიცავს პირდაპირ მიკუთვნებად დანახარჯებს, ტერიტორიის მომზადების, მონტაჟის და აწყობის დანახარჯებს და პროფესიულ გასამრჯელოს.

ძირითადი საშუალებების მუხლის გასხვისების ან ექსპლუატაციიდან ამოღების შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც აქტივის გაყიდვიდან მიღებულ შემოსულობასა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და მისი აღიარება ხდება პერიოდის შედეგში.

ძირითადი საშუალების მუხლის კომპონენტის გამოცვლის ხარჯი, რომელიც ცალკე აღირიცხება, კაპიტალიზდება ჩამოწერილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულებით. სხვა შემდგომი ხარჯი კაპიტალიზდება, თუ ხარჯიდან წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებელი. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის რემონტის და ტექმომსახურების ხარჯები, გაწევისთანავე აღიარდება პერიოდის შედეგში.

ამორტიზაცია წლიურ შედეგზე ირიცხება წრფივი მეთოდით, ინდივიდუალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადაზე. ამორტიზაცია იწყება, როდესაც აქტივები გამოსაყენებლად ხდება ხელმისაწვდომი. სასარგებლო მომსახურების საშუალო ვადებია:

შენობა-ნაგებობები	30 წელი
მანქანა-დანადგარები და აღჭურვილობა	15 წელი
ავეჯი, ავტოსატრანსპორტო საშუალებები, კომპიუტერული ტექნიკა	5-დან 10 წლამდე

აქტივები, რომლებსაც განუსაზღვრელი სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ არ წარმოადგენს ამორტიზაციის საგანს და მათი გაუფასურებაზე ტესტი ყოველწლიურად ტარდება. აქტივები, რომლებიც ამორტიზაციის საგანს წარმოადგენენ გადაიხედება გაუფასურებაზე, როდესაც მოვლენები ან შეცვლილი ვითარებები მიუთითებს, რომ საბალანსო ღირებულება შესაძლოა არ ანაზღაურდეს. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ ოდენობით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება მის ანაზღაურებად ღირებულებას გადააჭარბებს.

ანაზღაურებადი ღირებულება არის წმინდა გაყიდვის დანახარჯებსა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. თუ აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასებულია მის საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლები ოდენობით, აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება მცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების ზარალი ხარჯად სასწრაფო წესით აღიარდება, თუ შესაბამისი აქტივი აღირიცხება გადაფასებული ღირებულებით, რა შემთხვევაშიც გაუფასურების ზარალი ჩამოფასებად აღირიცხება.

(ათას ლარში)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კ) ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

თუ გაუფასურების ზარალი შემდგომში გაუქმდება, აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება გაიზრდება და შეადგენს მისი ანაზღაურებადი ღირებულების გადასინჯულ ოდენობას, მაგრამ ისე, რომ გაზრდილი საბალანსო ღირებულება არ აღემატებოდეს იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა, წინა წლებში აქტივზე ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე გაუფასურების ზარალი რომ არ ყოფილიყო აღიარებული. გაუფასურების ზარალი შემოსავლად სასწრაფო წესით აღიარდება, თუ შესაბამისი აქტივი აღირიცხება გადაფასებული ღირებულებით, რა შემთხვევაშიც გაუფასურების ზარალის გაუქმება აფასებად აღირიცხება.

ლ) იჯარა

ხელშეკრულების გაფორმებისას ჯგუფი აფასებს ხელშეკრულება წარმოადგენს ან მოიცავს თუ არა იჯარას. ეს იმას ნიშნავს, გადასცემს თუ არა ხელშეკრულება იდენტიფიცირებული აქტივების სარგებლობის კონტროლის უფლებას დროის კონკრეტულ მომენტში, საზღაურის სანაცვლოდ.

(i) ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

ჯგუფი იყენებს ერთი აღიარების და შეფასების მიდგომას ყველა იჯარისთვის, გარდა მოკლევადიანი და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებისა. ჯგუფი აღიარებს იჯარასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს, რომ განახორციელოს საიჯარო გადახდები და აანაზღაუროს აქტივის გამოყენების უფლება, რომლებიც წარმოადგენს საიჯარო აქტივების გამოყენების უფლებას.

აქტივის გამოყენების უფლება

ჯგუფი აქტივის გამოყენების უფლებას აღიარებს იჯარის ვადის დაწყების თარიღში (ე.ი. თარიღში, როცა საიჯარო აქტივი ხელმისაწვდომი იქნება გამოსაყენებლად). აქტივის გამოყენების უფლება თვითღირებულებით ფასდება, რასაც აკლდება ნებისმიერი დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი და იცვლება საიჯარო ვალდებულებების ნებისმიერი ხელახალი შეფასების მიხედვით. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება მოიცავს აღიარებული საიჯარო ვალდებულებების, თავდაპირველად გაწეული პირდაპირი ხარჯების და დაწყების თარიღში ან ამ თარიღამდე განხორციელებული საიჯარო გადახდების თანხას, ნებისმიერი მიღებული იჯარის წამახალისებელი გადახდების გამოკლებით. აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საიჯარო ვადასა და აქტივების სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადის განმავლობაში.

თუ საიჯარო აქტივის საკუთრების უფლება გადადის ჯგუფზე საიჯარო პერიოდის ბოლოს ან თვითღირებულება ასახავს შესყიდვის ოფციონის აღსრულებას, ცვეთის დაანგარიშება ხდება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის გამოყენებით.

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის ვადის დაწყების თარიღში ჯგუფი აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც იჯარის ვადის განმავლობაში საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულებით ფასდება. საიჯარო გადახდები მოიცავს ფიქსირებულ თანხებს (მათ შორის არსებითად ფიქსირებულ გადასახდელებს), რასაც აკლდება ნებისმიერი იჯარის წამახალისებელი გადახდების მოთხოვნა, ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც განაკვეთზე ან კოეფიციენტზეა დამოკიდებული და თანხები, რომელთა გადახდაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიის საფუძველზე. საიჯარო გადახდები ასევე მოიცავს შესყიდვის ოფციონის აღსრულების ფასს, რომელიც გონივრულ ფარგლებში მიიჩნევა ჯგუფის მიერ გამოყენებულად და ჯარიმების გადახდებს იჯარის შეწყვეტისთვის, თუ იჯარის ვადა ასახავს ჯგუფს, რომელიც იყენებს ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებას.

საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების დაანგარიშებისას, ჯგუფი იყენებს ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს იჯარის ვადის დაწყების თარიღში, რადგან იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი მარტივად ვერ განისაზღვრება. იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა გაიზრდება, პროცენტის გაზრდის ასახვის მიზნით, და შემცირდება - განხორციელებული საიჯარო გადახდებისთვის. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება ხელახლა ფასდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება საიჯარო გადახდების ცვლილებას (მაგ. ცვლილება მომავალ გადახდებში, რომელიც წარმოიშვება ამგვარი საიჯარო გადახდების განსაზღვრისთვის გამოყენებული ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილებიდან) ან საიჯარო აქტივის ნასყიდობის შეფასების შესაძლებლობის ცვლილებას.

საიჯარო ვალდებულებები განცალკევებით აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

მოკლევადიანი იჯარა და დაბალი ღირებულების ონე აქტივების იჯარა

ჯგუფი იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისგან განთავისუფლებას მის მოკლევადიან იჯარებზე (ე.ი. იჯარებზე, რომლებსაც აქვთ იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან 12- ან ნაკლებთვიანი საიჯარო ვადა და არ მოიცავენ შესყიდვის ოფციონს). ის ასევე ეხება დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის აღიარებისგან განთავისუფლებას, იჯარებზე, რომლებიც დაბალფასიანად მოიაზრებიან. საიჯარო გადახდები მოკლევადიან იჯარაზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა აღიარდება ხარჯის სახით იჯარის ვადაზე წრფივი მეთოდის გამოყენებით.

(ii) ჯგუფი, როგორც მეიჯარე

იჯარა, რომელშიც ჯგუფი არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკს და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. მიღებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე და, თავისი საოპერაციო ხასიათის გამო, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აისახება ამონაგების მუხლში. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მათი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე იმავე წესით, როგორითაც საიჯარო შემოსავალი. პირობითი საიჯარო ქირის აღიარება ხდება ამონაგების სახით იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მისი მიღება.

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მ) ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ისეთი აქტივის შეძენისთვის, მშენებლობისთვის ან წარმოებისთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანახარჯი გაწევისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს საპროცენტო და სხვა დანახარჯებს, რომლებსაც საწარმო გასწევს ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებით.

ნ) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი საოპერაციო დანახარჯებსაც მოიცავს. საწყისი აღიარების შემდგომ, საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, რაც ასახავს საანგარიშგებო თარიღში ბაზრის მდგომარეობას. საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი შესულია იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, რომელშიც ისინი წარმოიშვება, შესაბამისი საგადასახადო ეფექტის ჩათვლით. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება წლიური შეფასების საფუძველზე, რომელსაც ატარებს აკრედიტირებული გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი, საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტების კომისიის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელის გამოყენებით.

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება

თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება. თვითღირებულება ჩვეულებრივ წარმოადგენს დეველოპერისთვის ქონების ასაშენებლად გადახდილ ფასს, ნებისმიერ პირდაპირ მიკუთვნებად დანახარჯებთან ერთად, რომელიც უკავშირდება აქტივის ისეთ მდგომარეობაში მოყვანას, რაც საჭიროა მისი ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული ფორმით ფუნქციონირებისთვის.

კაპიტალიზებადი თვითღირებულება მოიცავს, მაგრამ არ იზღუდება შემდეგით:

- დეველოპერთან ხელშეკრულების დანახარჯები;
- არქიტექტორის საზღაური;
- სამოქალაქო ინჟინრის საზღაური; და
- პერსონალის დანახარჯები თანამშრომლებისთვის, რომლებიც კონკრეტულად მშენებლობის მიზნით არიან დაქირავებული.

არა კაპიტალიზებადი თვითღირებულება მოიცავს, მაგრამ არ იზღუდება შემდეგით:

i. ნარჩენი მასალების და შრომის ან სხვა რესურსების, მაგალითად რესურსების უჩვეულო თანხები (საპროექტო ხარვეზების ჩათვლით);

ii. სამშენებლო მოედნებზე განთავსებული აღჭურვილობის შენახვის და იჯარის დანახარჯები, რომლის გაწევაც გრძელდება მშენებლობის შეჩერების დროსაც (გარდა შეჩერებებისას, რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნებადია აქტივის ფუნქციონირებისთვის საჭირო მდგომარეობაში მოსაყვანად ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული დანიშნულებისამებრ);

iii. ეკონომიკური მიზანშეწონილობის ანალიზი განვითარების შესაძლებლობების გამოვლენაში; და

iv. პერსონალის დანახარჯები პროექტის სამართავად, თუ ეს მათი გაწევა ხდება რაიმე სახის განვითარების მიუხედავად.

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით ფასდება მოგებაში ან ზარალში ასახვით, როგორც კი სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხელმისაწვდომი გახდება.

ო) გადატანები

საინვესტიციო ქონების მუხლში გადატანა (ან ამ მუხლიდან გადმოტანა) ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც აღნიშნული ქონების ექსპლუატაციაში გარკვეული ცვლილება აღინიშნება. საინვესტიციო ქონებიდან მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების ან საინვესტიციო ქონების ანგარიშზე ქონების გადატანის შემთხვევაში შემდგომი აღრიცხვისთვის პირობითი ღირებულება არის გამოყენებული ცვლილების თარიღში განსაზღვრული სამართლიანი ღირებულება. თუ მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება ან მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება იქცევა საინვესტიციო ქონებად, ჯგუფი ასეთ ქონებას აღიარებს ძირითადი საშუალებების ან მარაგების აღრიცხვის პოლიტიკის შესაბამისად სარგებლობაში ცვლილების მოხდენის თარიღამდე.

საინვესტიციო ქონების მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებაში გადატანის პროცესში გამოყენებული კრიტერიუმები და მნიშვნელოვანი განსჯა განხილულია მე-3 შენიშვნაში.

პ) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) ფინანსური აქტივები

საწყისი აღიარება და შეფასება

საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიცირება ხდება როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში და სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია საწყისი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და ჯგუფის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც მათ მართავს. სავაჭრო მოთხოვნების გარდა, რომლებიც არ მოიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფი პრაქტიკულ გამოცდილებას იყენებს, ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს თავდაპირველად აფასებს მისი სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება გარიგების დანახარჯები იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური აქტივი არ არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული მოგებაში ან ზარალში ასახვით. სავაჭრო მოთხოვნა, რომელიც არ მოიცავენ დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, ან რომლისთვისაც ჯგუფმა პრაქტიკულ გამოცდილებას მიმართა, ფასდება გარიგების ფასით, როგორც განხილულია თავში *„ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“.*

იმისათვის, რომ მოხდეს ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და შეფასება ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, იგი უნდა წარმოქმნიდეს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს“ (SPPI) დაუფარავ ძირითად თანხაზე. ამ შეფასებას ეწოდება SPPI-ტესტირება, რომელიც ინსტრუმენტის დონეზე სრულდება. ფინანსური აქტივები ფულადი ნაკადებით, რომლებიც არ წარმოადგენს ‘მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს’ (SPPI), კლასიფიცირდება და ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში, მიუხედავად ბიზნესმოდელისა.

(ათას ლარში)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

პ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ჯგუფის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნესმოდელი ეხება იმას, თუ როგორ მართავს ის თავის ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების გამოსამუშავებლად. ეს ბიზნესმოდელი განსაზღვრავს, მიიღება თუ არა ფულადი ნაკადები სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ფინანსური აქტივების გაყიდვის ან ორივეს შედეგად. ამორტიზებული ღირებულებით კლასიფიცირებული და შეფასებული ფინანსური აქტივები ბიზნესმოდელში ინახება ფინანსური აქტივების ფლობის მიზნით, სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად, ხოლო სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში კლასიფიცირებული და შეფასებული ფინანსური აქტივები ბიზნესმოდელში ინახება სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით.

ფინანსური აქტივების ისეთი ყიდვა-გაყიდვა, როდესაც საჭიროა მათი ჩაბარება ნორმატიული აქტებით ან ბაზარზე დამკვიდრებული პრაქტიკით (გარიგების სტანდარტული პროცედურა) გათვალისწინებულ ვადაში, აღირიცხება გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც ჯგუფი იღებს აქტივის შესყიდვის ან გაყიდვის ვალდებულებას.

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტი)
- სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები დაგროვილი შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით (სავალო ინსტრუმენტები)
- სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, აღიარების შეწყვეტისას, დაგროვილი შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციის გარეშე (წილობრივი ინსტრუმენტი).
- მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები შემდგომ ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით (EIR) და ექვემდებარება გაუფასურებას. შემოსულობა და ზარალი მოგება-ზარალში აღიარდება მაშინ, როდესაც წყდება აქტივის აღიარება, ან ხდება აქტივის მოდიფიცირება ან გაუფასურება.

ჯგუფის ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტები მოიცავს სესხებს და ნასესხებ სახსრებს და გაცემულ სესხებს, რომლებიც ფლობილია მოკლე და გრძელვადიანი აქტივების და ვალდებულებების ფარგლებში, შესაბამისად.

მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები

მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული წმინდა ცვლილებების გათვალისწინებით.

(ათას ლარში)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

პ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ეს კატეგორია მოიცავს ინვესტიციებს, რომლებიც ჯგუფს გამოუხმობად არ შეურჩევია სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით კლასიფიკაციისთვის. წილობრივ ინვესტიციებზე დივიდენდების
აღიარება ხდება როგორც სხვა შემოსავალი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც დგინდება გადახდის უფლება.

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან ამოღება) უპირატესად ხდება შემდეგ შემთხვევებში:

- ამოიწურა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების ვადა

ან

- ჯგუფმა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების მისი უფლება გადასცა ჯგუფმა დათმო აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება,

მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის მიღებული თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; ან (ა) ჯგუფმა გადასცა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) ჯგუფმა არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

თუ ჯგუფმა გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან გააფორმა ამაზე ხელშეკრულება, იგი აფასებს, შეინარჩუნა თუ არა ან რამდენად შეინარჩუნა ამ აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული რისკები და სარგებელი. თუ ჯგუფმა არც გადასცა და არც შეინარჩუნა აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, და ასევე არ გადასცა აქტივზე კონტროლი, ჯგუფი აგრძელებს გადმოცემული აქტივის აღიარებას ამ აქტივში მისი მონაწილეობის შენარჩუნების გზით. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი მასთან დაკავშირებულ ვალდებულებასაც აღიარებს. გადაცემული აქტივი და მასთან დაკავშირებული ვალდებულება ფასდება ჯგუფის მიერ შენარჩუნებული უფლება-მოვალეობების საფუძველზე.

გაუფასურება

ჯგუფი აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვს ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეყრდნობა სხვაობას ხელშეკრულებებით გათვალისწინებულ ფულად ნაკადებსა და ჯგუფის ყველა მოსალოდნელ ფულად ნაკადს შორის, და დისკონტირებულია თავდაპირველ ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთთან მიახლოებული განაკვეთით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფულადი ნაკადები დასაკუთრებული უზრუნველყოფის საგნიდან ან სხვა საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებებიდან, რომლებიც ხელშეკრულების პირობების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

პ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ორ ეტაპად აღიარდება. კრედიტის ოდენობისთვის, რომელთან მიმართებაშიც საწყისი აღიარების შემდეგ ადგილი არ ჰქონია საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი განისაზღვრება დეფოლტის მოვლენებით გამოწვეული საკრედიტო ზარალისთვის, რაც შესაძლებელია მომდევნო 12 თვის განმავლობაში (12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) კრედიტის ოდენობისთვის, რომელთან მიმართებაშიც საწყისი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, მოთხოვნილია ზარალის რეზერვი საკრედიტო ზარალისთვის, რომელიც მოსალოდნელია დარჩენილ ვადაზე, გადაუხდელობის ვადის მიუხედავად (არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი).

სავაჭრო მოთხოვნებისა და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის ჯგუფი იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, ჯგუფი ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, აღიარებს ზარალის რეზერვს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ჯგუფმა შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის წარსულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი პერსპექტიული ფაქტორების შესაბამისად.

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები ვადაგადაცილებულია 180 დღით. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, ჯგუფმა შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ სავარაუდოდ ჯგუფი სრულად ვერ მიიღებს დაუფარავ სახელშეკრულებო თანხებს, ჯგუფის მფლობელობაში არსებული საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებების გათვალისწინების გარეშე. ფინანსური აქტივი ჩამოიწერება მაშინ, როდესაც არ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღება მოხდება. ჯგუფის ოპერაციების და ამონაგების სახელშეკრულებო ვადების საფუძველზე, ამონაგების ხელშეკრულებებიდან მიღებული მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები არ წარმოადგენს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საგანს, იმ ფაქტის გამო, რომ ნებისმიერ მოცემულ მომენტში ჯგუფს აქვს გადახდის სამართლებრივი უფლება, ამასთან გაყიდული აქტივი შესაძლოა დაბრუნდეს და განმეორებით გაიყიდოს სხვა მომხმარებელზე, დეფიციტური გაყიდვის შემთხვევაში (როდესაც თავდაპირველი გაყიდვის ხელშეკრულების თანხა განმეორებით გაყიდვის ფასზე ნაკლებია) თავდაპირველ მომხმარებელს სხვაგვარი თანხა დაერიცხება.

(ii) ფინანსური ვალდებულებები

საწყისი აღიარება და შეფასება

საწყისი აღიარებისას ფინანსური ვალდებულებები ნაწილდება შემდეგ კატეგორიებში: სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება მოგებაში ან ზარალში ასახვით, სესხები და ნასესხები სახსრები, ვალდებულებები ან წარმოებული ვალდებულებები, რომლებიც განისაზღვრება ჰეჯირების ინსტრუმენტებად ეფექტური ჰეჯირების განხორციელების დროს, ვითარებიდან გამომდინარე.

ყველა ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხდება სამართლიანი ღირებულებით და, სესხების, ნასესხები სახსრებისა და ვალდებულებების შემთხვევაში, აკლდება მათთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი საოპერაციო დანახარჯები.

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს, სესხებსა და ნასესხებ სახსრებს, მათ შორის საბანკო ოვერდრაფტების, და წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს.

(ათას ლარში)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ჰ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური ვალდებულებები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება მოგებაში ან ზარალში ასახვით
- ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება (სესხები და ნასესხები სახსრები)

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება (სესხები და ნასესხები სახსრები)

ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულების კლასიფიკაცია ხდება, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება. საწყისი აღიარების შემდეგ პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობა და ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, როდესაც წყდება ვალდებულებების აღიარება, ასევე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით ამორტიზაციის პროცესში. ამორტიზებული ღირებულება დაანგარიშდება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურების თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ამორტიზაცია შესულია ფინანსური დანახარჯებში მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ეს კატეგორია ზოგადად მოიცავს პროცენტიან სესხებს და ნასესხებ სახსრებს.

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება. როდესაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ჩანაცვლდება სხვა ვალდებულებით იმავე გამსესხებლის წინაშე, რომელსაც მეტწილად განსხვავებული პირობები აქვს ან თუ არსებული ვალდებულების პირობები მეტწილად შეიცვლება, ასეთი ჩანაცვლება ან ცვლილება აღირიცხება, როგორც საწყისი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა შესაბამის საბალანსო ღირებულებაში აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ჟ) ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა მოხდება და წმინდა თანხა აისახება კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, თუ არსებული კანონი იძლევა აღიარებული თანხების ურთიერთგადაფარვის უფლებას და არსებობს აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვის ან ერთდროულად აქტივის გაყიდვისა და ვალდებულებების დაფარვის სურვილი.

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

რ) მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება გამოითვლება, როგორც სავარაუდო გასაყიდ ფასს გამოკლებული დასრულების და გაყიდვის სავარაუდო ხარჯებს.

მარაგების თვითღირებულება ეფუძნება საშუალო შეწონილი ფასის მეთოდს და მოიცავს შემდეგს:

- მიწის ღირებულება. როდესაც მიწა არის რეკლასიფიცირებული საინვესტიციო ქონებიდან, რომელიც აღრიცხული იყო სამართლიანი ღირებულებით, რეკლასიფიკაციის თარიღში მიწის სამართლიანი ღირებულება გახდება მარაგების თვითღირებულება;
- მიწაზე შენობების და დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის მშენებლობის თვითღირებულება, რომლებიც შემდგომი გაყიდვისთვის არის განკუთვნილი;
- განსაკუთრებული აქტივების მშენებლობის დასაფინანსებლად ნასესხებ კონკრეტულ ან ზოგად სახსრებთან დაკავშირებით გაწეული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები.

მოგება-ზარალში აღიარებული გაყიდული საქონლის თვითღირებულება განისაზღვრება პირდაპირი დანახარჯების საფუძველზე, რომელთა გაწევა ხდება გაყიდულ ქონებაზე და ასევე არაპირდაპირი ხარჯებით, რომლებიც გაყიდული ქონების შესაბამისი ფართობის საფუძველზე გადანაწილება მთლიანი კეთილმოწყობილი ტერიტორიის ფართობთან თანაფარდობით, რომელიც მარაგებად არის აღიარებული.

ს) ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში

ფულადი და მოკლევადიანი ანაბრები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთს ბანკში და სალაროში და მოკლევადიან მაღალლიკვიდურ ანაბრებს 30-დღის ან ნაკლები დაფარვის ვადით, რომლებიც მარტივად კონვერტირდება ფულადი სახსრების ცნობილ ოდენობად და გასწევენ ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

ტ) ანარიცხები

ანარიცხი აღიარდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, როდესაც ჯგუფს ექნება სამართლებრივი და კონსტრუქციული ვალდებულება განვლილი მოვლენის შედეგის სახით, და სავარაუდოა, რომ ვალდებულების დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის გადინება. თუ ეფექტი არსებითია, ანარიცხები განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებით დაბეგვრამდე განაკვეთით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების მიმდინარე საბაზრო შეფასებებს და, შესაბამის შემთხვევაში, ვალდებულების შესაბამის რისკებს.

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

უ) მოგების გადასახადი

საქართველოში მოქმედი საგადასახადო მოდელით 2017 წლის 1 იანვრიდან (მოგების გადასახადით დაბეგვრის ესტონური მოდელი) მოგების გადასახადის განაკვეთი განისაზღვრა ნულოვანი განაკვეთით და 15%-იანი კორპორაციული საგადასახადო განაკვეთი განაწილებულ მოგებაზე მაშინ, როცა ძველი მოდელის მიხედვით, კომპანიების მოგება იბეგრებოდა, მიუხედავად იმისა, ეს მოგება გაიცემოდა დივიდენტად, თუ კომპანიაში რჩებოდა გაუნაწილებელი მოგების სახით. შედეგად, 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები იბეგრებიან მოგების გადასახადით, თუ მოხდება მოგების განაწილება (აქციონერებზე დივიდენდის სახით განაწილებული მოგება) და ასევე, მოგების გადასახადით იბეგრება ისეთი ტრანზაქციები ინდივიდუალურ პირებთან, რომელიც დაკავშირებულია მოგების მიღებასთან (სარგებელი, საჩუქრები, გადახდები, ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაინტერესებულ მხარეებთან, რომლებიც არ ხორციელდება გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით და სხვ.).

დივიდენდების განაწილებით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების განაწილება. საგადასახადო განაკვეთია წმინდა განაწილების თანხის 15/85.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის შეცვლილი კონცეფციის თანახმად, ადგილი არ ექნება დროებით სხვაობას აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებას შორის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და მათ საგადასახადო საფუძვლებში. შესაბამისად, გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები ბასს (IAS) 12-ის (მოგების გადასახადი) შესაბამისად, არ ფორმირდება 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ.

ფ) სეგმენტის ანგარიშგება

ჯგუფის მართვა ხდება, როგორც ერთი ინტეგრირებული ბიზნესი, რომელიც ახორციელებს უძრავი ქონების განვითარებას და ხელმძღვანელობა ცალკე არ ახდენს ჯგუფის რომელიმე სეგმენტის იდენტიფიცირებას ფასს (IFRS) 8-ის შესაბამისად.

არ არსებობს გარე მომხმარებლები, რომლებიც ჯგუფის 2022 და 2021 წლების ამონაგების 10%-ს შეადგენენ.

სეგმენტის შესრულების მაჩვენებელი ფასდება ფასს სტანდარტით განსაზღვრული რიცხვების შესაბამისად.

ზემოთ მოცემული ანალიზის საფუძველზე, გამოვლენილი არ არის ანგარიშვალდებული სეგმენტები და ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესული არ არის სეგმენტის განმარტებითი შენიშვნები.

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 სააღრიცხვო პოლიტიკის და სტანდარტების ცვლილება

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

i. *„წამგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი“* - ბასს (IAS) 37-ის ცვლილება

წამგებიანი ხელშეკრულება წარმოადგენს ხელშეკრულებას, რომლის საფუძველზეც სახელშეკრულებო ვალდებულებების გარდაუვალი დაკმაყოფილების ღირებულება (მაგ. ხარჯები, რომლებსაც ჯგუფი ვერ აარიდებს თავს ხელშეკრულების გამო) აჭარბებს მის საფუძველზე მოსალოდნელი მისაღები ეკონომიკური სარგებლის თანხას.

ცვლილებებით განისაზღვრება, რომ იმის შეფასებისას, ხელშეკრულებ წამგებიანია თუ არა, საწარმომ უნდა გაითვალისწინოს ხელშეკრულებასთან პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯები საქონლის და მომსახურებების გასაწევად, რაც მოიცავს როგორც ზღვრულ დანახარჯებს (მაგ. შრომის და მასალების პირდაპირ დანახარჯებს), ასევე სახელშეკრულებო საქმიანობებთან პირდაპირ დაკავშირებული ხარჯების განაწილებას (მაგ. ხელშეკრულების შესრულებისთვის გამოყენებული აღჭურვილობის ცვეთა და სახელშეკრულებო მართვის და ზედამხედველობის დანახარჯები). საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები პირდაპირ არ უკავშირდება ხელშეკრულებას და გამოირიცხება, სანამ ისინი აშკარად გადასახდელი გახდება კონტრაჰენტისთვის ხელშეკრულების საფუძველზე.

ჯგუფმა შეაფასა მთავარი ხელშეკრულებები და არ აღმოუჩენია წამგებიანი ხელშეკრულება,

ii. *ფასს (IFRS) 3-ის ცვლილება „კონცეპტუალური მიდგომა“*

ცვლილებები ჩაანაცვლებს ბასსს-ის კონცეპტუალური ჩარჩოს წინა ვერსიას არსებულ ვერსიაზე მიმართებით, რომელიც 2018 წლის მარტში გამოიცა მისი მოთხოვნების მნიშვნელოვნად ცვლილების გარეშე.

ცვლილებებით დამატებულია გამონაკლისი ფასს (IFRS) 3-ის („საწარმოთა გაერთიანება“) აღიარების პრინციპზე, რათა მოხდეს პოტენციური „მე-2 დღის“ შემოსულობის ან ზარალის წარმოქმნა ვალდებულებებისა და პირობითი ვალდებულებებისთვის, რომლებიც ცალკე გაწევის შემთხვევაში მოხვდებოდა ბასს (IAS) 37-ის („ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები“) ან ფასიკ (IFRIC) 21-ის („მოსაკრებელი“) ფარგლებში. გამონაკლისი საწარმოებისგან ითხოვს ბასს (IAS) 37 ან ფასიკ (IFRIC) 21 კრიტერიუმების გამოყენებას, შესაბამისად, კონცეპტუალური ჩარჩოს ნაცვლად, რათა განსაზღვროს არსებობს თუ არა მიმდინარე ვალდებულება შეძენის თარიღში.

ცვლილება ასევე ამატებს ახალ პარაგრაფს ფასს (IFRS) 3-ს, რათა განმარტოს, რომ პირობითი აქტივები არ არის განკუთვნილი აღიარებისთვის შეძენის თარიღში.

გარდამავალი დებულებების თანახმად, ჯგუფი პერსპექტიულად იყენებს ცვლილებებს, ე.ი. წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დაწყების შემდეგ შექმნილი საწარმოთა გაერთიანებებში, რომელშიც ის პირველად იყენებს ცვლილებებს (საწყისი გამოყენების თარიღი).

ამ ცვლილებებს გავლენა არ ჰქონია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, რადგან ამ ცვლილებების ფარგლებში ადგილი არ ჰონია პირობით აქტივებს, ვალდებულებებს ან პირობით ვალდებულებებს, რომლებიც პერიოდის განმავლობაში წარმოიქმნა.

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება და განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

iii. „ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე“ - ბასს (IAS) 16-ის („იჯარა“) ცვლილება

ამ ცვლილებებს გავლენა არ ჰქონია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, რადგან ადგილი არ ჰქონია ძირითადი საშუალებებიდან წარმოებული ისეთი მუხლების გაყიდვას, რომლებიც გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი გახდა წარმოდგენილი პერიოდებიდან უადრესში ნ ამ პერიოდის შემდეგ.

iv. ფასს (IFRS) 1 „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება - შვილობილი საწარმო, რომელიც პირველად იყენებს ფასს სტანდარტებს“

ამ ცვლილებებს გავლენა არ ჰქონია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, რადგან ეს არ არის საწარმო, რომელიც პირველად იყენებს ფასს სტანდარტებს.

v. ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები - ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტისთვის „10 პროცენტის“ ტესტში მოყვანილი საკომისიოები“

ამ ცვლილებებს გავლენა არ ჰქონია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, რადგან საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში ჯგუფის ფინანსური ინსტრუმენტების ცვლილებას ადგილი არ ჰქონია.

vi. ბასს (IAS) 41 - *„სოფლის მეურნეობა - დაბეგვრა სამართლიანი ღირებულებით შეფასებაში“*

ამ ცვლილებებს გავლენა არ ჰქონია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, რადგან საანგარიშგებო თარიღის მდგომარეობით ის არ ფლობდა აქტივებს ბასს (IAS) 41-ის ფარგლებში.

2.5 ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება

წარსადგენი ვალუტის ცვლილება

2022 წელს ჯგუფმა შეცვალა მისი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარსადგენი ვალუტა აშშ დოლარიდან (რომელსაც წარსულში იყენებდა) ქართულ ლარით. ლარი ასევე კომპანიის და მისი ყველა შვილობილის საწარმო სამუშაო ვალუტაა, შესაბამისად ლარში წარდგენა ყველაზე უკეთ ახდენს ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის და მისი ოპერაციების შედეგების დემონსტრირებას.

ხარვეზების გამოსწორება

2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების დროს ჯგუფმა გამოავლინა ხარვეზები, რომლებიც გამოსწორდა შესაბამისი წინა პერიოდების კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მუხლის გადაანგარიშების გზით. ჯგუფის ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ გამოვლენილ ხარვეზებთან დაკავშირებით ქვემოთ წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ყველაზე მნიშვნელოვანია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისთვის.

ცვლილება წარდგენაში

წარსადგენი ვალუტის ცვლილებასთან და ზემოთ ხსენებული ხარვეზების გამოსწორებასთან ერთად ჯგუფმა შეცვალა მისი კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების წარდგენა საოპერაციო მოგების დამატებითი ჯამური რიცხვის დანერგვის გზით. შედარებადი კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის შესაბამისად შეიცვალა.

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.5 ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება (გაგრძელება)

გამოვლენილი ხარვეზების და წარსადგენი ვალუტის ცვლილების აგრეგირებული ეფექტი

ეფექტი კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ათას ლარში	*შენიშვნები*	*2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აშშ დოლარში*	*2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარში*	*მნიშვნელოვანი ხარვეზების გამოსწორება*	*2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადაანგარიშებული*
აქტივები					
გრძელვადიანი აქტივები					
ძირითადი საშუალებები		679	2,103	34	2,137
არამატერიალური აქტივები		11	34	(34)	–
ხელშეკრულების მიღების თვითღირებულება		–	–	1,510	1,510
საინვესტიციო ქონება	i	130,295	403,602	97,819	501,421
ინვესტირება მეკავშირე საწარმოებში		704	2,181	–	2,181
მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ინვესტიციები		–	–	5,678	5,678
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**131,689**	**407,920**	**105,007**	**512,927**
მოკლევადიანი აქტივები					
მარაგები	i, ii	55,731	172,632	(106,769)	65,863
სახელშეკრულებო აქტივები		17,319	53,647	3,417	57,064
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		13,277	41,127	(4,663)	36,464
გაცემული სესხები		121	375	–	375
სხვა ფინანსური აქტივები		1,833	5,678	(5,678)	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში		2,646	8,196	–	8,196
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**90,927**	**281,655**	**(113,693)**	**167,962**
სულ აქტივები		**222,616**	**689,575**	**(8,686)**	**680,889**

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.5 ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება (გაგრძელება)

ეფექტი კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ათას ლარში	შენიშვნები	*2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აშშ დოლარში*	*2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარში*	*მნიშვნელო-ვანი ხარვეზების გამოსწორება*	*2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადაანგარი-შებული*
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები					
კაპიტალი და რეზერვები					
სააქციო კაპიტალი:					
A კლასის ჩვეულებრივი აქციები		173	310	–	310
B კლასის ჩვეულებრივი აქციები		1,024	1,867	–	1,867
გამოსყიდვადი პრივილეგირებული აქციები	iii	–	(6,924)	6,924	–
საემისიო შემოსავალი		17,660	52,973	–	52,973
საკურსო სხვაობის რეზერვი		(60,269)	–	–	–
გაუნაწილებელი მოგება	i, ii, iii	238,586	562,540	(22,127)	540,413
სულ საკუთარი კაპიტალი		**197,174**	**610,766**	**(15,203)**	**595,563**
გრძელვადიანი ვალდებულებები					
გამოშვებული ობლიგაციები		11,932	36,961	(2,309)	34,652
სესხები და ნასესხები სახსრები		4,408	13,654	(1,654)	12,000
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**16,340**	**50,615**	**(3,963)**	**46,652**
მოკლევადიანი ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		2,902	8,989	(714)	8,275
გადასახდელი დივიდენდები		2,608	8,079	1,045	9,124
სახელშეკრულებო ვალდებულებები		1,579	4,891	4,679	9,570
სესხები და ნასესხები სახსრები		1,818	5,631	1,818	7,449
გამოშვებული ობლიგაციები		39	121	2,309	2,430
მიმდინარე მოგების გადასახადის ვალდებულებები		–	–	778	778
საიჯარო ვალდებულებები		41	127	–	127
საგადასახადო ვალდებულებები		115	356	565	921
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**9,102**	**28,194**	**10,480**	**38,674**
სულ ვალდებულებები		**25,442**	**78,809**	**6,517**	**85,326**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**222,616**	**689,575**	**(8,686)**	**680,889**

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.5 ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება (გაგრძელება)

ეფექტი კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ათას ლარში	*შენიშვნები*	*2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აშშ დოლარში*	*2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარე-ობით ლარში*	*მნიშვნელო-ვანი ხარვეზების გამოსწორება*	*2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით გადაანგარი-შებული*
აქტივები					
გრძელვადიანი აქტივები					
ძირითადი საშუალებები		1,073	3,516	33	3,549
არამატერიალური აქტივები		10	33	(33)	–
ხელშეკრულების მიღების თვითღირებულება		–	–	616	616
საინვესტიციო ქონება	i	107,602	352,569	86,644	439,213
ინვესტირება მეკავშირე საწარმოებში		510	1,670	–	1,670
მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ინვესტიციები		–	–	5,678	5,678
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**109,195**	**357,788**	**92,938**	**450,726**
მოკლევადიანი აქტივები					
მარაგები	i, ii	40,119	131,454	(93,379)	38,075
სახელშეკრულებო აქტივები		8,432	27,628	–	27,628
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		10,950	35,879	(1,154)	34,725
სხვა ფინანსური აქტივები		15,533	50,895	(5,678)	45,217
ფულადი სახსრები, რომელთა გამოყენებაც შეზღუდულია		1,207	3,955	(3,955)	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში		2,591	8,490	3,955	12,445
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**78,832**	**258,301**	**(100,211)**	**158,090**
სულ აქტივები		**188,027**	**616,089**	**(7,273)**	**608,816**

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.5 ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება (გაგრძელება)

ეფექტი კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით:

ათას ლარში	შენიშვნები	*2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აშშ დოლარში*	*2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარში*	*მნიშვნელო-ვანი ხარვეზების გამოსწორება*	*2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით გადაანგარი-შებული*
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები					
კაპიტალი და რეზერვები					
სააქციო კაპიტალი:					
A კლასის ჩვეულებრივი აქციები		173	310	–	310
B კლასის ჩვეულებრივი აქციები		777	1,103	–	1,103
გამოსყიდვადი პრივილეგირებული აქციები		1,608	(1,861)	1,861	–
საემისიო შემოსავალი		1,937	3,669	–	3,669
საკურსო სხვაობის რეზერვი		(70,857)	–	–	–
გაუნაწილებელი მოგება	i, ii, iii	228,848	530,559	(15,204)	515,355
სულ საკუთარი კაპიტალი		**162,486**	**533,780**	**(13,343)**	**520,437**
გრძელვადიანი ვალდებულებები					
გამოშვებული ობლიგაციები		–	–	–	–
სესხები და ნასესხები სახსრები		2,386	7,818	–	7,818
საიჯარო ვალდებულებები		41	134	–	134
გამოსყიდვადი პრივილეგირებული აქციები	iii	–	–	5,270	5,270
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**2,427**	**7,952**	**5,270**	**13,222**
მოკლევადიანი ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		8,221	26,935	(3,158)	23,777
სახელშეკრულებო ვალდებულებები		1,072	2,136	3,958	6,094
სესხები და ნასესხები სახსრები		1,706	5,590	–	5,590
გამოშვებული ობლიგაციები		11,972	39,227	–	39,227
საიჯარო ვალდებულებები		34	111	–	111
საგადასახადო ვალდებულებები		109	358	–	358
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**23,114**	**74,357**	**800**	**75,157**
სულ ვალდებულებები		**25,541**	**82,309**	**6,070**	**88,379**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**188,027**	**616,089**	**(7,273)**	**608,816**

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.5 ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება (გაგრძელება)

ეფექტი კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის:

ათას ლარში	შენიშვნები	*2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის აშშ დოლარში*	*2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის ლარში*	*მნიშვნელოვანი ხარვეზების გამოსწორება*	*2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის გადაანგარიშებული*
ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი		30,597	98,551	(3,485)	95,066
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება		(21,606)	(69,592)	1,304	(68,288)
საერთო მოგება		**8,991**	**28,959**	(2,181)	**26,778**
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	i	10,216	32,905	6,319	39,224
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები		(832)	(2,679)	894	(1,785)
ადმინისტრაციული ხარჯები	ii	(2,823)	(9,093)	(54)	(9,147)
სხვა ხარჯები		(95)	(306)	(9,928)	(10,234)
საოპერაციო მოგება		**15,457**	**49,786**	**(4,950)**	**44,836**
ფინანსური შემოსავალი		34	110	–	110
ფინანსური დანახარჯები		(1,120)	(3,607)	(2,089)	(5,696)
საკურსო სხვაობით მიღებული შემოსულობა	iii	182	586	837	1,423
მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული აქტივების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება FVTPL		(338)	(1,089)	1,089	–
მეკავშირე საწარმოს მოგების წილი		158	510	–	510
მოგება დაბეგვრამდე		**14,373**	**46,296**	**(5,113)**	**41,183**
მოგების გადასახადის ხარჯი		–	–	(1,810)	(1,810)
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი		**14,373**	**46,296**	**(6,923)**	**39,373**

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.5 ხარვეზის გამოსწორება (გაგრძელება)

მნიშვნელოვანი ხარვეზების დეტალური აღწერა

i. საინვესტიციო ქონებიდან გადატანის თანმიმდევრული კრიტერიუმები

ჯგუფი არ იყენებდა საინვესტიციო ქონების აღიარების და ამგვარი ქონებიდან გადატანის სტანდარტულ კრიტერიუმს. შედეგად მსგავსი მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთები არათანმიმდევრულად იყო კლასიფიცირებული საინვესტიციო ქონებად ან მარაგად. ხელმძღვანელობამ ჩაატარა მისი ყველა მიწის ნაკვეთის მიმოხილვითი შემოწმება და მე-2 და მე-3 შენიშვნებში მოცემული პრინციპების თანმიმდევრულად გამოყენების შემდეგ შემდეგი კორექტირებები განახორციელა მიწის ნაკვეთების მარაგებიდან საინვესტიციო ქონებად გადაკლასიფიცირებაში და აღიარა გადაანგარიშებით გამოწვეული შესაბამისი სხვაობა.

ამ ხარვეზის გამოსწორების მიზნით, ადრე გაცხადებულ ციფრებში განხორციელდა შემდეგი სახის ცვლილებები:

2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით

საინვესტიციო ქონების ზრდა	86,644	ლარი
მარაგების კლება	74,224	ლარი
გაუნაწილებელი მოგების ზრდა	12,420	ლარი

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

საინვესტიციო ქონების ზრდა	97,819	ლარი
მარაგების კლება	79,080	ლარი
გაუნაწილებელი მოგების ზრდა	18,739	ლარი

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული წმინდა შემოსულობის ზრდა	6,319	ლარი

ii. საერთო სივრცეების ტექმომსახურება და განვითარება

ჯგუფის მთავარი განვითარების სფეროა 300 ჰა მიწა თბილისის ლისის ტბის მიმდებარედ. ჯგუფის მიზანია ამ მიწის განვითარება პრემიუმ კლასის საცხოვრებელ და სარეკრეაციო ზონად, მისი ღირებულების მაქსიმალურად გაზრდის მიზნით. შედეგად, ჯგუფი მუდმივად ავითარებს საერთო სივრცეებს ამ ტერიტორიაზე პარკების, მწვანე სივრცეების და სხვ. სახით. ამგვარი აქტივობები პირდაპირ არ უკავშირდება ჯგუფის რომელიმე შესასრულებელ ვალდებულებას გაყიდვის ხელშეკრულების ფარგლებში. ამასთან, ისინი პირდაპირ არ ახორციელებენ შენატანს მიწის ნაკვეთების ღირებულების ზრდაში, თუ ამგვარი სამუშაოები ტარდება, რადგან ჯგუფი არ მოელის დამატებითი ფულადი ნაკადების გამომუშავებას ამ კონკრეტული ტერიტორიებიდან. შესაბამისად, ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ შეუსაბამო იყო ამგვარი ხარჯების კაპიტალიზაცია წარსულში და ჩამოწერა ისინი.

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.5 ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება (გაგრძელება)

ამ ხარვეზის გამოსწორების მიზნით, ადრე გაცხადებულ ციფრებში განხორციელდა შემდეგი სახის ცვლილებები:

2021 წლის 1 იანვარი

გაუნაწილებელი მოგების კლება	18,591	ლარი
მარაგების კლება	18,591	ლარი

2021 წლის 31 დეკემბერი

გაუნაწილებელი მოგების კლება	24,858	ლარი
მარაგების კლება	24,858	ლარი

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სხვა ხარჯების ზრდა	6,267	ლარი

iii. გამოსყიდვადი პრივილეგირებული აქციების აღრიცხვა

2011 წელს ჯგუფმა გამოუშვა გამოსყიდვადი პრივილეგირებული აქციები, რომლებიც კლასიფიცირებული და აღრიცხული იყო წილობრივი ინსტრუმენტების სახით. ინსტრუმენტების პირობების დეტალური ანალიზის საფუძველზე ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ ინსტრუმენტი ჯგუფის მიერ გამოსყიდვადი იყო მხოლოდ ნაღდი ფულის გადახდით ინსტრუმენტის მფლობელის შეხედულებისამებრ. ინსტრუმენტებს არ ჰქონიათ გამოსყიდვის სხვა შესაძლებლობა, შესაბამისად მათი კლასიფიცირება უნდა მოხდეს, როგორც უცხოურ ვალუტაში გამოხატული სავალო ინსტრუმენტი და აღირიცხოს ამორტიზებული ღირებულებით.

ამ ხარვეზის გამოსწორების მიზნით, ადრე გაცხადებულ ციფრებში განხორციელდა შემდეგი სახის ცვლილებები:

2021 წლის 1 იანვარი

გაუნაწილებელი მოგების კლება	7,131	ლარი
გამოსყიდვადი პრივილეგირებული აქციების (ვალდებულება) ზრდა	5,270	ლარი
გამოსყიდვადი პრივილეგირებული აქციების (საკუთარი კაპიტალი) ზრდა	1,861	ლარი

2021 წლის 31 დეკემბერი

გაუნაწილებელი მოგების კლება	6,923	ლარი
გამოსყიდვადი პრივილეგირებული აქციების (საკუთარი კაპიტალი) ზრდა	6,923	ლარი

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

საკურსო სხვაობით მიღებული შემოსულობის ზრდა	207	ლარი

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.5 ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება (გაგრძელება)

iv. რესურსების მეთოდის თანმიმდევრული გამოყენება ამონაგების აღიარებისთვის

2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ჯგუფმა გამოავლინა რამდენიმე ტექნიკური ხარვეზი და შეუსაბამობა ამოსავალ მონაცემებში ვადაგადაცილებული ამონაგების აღიარებისთვის, რესურსების მეთოდის გამოყენებით. ამ დაანგარიშებებს გავლენა აქვთ ამონაგებზე და მასთან დაკავშირებულ ანგარიშებზე. შედეგად შედარებით ციფრებში განხორციელდა შემდეგი სახის ცვლილებები:

ამ ხარვეზის გამოსწორების მიზნით, ადრე გაცხადებულ ციფრებში განხორციელდა შემდეგი სახის ცვლილებები:

2021 წლის 1 იანვარი

მარაგების ზრდა	655	ლარი
გაუნაწილებელი მოგების კლება	3,306	ლარი
სახელშეკრულებო ვალდებულებების ზრდა	3,961	ლარი

2021 წლის 31 დეკემბერი

სახელშეკრულებო აქტივების ზრდა	3,414	ლარი
გაუნაწილებელი მოგების კლება	6,269	ლარი
მარაგების კლება	498	ლარი
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების კლება	4,506	ლარი
სახელშეკრულებო ვალდებულებების ზრდა	4,679	ლარი

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ამონაგების და საიჯარო შემოსავლის კლება	3,485	ლარი
გაყიდული საქონლის თვითღირებულების კლება	522	ლარი

v. სხვა ხარვეზების ცვლილება და რეკლასიფიკაციები

ზემოთ განხილული ცვლილებების გარდა, ხელმძღვანელობამ ასევე შეცვალა წინა საანგარიშგებო პერიოდებთან დაკავშირებული სხვა ხარვეზებიც, ასევე დააკორექტირა 2022 წლის გაცხადებული ციფრების თანმიმდევრულობის კლასიფიკაციები. რადგან ამ ხარვეზების მასშტაბი და მნიშვნელობა ინდივიდუალურად უმნიშვნელოდ ჩაითვალა, ჯგუფმა ეს ცვლილებები მთლიანობაში წარმოადგინა ზემოთ მოცემული შესაბამისი ცხრილების „სხვა კორექტირებების“ სვეტში.

შედარებადი პერიოდის განმარტებითი შენიშვნები შესაბამისად შეიცვალა. ზემოთ აღწერილ ხარვეზების ცვლილებას და რეკლასიფიკაციებს არ ჰქონია მნიშვნელოვანი გავლენა 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაზე.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ გადაწყვეტილებებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ამონაგების, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე, თანდართულ განმარტებით შენიშვნებსა და პირობითი ვალდებულებების გაცხადებაზე. ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

განსჯა

გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან

ჯგუფი მნიშვნელოვან განსჯას იყენებს იმის განსაზღვრაში, ქონება არის თუ არა კლასიფიცირებული საინვესტიციო ქონებად, მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებად ან ძირითად საშუალებებად:

- საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწის ნაკვეთს და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არ არის არსებითად დაკავებული გამოსაყენებლად ჯგუფის მიერ ან მის ოპერაციებში და არც გასაყიდად ჩვეული საქმიანობის პროცესში, თუმცა მათი ფლობის უპირატესი მიზანია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავება, კაპიტალის აფასება ან მომავალი განვითარება, სანამ არ განისაზღვრება გამოყენების ზუსტი მიზანი;
- მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება მოიცავს ქონებას, რომელიც გასაყიდად არის გამიზნული ჩვეული საქმიანობის პროცესში;
- ძირითადი საშუალებები მოიცავს მფლობელის მიერ დაკავებულ შენობა-ნაგებობებს, საოფისე აღჭურვილობას, კომპიუტერულ ტექნიკას, ტრანსპორტს და საიჯარო გაუმჯობესებებს, რომლებიც გამოიყენება ჯგუფის მხარდასაჭერად ჩვეულ ბიზნეს საქმიანობებში.

მიწის შესყიდვას, ამ მიწის მოსალოდნელი გამოყენების განსაზღვრას და მიწის კეთილმოწყობის ფაქტობრივად დაწყებას შორის მნიშვნელოვანი დროა საჭირო. განვითარებული მიწის და მასზე განვითარებული ქონების კლასიფიკაციის განსაზღვრა მნიშვნელოვან განსჯას საჭიროებს პროექტის მიმდინარეობის პროცესში, მათ შორის მნიშვნელოვან დროს ქონების რეკლასიფიკაციისთვის აქტივების სხვადასხვა კატეგორიებს შორის, ფასს სტანდარტების შესაბამისი რეკლასიფიკაციის კრიტერიუმების საფუძველზე.

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა შემდეგი კონკრეტული კრიტერიუმები მიწის ნაკვეთის საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებად რეკლასიფიკაციისთვის:

საბინაო კომპლექსის მშენებლობისთვის:

ჯგუფი აშენებს საბინაო კომპლექსებს. რადგან ჯგუფი განავითარებს მიწის ნაკვეთებს მათზე რამდენიმე საცხოვრებელი შენობის და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის განსათავსებლად, საცხოვრებელი შენობების და კომერციული ფართების გაყიდვის მიზნით. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ მისი ოფიციალური გადაწყვეტილება და ხელშეკრულების გაფორმება არქიტექტორთან კომპლექსის დასაპროექტებლად წარმოადგენს მნიშვნელოვან მტკიცებულებას მიწის რეკლასიფიკაციისთვის, რომელიც საჭიროა კომპლექსის საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებად ცვლილებისთვის.

ვილების მიწის ნაკვეთების კეთილმოწყობისთვის:

ჯგუფი ახორციელებს ვილების მიმდებარე ტერიტორიების კეთილმოწყობას. რადგან ჯგუფი განავითარებს მიწის ნაკვეთს რამდენიმე კერძო ვილას და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის განსათავსებლად, მიწის ნაკვეთების გაყიდვის მიზნით. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ მის მიერ მიღებული ოფიციალური გადაწყვეტილება და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ადგილობრივი მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენა სათანადო მტკიცებულებას წარმოადგენს ვილების უბნის საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებად ცვლილებისთვის.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

განსჯა (გაგრძელება)

მიწის კეთილმოწყობა, რომელიც არ მოქმედებს რეკლასიფიკაციაზე

მიწის ღირებულების ზრდაზე გაწეული დანახარჯები არ არის გათვალისწინებული საინვესტიციო ქონებიდან რეკლასიფიკაციის ზრდაში, სანამ არ დაკმაყოფილდება ზემოთ მოცემული კრიტერიუმები. ამგვარი ხარჯები შესაძლოა მოიცავდეს (მაგრამ არ შემოიფარგლებოდეს) შემდეგს:

- საერთო კონცეფციის საცდელ-საკონსტრუქტორო სამუშაოთა დანახარჯები
- ზონირების და განლაგების საცდელ-საკონსტრუქტორო სამუშაოთა დანახარჯები
- სახელმწიფო ნებართვების მიღება ზონირებასა და ზოგადი სარგებლობის ნებართვებზე
- მიწის გაუმჯობესებების (კომუნალური ქსელები, მისასვლელი გზები და სხვ.) მშენებლობა

შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფი აფასებს და აკეთებს დაშვებებს მომავალთან დაკავშირებით. შედეგად მიღებული სააღრიცხვო შეფასებები შესაძლოა განსხვავდებოდეს დაკავშირებული ფაქტობრივი შედეგებისგან. ქვემოთ აღწერილია შეფასებები და დაშვებები, რომლებმაც შეიძლება მომდევნო ფისკალურ წელს აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში არსებითი კორექტირებების შეტანის აუცილებლობა გამოიწვიოს.

დაბეგვრა

საქართველოს საგადასახადო, სავალუტო და სამომხმარებლო კანონმდებლობა ცვლილებების საგანია და საგადასახადო კანონმდებლობის ჯგუფის ხელმძღვანელობისეული ინტერპრეტაცია შესაძლოა განსხვავდებოდეს უწყებების ინტერპრეტაციებისგან, გარიგებები შესაძლოა ეჭვ ქვეშ დააყენონ საგადასახადო უწყებებმა და შედეგად ჯგუფი შესაძლოა გახდეს დამატებითი გადასახადების, ჯარიმების და პროცენტის დარიცხვის საგანი. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ვალდებულებებს აღიარებს მოსალოდნელი დამატებითი გადასახადების შეფასებისთვის, საგადასახადო დავის შედეგად, იმ შეფასებების საფუძველზე, არის თუ არა სავარაუდო დამატებითი გადასახადების დაკისრება. როდესაც ამ საკითხების საბოლოო საგადასახადო შედეგი განსხვავდება თავდაპირველად აღრიცხული თანხებისგან, ამგვარ განსხვავებას გავლენა ექნება საგადასახადო ანარიცხებზე იმ პერიოდში, როდესაც ამგვარი განმარტებები კეთდება.

უიმედო ვალები

ჯგუფი აფასებს სავაჭრო მოთხოვნების მიღების ალბათობას, მისი გამოცდილების და მომავალი მოლოდინების საფუძველზე. მოთხოვნების ფაქტობრივი დაბრუნების მაჩვენებლები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის მიმდინარე შეფასებისგან.

საინვესტიციო ქონება

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. ამ აქტივების სამართლიანი ღირებულება ფასდება ქონების დამოუკიდებელი, პროფესიონალი და საჭირო ლიცენზიების მფლობელი შემფასებლების მიერ ჩატარებული შეფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი ამოსავალი მონაცემები და დაშვებები შემუშავდა ხელმძღვანელობასთან კონსულტაციების საფუძველზე (შენიშვნა 9).

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

სამშენებლო ხელშეკრულების ამონაგები

რადგან ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებიდან აღიარდება დროთა განმავლობაში, საანგარიშგებო პერიოდში აღიარებული ამონაგების თანხა დამოკიდებულია შესასრულებელი ვალდებულების დაკმაყოფილების მასშტაბზე. სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან მიღებული ამონაგების და დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარებული თანხები ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ თითოეული ხელშეკრულების შედეგის და დასრულების ეტაპის საუკეთესო შეფასებას. მეტად კომპლექსური ხელშეკრულებებისთვის, მათი შესრულების და მომგებიანობის დანახარჯები შეფასების მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობის საგანია.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ხელმძღვანელობა იყენებს შეფასების მეთოდებს, რათა განსაზღვროს ფინანსური ინსტრუმენტების (როდესაც ხელმისაწვდომი არ არის აქტიური ბაზრის კოტირებები) და არაფინანსური აქტივების სამართლიანი ღირებულება. ეს მოიცავს შეფასებების და დაშვებების შემუშავებას, რომლებიც შეესაბამება ბაზრის მონაწილეების მიერ ინსტრუმენტის შეფასებას. ხელმძღვანელობა მის დაშვებებს მაქსიმალური შესაძლებლობის ფარგლებში აფუძნებს ემპირიულ მონაცემებზე, თუმცა ეს ყოველთვის არ არის ხელმისაწვდომი. ასეთ შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა იყენებს საუკეთესო ხელმისაწვდომ ინფორმაციას. მოსალოდნელი სამართლიანი ღირებულება შესაძლოა განსხვავდებოდეს ფაქტობრივი ფასებისგან, რომლებიც შესაძლოა მიღწეული იყოს გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით საანგარიშგებო თარიღში. (მე-20 შენიშვნა)

4. ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი

	2022	*2021 გადაანგარიშებული*
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან		
საცხოვრებელი ფართი	23,809	23,203
მიწის ნაკვეთი (ვილები)	18,062	69,227
ავტოსადგომის ტერიტორია	1,091	917
ამონაგები ქონების მართვიდან	845	520
საძირკველი	509	121
სხვა ამონაგები	229	217
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**44,545**	**94,205**
საიჯარო შემოსავალი	1,089	861
მთლიანი ამონაგები	**45,634**	**95,066**
დროთა განმავლობაში აღიარებული	45,634	95,066

ჯგუფმა აღიარა 5,791 ათასი ლარის ამონაგები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში, რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ ამონაგებში შესული სახელშეკრულებო ვალდებულებების გადატანას.

ამონაგები, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე მომავალში 2023 წლის ბოლომდე პერიოდებში უკავშირდებოდა შესასრულებელ ვალდებულებებს, რომლებიც არ იყო დაკმაყოფილებული საანგარიშგებო თარიღში და შეადგენდა 48,241 ლარს (2021 წ.: 77,888 ლარი).

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

31 დეკემბრის მდგომარეობით შესასრულებელ ვალდებულებებზე (შეუსრულებელი ან ნაწილობრივ შეუსრულებელი) განაწილებული გარიგების ფასი იყოს შემდეგი:

	2022	*2021 გადაანგარიშებული*
1 წლის ფარგლებში	25,414	43,471
ერთი წლის შემდეგ, მაგრამ არაუმეტეს ხუთი წლისა	22,827	34,418
	48,241	**77,889**

ჯგუფმა აღიარა ამონაგებთან დაკავშირებული შემდეგი სახელშეკრულებო აქტივები, სავაჭრო მოთხოვნები, ხელშეკრულების მიღებასთან დაკავშირებული დანახარჯები და სახელშეკრულებო ვალდებულებები:

	2022	*2021*
სავაჭრო მოთხოვნები (მე-11 შენიშვნა)	4,507	25,323
სახელშეკრულებო აქტივები	33,581	57,064
ხელშეკრულების მიღების თვითღირებულება	1,588	1,510
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	6,461	9,570

	სახელშეკრულებო აქტივები		*სახელშეკრულებო ვალდებულებები*	
	2022	*2021*	*2022*	*2021*
საცხოვრებელი, პარკირების ადგილები, სარდაფები	17,027	18,687	3,609	3,490
ვილები	16,554	38,377	2,852	6,080

5. ადმინისტრაციული ხარჯები

	2022	*2021*
ხელფასი	5,606	6,067
ქონების გადასახადის ხარჯი	861	904
მარწმუნებლის ანაზღაურება	497	316
აუდიტის, საკონსულტაციო და იურიდიული საზღაური	487	565
საოფისე აღჭურვილობა	420	444
ცვეთა	376	292
უსაფრთხოების მომსახურების ხარჯი	259	226
ავტოსატრანსპორტო საშუალებებზე გაწეული ხარჯი	187	136
სამივლინებო ხარჯი	147	–
საბანკო ცვლილებები და საკომისიო	22	14
სხვა	537	183
მთლიანი ადმინისტრაციული ხარჯები	**9,399**	**9,147**

(ათას ლარში)

6. მოგების გადასახადის ხარჯი

მოგების გადასახადის მოდელში განხორციელდა ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომელიც 2017 წლის 1 იანვრიდან შევიდა ძალაში. შედეგად, 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები იხდიან მოგების გადასახადს ქონების განაწილებაზე (დივიდენდები) ფიზიკურ პირებზე და კონკრეტულ გარიგებებზე, როგორიც შესაძლოა იყოს მიჩნეული ქონების არაპირდაპირ განაწილებად (სარგებელი, საჩუქარი, გადახდები და ხარჯები, რომლებიც არ უკავშირდება ეკონომიკურ საქმიანობებს, და ა.შ.). დაბეგვრის შეცვლილი კონცეფციის თანახმად, არ არსებობს დროებითი სხვაობა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღრიცხული აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებას და მათ საგადასახადო ბაზებს შორის, შესაბამისად 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მას შემდეგ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გადავადებული მოგების გადასახადი არ აღიარებულა.

გამოცხადებულ დივიდენდებთან დაკავშირებულმა მოგების გადასახადის ხარჯმა 1,274 ლარი (2021 წ.: 1,810 ლარი) შეადგინა.

7. სხვა ხარჯები

	2022	*2021*
ინფრასტრუქტურის დანახარჯები (ა)	4,292	6,268
ავანსად გადახდილი თანხების ჩამოწერა	–	2,703
სხვა	1,646	1,263
მთლიანი სხვა ხარჯები	**5,938**	**10,234**

(ა) ინფრასტრუქტურული დანახარჯები მეტწილად მოიცავს ლისის ტბაზე პარკებსა და სარეკრეაციო ტერიტორიებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომლებიც ვერ გადანაწილდება სამშენებლო პროექტებზე, ისინი არ წარმოადგენს ჯგუფის შესასრულებელი ვალდებულების ნაწილს გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე და პირდაპირ აღირიცხება კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

8. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები მეტწილად შედგება დაუმთავრებელი საოფისე ფართებისგან. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებამ 8,002 ლარი შეადგინა (2021 წ.: 3,048 ლარი), ხოლო დაგროვილმა ცვეთამ - 1,482 ლარი (2021 წ.: 911 ლარი). 2022 წელს ძირითადი საშუალებების შესყიდვებმა 4,606 ლარი შეადგინა (2021 წ.: 230 ლარი), რაც მეტწილად მოიცავდა კაპიტალიზებულ ხარჯებს დაუმთავრებელ მშენებლობაზე. გასვლები 2022 წლის განმავლობაში 1,460 ლარს შეადგენდა (2021 წ.: 1,382 ლარი). ცვეთის ხარჯი 2022 წლის განმავლობაში 376 ლარს შეადგენდა (2021 წ.: 292 ლარი). ჯგუფის ძირითადი საშუალებები საბალანსო ღირებულებით 5,925 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 1,546 ათასი ლარი) დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით ჯგუფის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2022 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით. ჯგუფს არ უღიარებია ძირითადი საშუალებების გაუფასურება 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ცვეთის ხარჯი ადმინისტრაციულ ხარჯებზე დაირიცხება.

(ათას ლარში)

9. საინვესტიციო ქონება

	2022			
	მიწა (ლისის ტერიტორია)	*მიწა (ბუკნარი)*	*კომერციული ფართები*	*სულ*
1 იანვარს (გადაანგარიშებული)	**496,476**	**–**	**4,945**	**501,421**
შესყიდვები	21,577	**–**	4,548	**26,125**
გადმოტანა მარაგებიდან	–	12,775	–	**12,775**
გადატანა ძირითად საშუალებებში	–	–	(1,475)	**(1,475)**
გადატანა მარაგებში (ა)	(8,252)	–	–	**(8,252)**
გასვლა	–	–	–	**–**
გადაფასებით მიღებული შემოსულობა / (ზარალი)	27,031	18,452	267	**45,750**
31 დეკემბერს	**536,832**	**31,227**	**8,285**	**576,344**

	2021			
	მიწა (ლისის ტერიტორია)	*მიწა (ბუკნარი)*	*კომერციული ფართები*	*სულ*
1 იანვარს (გადაანგარიშებული)	**435,697**	**–**	**3,518**	**439,215**
შესყიდვები	17,184	–	–	**17,184**
გადმოტანა მარაგებიდან	22,362	–	1,427	**23,789**
გადატანა მარაგებში (ა)	(17,505)	–	–	**(17,505)**
გასვლა	(486)	–	–	**(486)**
გადაფასებით მიღებული შემოსულობა / (ზარალი)	39,224	–	–	**39,224**
31 დეკემბერს (გადაანგარიშებული)	**496,476**	**–**	**4,945**	**501,421**

(ა) ჯგუფმა საინვესტიციო ქონება საბალანსო ღირებულებით 8,252 ლარი (2021 წ.: 17,505 ლარი) გადაიტანა მარაგებში სააღრიცხვო პოლიტიკის (2.3 შენიშვნა) შესაბამისად, საცხოვრებელი ტერიტორიის განვითარების დაწყებისთანავე.

ჯგუფი საინვესტიციო ქონებაში აღიარებს მიწის ნაკვეთებს, რომლისთვისაც ხელმძღვანელობას არ აქვს განვითარების გეგმები, რომელზეც ჯერ არ მომზადებულა გენერალური რეგულირების გეგმა და არ დამტკიცებულა ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების მიერ, შესაბამისი კანონმდებლობის და რეგულაციების შესაბამისად.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს 260 ჰა მიწის ნაკვეთებს თბილისში ლისის ტბის ირგვლივ, 698 კვადრატულ მეტრ კომერციულ ფართებს და 8,5 ჰა მიწის ნაკვეთს ბუკნარში.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება საბალანსო ღირებულებით 8,285 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 4,944 ათასი ლარი) დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით ჯგუფის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2022 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული მიწის ნაკვეთების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შეფასების საფუძველზე, რომელიც ჩატარდა შესაბამის თარიღში ჯგუფისგან დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა ბაზრის შედარებადი მიდგომის საფუძველზე მიწებისთვის, რომლებიც არ ასახავს მიმდინარე გარიგების ფასს მსგავსი ქონებისთვის და შემოსავლის მიდგომას კომერციული ფართებისთვის.

(ათას ლარში)

9. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საბაზრო მიდგომა

ეს მეთოდი ეფუძნება შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულების ცვლილება განისაზღვრება სხვაობით სამიზნე ქონების მდგომარეობასა და ადგილმდებარეობაში, საცნობარო ქონებასთან შედარებით.

შემოსავლის მიდგომა

შემოსავლის მიდგომა არის შეფასების მეთოდი, რომლითაც შემფასებლები და უძრავი ქონების ინვესტორები იყენებენ შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების ღირებულების განსასაზღვრად. იგი ეყრდნობა მოლოდინის წინაპირობას, ანუ მოსალოდნელ სამომავლო სარგებელს. ამ მეთოდის თანახმად, ქონების ღირებულება ფასდება იმის მიხედვით, თუ სავარაუდოდ რა შემოსავლის წარმოქმნა შეუძლია ქონებას. შემოსავლის კაპიტალიზაცია მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს გარდაქმნის დღევანდელ ღირებულებად, ბაზრით განსაზღვრული „კაპიტალიზაციის ნორმით“ წმინდა საოპერაციო შემოსავლის „კაპიტალიზების“ გზით. კაპიტალიზაციის ნორმა წარმოადგენს ინვესტიციაზე უკუგების კოეფიციენტს. მას იყენებენ უძრავი ქონების ინვესტორები, როგორც საბაზრო მონაცემს იმისათვის, რომ განსაზღვრონ, რამდენი უნდა გადაიხადონ უძრავ ქონებაში.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული მიწის ნაკვეთების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შეფასების საფუძველზე, რომელიც ჩატარდა შესაბამის თარიღში ჯგუფისგან დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ.

ქონების კლასი	*სამართლიანი ღირებულება 2022 წ.*	*სამართლიანი ღირებულება 2021 წ.*	*შეფასების მეთოდი*	*მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები*	*დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი) 2022 წ.*	*დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი) 2021 წ.*
მიწის ნაკვეთი - ლისის ტბის ტერიტორია (მე-3 დონე)	536,832	496,476	საბაზრო	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	10–508 (77)	10–459 (61)
მიწის ნაკვეთი - ბუკნარის ტერიტორია (მე-3 დონე)	31,227	–	საბაზრო	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	137 (137)	–
მიწა - პარკები (მე-3 დონე)	–	–	საბაზრო	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	–	–
კომერციული ფართები (მე-3 დონე)	8,285	4,944	შემოსავალი	ერთი კვადრატული მეტრის იჯარის ღირებულება, აშშ დოლარი დისკონტირების განაკვეთი	1,987–2,240 (2,081) 13.5%	1,430–1,792 (1,523) 12.3%
სულ	**576,344**	**501,420**				

(ათას ლარში)

10 მარაგები

	2022	*2021*
ნაშთი 1 იანვარს (გადაანგარიშებული)	**65,863**	**37,414**
შესყიდვები	31,346	110,588
საინვესტიციო ქონებიდან რეკლასიფიცირებული მარაგები (მე-9 შენიშვნა)	8,252	17,505
საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული მარაგი	(12,775)	(22,362)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები	(38,748)	(69,083)
სხვა ცვლილებები	(3,568)	(8,199)
ნაშთი 31 დეკემბერს (2021 წლისთვის გადაანგარიშებული)	**50,370**	**65,863**

დანახარჯები მარაგებად კლასიფიცირდება, რადგან განვითარება ხორციელდება განვითარებული უძრავი ქონების შემდგომი გაყიდვის მიზნით, და არა წარმოებაში გამოყენების, საქონლის მიწოდების ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდის მიზნით.

ჯგუფის მარაგების საბალანსო ღირებულებით 1,873 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 15,488 ათასი ლარი) დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით ჯგუფის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2022 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით.

11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2022	*2021 გადაანგარიშებული*
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,507	25,323
არაფინანსური აქტივები		
ავანსები და წინასწარ გადახდილი თანხები	6,331	10,346
წინასწარ გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	2,295	795
სულ	**13,133**	**36,464**

მოთხოვნების ვადა ვადაგადაცილებული დღეების და შესაბამისი რეზერვის მიხედვით 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

2022 წლის 31 დეკემბერი	*<180 დღიანი ვადაგადაცილება*	*180 დღეზე მეტი ადაგადაცილება*	*სულ*
სავაჭრო მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	50	4,265	**4,315**
სხვა მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება	192	643	**835**
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე, %	0%	0%	
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	–	**–**
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი, %	0%	100%	
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	643	**643**
წმინდა საბალანსო ღირებულება	**242**	**4,265**	**4,507**

(ათას ლარში)

11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბერი	*<180 დღიანი ვადაგადაცილება*	*180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება*	*სულ*
სავაჭრო მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	263	24,790	**25,053**
სხვა მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება	270	478	**748**
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე, %	0%	0%	
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	–	**–**
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი, %	0%	100%	
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	478	**478**
წმინდა საბალანსო ღირებულება	**533**	**24,790**	**25,323**

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 4,315 ათასი ლარიდან 3,286 ათასი ლარი უკავშირდება გაყიდული ვილის მიწის ნაკვეთებს რომელზეც მოქმედებს მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზების შეფერხებული პროექტი, რომლის დასრულებაც სავარაუდოა 2023 წლის ბოლოსთვის. ჯგუფს სჯერა, რომ მოთხოვნა არ უნდა იყოს დარეზერვებული, რადგან ფინანსური აქტივი სრულად აღდგება ზემოთ ხსენებული პროექტის დასრულების შემდეგ.

2022 წელს სავაჭრო მოთხოვნები მთლიანი ღირებულებით 21,577 ლარი დაიფარა საინვესტიციო ქონების მიწოდების გზით (მე-9 და 24-ე შენიშვნები).

მომხმარებლებთან გაფორმებული ამონაგების ხელშეკრულებების საფუძველზე ჯგუფს ჰქონდა სამართლებრივი უფლება გადახდაზე, მათ შორის ხელშეკრულების შეუსრულებლობით მიღებული ნებისმიერი ზიანის ანაზღაურების ჩათვლით.

12. ინვესტირება მეკავშირე საწარმოებში

	2022	*2021*
იანვარი 1	**2,181**	**1,671**
მეკავშირე საწარმოს მოგების წილი	587	510
31 დეკემბერი	**2,768**	**2,181**

(ათას ლარში)

12. ინვესტირება მეკავშირე საწარმოებში (გაგრძელება)

შეჯამებული ფინანსური ინფორმაცია შვილობილი საწარმოების შესახებ მოცემულია ცხრილში ქვემოთ:

	საკუთრების უფლება	*სულ აქტივები*	*სულ ვალდებულებები*	*ამონაგები*	*მოგება/ (ზარალი)*
სს „ამერიკული აკადემია“	28%	13,720	3,694	7,276	1,384
შპს „ლისის აბანოები“	50%	2,077	1,534	763	398
2022 წლის 31 დეკემბერი		**15,797**	**5,228**	**8,039**	**1,782**

	საკუთრების უფლება	*სულ აქტივები*	*სულ ვალდებულებები*	*ამონაგები*	*მოგება/ (ზარალი)*
სს „ამერიკული აკადემია“	28%	12,311	3,662	6,927	1,629
შპს „ლისის აბანოები“	50%	2,005	1,481	431	108
2021 წლის 31 დეკემბერი		**14,316**	**5,143**	**7,358**	**1,737**

13. მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ინვესტიციები

2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ინვესტიციები მოიცავდა წილებს, რომლებიც ჯგუფმა შეიძინა „GRDC Holding B.V.“-ის საკუთარ კაპიტალში 2019 წელს. „GRDC Holding B.V.“ არის კერძო ჯგუფი, რომელიც უძრავი ქონების ბიზნესშია ჩართული საქართველოში. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ „GRDC Holding B.V.“-ის აქტივების წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება მისი აქციების სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო შეფასებაა. ჯგუფის აქციონერები ასევე „GRDC Holding B.V.“-ის აქციონერებიც არიან. ფლობის ხასიათიდან გამომდინარე (კონტროლის ნაკლებობა) „GRDC Holding B.V.“ არ წარმოდგენს ჯგუფის დაკავშირებულ მხარეს ფასს სტანდარტების შესაბამისად.

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 3,833 ლარის და 373 ლარის ოდენობით სესხები, შესაბამისად, გაცემულია „GRDC Holding B.V.“-ის ქართულ შვილობილ საწარმოზე. სესხები აშშ დოლარშია გამოხატული და მათ მოკლე დაფარვის ვადები აქვთ.

გაცემულ სესხებზე გამომუშავებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 35 ლარი შეადგინა (2021 წ.: 3 ლარი).

14. კაპიტალი და რეზერვები

14.1. სააქციო კაპიტალი

მშობელი საწარმოს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ კაპიტალი აქციების ორ კატეგორიად არის დაყოფილი: A კლასის აქციები და B კლასის აქციები. ერთი A კლასის ჩვეულებრივი აქციის ნომინალური ღირებულებაა 0,0001 აშშ დოლარი, ხოლო ერთი B კლასის ჩვეულებრივი აქციის ღირებულებაა 0,001 აშშ დოლარი. ყველა ჩვეულებრივი (A კლასი და B კლასი) აქცია მის მფლობელს ანიჭებს ერთი ხმის უფლებას ყველა საკითხზე, რომელზეც კენჭისყრა ჩატარდება ჯგუფის აქციონერებს შორის.

(ათას ლარში)

14. კაპიტალი და რეზერვები (გაგრძლება)

14.1. სააქციო კაპიტალი (გაგრძელება)

ჩვეულებრივი (A კლასი და B კლასი) აქციების მფლობელებს აქვთ დივიდენდების მიღების უფლება მათი შესაბამისი აქციების რაოდენობის პროპორციულად, საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე სამართლებრივად ხელმისაწვდომი სახსრებიდან. ჯგუფის ლიკვიდაციის შემთხვევაში, ჩვეულებრივი (A კლასი და B კლასი) აქციების მფლობელებზე გასანაწილებლად ხელმისაწვდომი ყველა აქცია გადანაწილდება მათზე, კაპიტალში შესაბამისი ფლობის პროპორციულად, იმის გათვალისწინებით, რომ B კლასის ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებს ექნებათ უპირატესობა A კლასის ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებთან შედარებით.

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოშვებული იყო 1,732,985 A კლასის და 1,024,082 B კლასის აქცია.

14.2 დივიდენდები

2022 წლის 22 სექტემბერს ჯგუფმა 10,101 ლარის (2021 წ.: 14,315 ლარი) დივიდენდები გამოაცხადა. ერთ აქციაზე დივიდენდის რაოდენობა იყო 0,004 ლარი (2021 წ.: 0,006 ლარი).

14.3 აქციების შენატანი

2021 წელს აქციონერმა ჯგუფის საკუთარ კაპიტალში განახორციელა მიწის ნაკვეთების შენატანი სამართლიანი ღირებულებით 50,068 ლარი, რომელიც კლასიფიცირებულია, როგორც საინვესტიციო ქონება. ჯგუფმა შეაფასა არაფულადი გადახდების სამართლიანი ღირებულება მის საბაზრო ფასზე მიმართებით შენატანის განხორციელების თარიღში. ჯგუფმა კომპანიის 247 აქცია გასცა აქციონერებზე შეტანილი მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით. შესაბამისად ჯგუფის სააქციო კაპიტალი 764 ლარით, ხოლო საემისიო შემოსავალი - 49,304 ლარით გაიზარდა.

15. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2022	*2021 გადაანგარიშებული*
ვალდებულებები სამშენებლო მომსახურების პროვაიდერების მიმართ	5,849	7,633
სხვა ვალდებულება	1,339	642
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**7,188**	**8,275**

(ათას ლარში)

16 გამოშვებული ობლიგაციები

2021 წლის 17 დეკემბერს ჯგუფმა, ქართული საბროკერო ფირმების შპს „თიბისი კაპიტალი“ და სს „გალტ ენდ თაგარტი“, როგორც საბროკერო აგენტების დახმარებით, გამოსცა ობლიგაციები 12 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულებით. ობლიგაციებზე ირიცხება წლიური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი 6,65%-ის ოდენობით და მათი დაფარვის ვადაა სამი წელი. პროცენტის გადახდა ხორციელდება კვარტალში ერთხელ. შემოსულობა გამოიყენებოდა სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ 2018 წლის 17 დეკემბერს გამოშვებული ვადადამდგარი ობლიგაციების დასაფარად, ღირებულებით 12 მილიონი აშშ დოლარი. ობლიგაციებს ერიცხებოდა 8.7% წლიური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი და ჰქონდათ სამწლიანი დაფარვის ვადა. ობლიგაციის დაფარვა ხორციელდებოდა პირდაპირ საფონდო ბირჟაზე და ჯგუფში ადგილი არ ჰქონია ნაღდი ფულის ბრუნვას.

ამასთან, 2022 წლის 21 დეკემბერს ჯგუფმა სს „გალტ ენდ თაგარტთან“ ერთად გამოუშვა ფიქსირებულ კუპონიანი ობლიგაციები მთლიანი ნომინალური ღირებულებით 20 მილიონი აშშ დოლარი ორი ინდივიდუალური 10 მილიონი აშშ დოლარიანი ემისიით (მხლოდ პირველი ემისია იყო ავტორიზებული გამოშვებაზე 2022 წლის განმავლობაში) 24-თვიანი დაფარვის ვადით. ობლიგაციებს ერიცხებოდა 8.50%წლიური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კვარტალური გადახდებით.

	2022	*2021*
აშშ დოლარში გამოხატული 12 მილიონი ობლიგაცია	32,248	37,082
აშშ დოლარში გამოხატული 10 მილიონი ობლიგაცია	27,070	–
სულ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	**59,318**	**37,082**
მოკლევადიანი წილი	4,053	2,430
გრძელვადიანი წილი	55,265	34,652

საობლიგაციო ხელშეკრულებაში მოცემულია ჯგუფის კონკრეტული ვალდებულებები. დადებითი ვალდებულებები, რაც მოიცავდა კონკრეტული ფინანსური კოეფიციენტების დაკმაყოფილების მოთხოვნას. საანგარიშგებო თარიღის მდგომარეობით მოქმედებს ორი ფინანსური ვალდებულება:

1. ემიტენტი კისრულობს ვალდებულებას, რომ ყოველი თარიღისთვის ფულადი ნაშთი უნდა იყოს კვარტალური საპროცენტო ხარჯის სულ მცირე 100%, რაც ობლიგაციების მომსახურებისთვის არის საჭირო; და
2. მთლიანი ვალდებულების მთლიან აქტივებთან ფარდობის კოეფიციენტი (დაანგარიშდება კონსოლიდირებულ ციფრებზე) არ უნდა აღემატებოდეს 50%-ს მთლიანი საკრედიტო პერიოდის განმავლობაში.

კოეფიციენტები დაანგარიშდება სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებიდან აღებული ციფრების გამოყენებით. საანგარიშგებო თარიღის მდგომარეობით სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ აკმაყოფილებდა ორივე კოეფიციენტს.

ობლიგაციები ასევე გულისხმობს არაფინანსურ ვალდებულებებს, მათ შორის აქტივების ახალი სესხების ან ნასესხები სახსრების უზრუნველყოფად გამოყენების შეზღუდვებს (ჯგუფის მთლიანი აქტივების 50%-ზე მეტი არ უნდა იყოს გამოყენებული რაიმე სახის ვალდებულების უზრუნველყოფად).

ობლიგაციები ჯგუფის პირდაპირ არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს წარმოადგენს, რომლებიც პრიორიტეტულია და უტოლდება ჯგუფის არაუზრუნველყოფილ და არა სუბორდინირებულ ვალდებულებებს.

(ათას ლარში)

17. სესხები და ნასესხები სახსრები

	კონვერტირე-ბადი ვალუტა	*საპროცენტო განაკვეთი*	*დაფარვის ვადა*	*2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომა-რეობით,*	*2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარე-ობით,*
უზრუნველყოფილი					
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	8.50%	2022 წლის მაისი	–	4,888
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	7.90%	2023 წლის მაისი	3,884	1,921
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	7.90%	2023 წლის ნოემბერი	5,067	8,670
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	7.90%	2024 წლის ოქტომბერი	4,465	–
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	9.67%	2025 წლის აპრილი	2,160	–
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	7.50%	2023 წლის იანვარი	6,339	3,970
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	9.00%	2023 წლის იანვარი	5,404	–
უზრუნველყოფის გარეშე					
აქციონერის სესხი (24-ე შენიშვნა)	აშშ დოლარი	8.00%	2023 წლის ოქტომბერი	2,736	–
სულ				**30,054**	**19,449**

	2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	*2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით*
მოკლევადიანი წილი	25,270	7,449
გრძელვადიანი წილი	4,785	12,000

18. ვალდებულებების ცვლილება

	ნასესხები სახსრები	*გამოშვებული ობლიგაციები*	*სულ*
2022 წლის 1 იანვარი	**19,449**	**37,082**	**56,531**
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	24,633	26,641	**51,274**
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(10,551)	–	**(10,551)**
საპროცენტო ხარჯი	2,169	2,146	**4,315**
გადახდილი პროცენტი	(2,353)	(2,287)	**(4,640)**
საკურსო სხვაობით განპირობებული (შემოსულობა) / ზარალი	(3,292)	(4,264)	**(7,556)**
2022 წლის 31 დეკემბერი	**30,055**	**59,318**	**89,373**

(ათას ლარში)

18. ვალდებულებების ცვლილება (გაგრძელება)

	ნასესხები სახსრები	*გამოშვებული ობლიგაციები*	*სულ*
2021 წლის 1 იანვარი	**13,409**	**39,228**	**52,637**
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	16,608	–	**16,608**
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(9,705)	–	**(9,705)**
საპროცენტო ხარჯი	1,570	4,097	**5,667**
გადახდილი პროცენტი	(1,691)	(3,066)	**(4,757)**
საკურსო სხვაობით განპირობებული (შემოსულობა) / ზარალი	(742)	(3,177)	**(3,919)**
2021 წლის 31 დეკემბერი	**19,449**	**37,082**	**56,531**

19. ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფი სხვადასხვა რისკს გასწევს ფინანსურ ინსტრუმენტებთან მიმართებით. რისკის მთავარი ტიპებია საბაზრო რისკი, საკრედიტო რისკი და ლიკვიდობის რისკი. ჯგუფი აქტიურად არ არის ჩართული ფინანსური აქტივებით ვაჭრობაში სპეკულაციური მიზნებისთვის, და ის არ ყიდის ოფციონებს. ქვემოთ აღწერილია ჯგუფის წინაშე მდგარი ყველაზე მნიშვნელოვანი ფინანსური რისკები.

ფინანსური რისკ-ფაქტორები

ა) საბაზრო რისკი

ჯგუფი გასწევს საბაზრო რისკს ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო და კონკრეტულად საკრედიტო რისკს და საპროცენტო განაკვეთის რისკს, რომლებიც გამოწვეულია მისი საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობებით.

სავალუტო რისკი

ჯგუფის სავაჭრო ხელშეკრულებებში ფასები აშშ დოლარშია განსაზღვრული (კლიენტები გადახდას ახორციელებენ საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის თარიღში განსაზღვრული გაცვლითი კურსის შესაბამისი ეკვივალენტით ლარში) და ჯგუფი იღებს დაფინანსებას აშშ დოლარში. ჯგუფი ახორციელებს კონკრეტულ ოპერაციებს, რომლებიც სხვა ვალუტებშია გამოხატული და შესაბამისად წარმოიქმნება გაცვლითი კურსის ცვლილებით გამოწვეული რისკი. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც ჯგუფს სავალუტო რისკს წარმოუქმნის, განხილულია ქვემოთ:

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით,	*აშშ დოლარი*
ფინანსური აქტივები	
გაცემული სესხები	1,426
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	27,355
სავაჭრო მოთხოვნები	4,248
სულ ფინანსური აქტივები	**33,029**
ფინანსური ვალდებულებები	
გამოშვებული ობლიგაციები	(59,317)
სესხები და ნასესხები სახსრები	(30,054)
სავაჭრო ვალდებულება	(4,134)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**(93,505)**
წმინდა პოზიცია	**(60,476)**

(ათას ლარში)

19. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური რისკ-ფაქტორები (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით,	*აშშ დოლარი*
ფინანსური აქტივები	
გაცემული სესხები	186
სავაჭრო მოთხოვნები	27,339
მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები (მოთხოვნა შპს „Property Development Holding“ მიმართ)	5,678
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	6,731
სულ ფინანსური აქტივები	**39,934**
ფინანსური ვალდებულებები	
გამოშვებული ობლიგაციები	(37,084)
სესხები და ნასესხები სახსრები	(19,453)
საიჯარო ვალდებულება	(127)
სავაჭრო ვალდებულება	(4,318)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**(60,982)**
წმინდა პოზიცია	**(21,048)**

ქვემოთ ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფის მგრძნობელობა ლარის აშშ დოლართან მიმართებით 19%-იან (2021 წ.: 15%) აფასებაზე და გაუფასურებაზე. 19% (2021 წ.: 15%) წარმოადგენს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის შესაძლო ცვლილების ხელმძღვანელობისეულ შეფასებას. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ დაუფარავ ფულად ერთეულებს, რომლებიც უცხოურ ვალუტაშია გამოხატული და აკორექტირებს მათ კონვერტირებას პერიოდის ბოლოსთვის სავალუტო კურსის 19%-ით (2021 წ.: 15%) ცვლილების გათვალისწინებით.

თუ ქართული ლარი აშშ დოლართან მიმართებით 19%-ით აფასდა ან გაუფასურება (2021 წ.: 15%), ეს გამოიწვევს შემდეგ გავლენას კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე:

	2022	*2021*
გამყარება	11,490	3,157
გაუფასურება	(11,490)	(3,157)

სავალუტო კურსზე დამოკიდებულება წლიდან წლამდე იცვლება, უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაციების და ნაშთების მოცულობიდან გამომდინარე. მიუხედავად ამისა, ზემოთ მოცემული ანალიზი მიიჩნევა წარმომადგენლობითად სავალუტო რისკზე ჯგუფის დაქვემდებარებისთვის.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ჯგუფის ობლიგაციები და ნასესხები სახსრები ფიქსირებულგანაკვეთიანია და ჯგუფი არ ფლობს სხვა პროცენტიან ვალდებულებებს. ჯგუფის ერთადერთი საპროცენტო სარგებლის მქონე აქტივია საბანკო ანაბრები, რომლებიც ასევე ფიქსირებულგანაკვეთიანია. შესაბამისად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფი არ გასწევს საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებით წარმოქმნილ არსებით რისკს.

ა) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს რისკ იმისა, რომ კონტრაჰენტი ვერ შეასრულებს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს, რაც ჯგუფისთვის ფინანსურ ზარალს წარმოშობს. საკრედიტო რისკი ბანკში ნაღდი ფულის ნაშთისთვის უმნიშვნელოდ მიიჩნევა, რადგან კონტრაჰენტები არიან რეპუტაციის მქონე ბანკები.

(ათას ლარში)

19. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური რისკ-ფაქტორები (გაგრძელება)

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, სახელშეკრულებო აქტივებს და გაცემულ სესხებს შიდა საკრედიტო შეფასება არ აქვთ. ჯგუფს შეუძლია გაყიდული ქონების დასაკუთრება მომხმარებლის მიერ გადახდის ვალდებულებების გადაუხდელობის შემთხვევაში, მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების სახელშეკრულებო აქტივებთან დაკავშირებით. სხვა მოთხოვნები და გაცემული სესხები უზრუნველყოფილი არ არის.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო მოთხოვნებში შესული გაუფასურების რეზერვმა ნული ლარი შეადგინა (2021 წ.: ნული ლარი). სხვა მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვმა 643 ლარი (2021 წ.: 478 ლარი) შეადგინა (მე-11 შენიშვნა).

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სხვა გაცემულ სესხებზე არსებითი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არ აღიარებულა.

ბ) ლიკვიდობის რისკი

ლიკვიდობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ჯგუფი ვერ შეასრულებს მის ვალდებულებებს.

ჯგუფის პოლიტიკა გულისხმობს ლიკვიდობის გონივრულად მართვის პოლიტიკის გატარებას შესაბამისი ფულადი სახსრების და ბანკებში ნაღდი ფულის ნაშთების, ასევე ძალიან ლიკვიდური აქტივების ფლობის გზით, ყველა საოპერაციო და ვალის მომსახურებასთან დაკავშირებული გადახდების დროულად განხორციელების მიზნით.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფის დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადები მის არაწარმოებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე შეთანხმებული დაფარვის პერიოდებით. ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური ვალდებულების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები ჯგუფისგან გადახდის მოთხოვნის უადრესი თარიღის საფუძველზე. ცხრილში შესულია როგორც პროცენტის, ისე ძირითადი თანხის ფულადი ნაკადები.

ფინანსური ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	*3 თვეზე ნაკლები*	*3-დან 12 თვემდე*	*1-დან 5 წლამდე*	*5 წელზე მეტი*	*სულ*
პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები	14,732	11,616	4,987	–	**31,335**
გამოშვებული ობლიგაციები	918	3,135	63,680	–	**67,733**
საიჯარო ვალდებულებები	–	–	–	–	**–**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,188	–	–	–	**7,188**
სულ	**22,838**	**14,751**	**68,667**	**–**	**106,256**

(ათას ლარში)

19. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური რისკ-ფაქტორები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	*3 თვეზე ნაკლები*	*3-დან 12 თვემდე*	*1-დან 5 წლამდე*	*5 წელზე მეტი*	*სულ*
პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები	1,588	9,122	18,065	–	**28,775**
გამოშვებული ობლიგაციები	604	1,221	41,401	–	**43,226**
საიჯარო ვალდებულებები	67	67	–	–	**134**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,275	–	–	–	**8,275**
სულ	**10,534**	**10,410**	**59,466**	**–**	**80,410**

ჯგუფი ითვალისწინებს მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს ფინანსური აქტივებიდან ლიკვიდობის რისკის შეფასებასა და მართვაში, კერძოდ მის ფულად რესურსებს და სავაჭრო მოთხოვნებს.

20 სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების შესახებ განმარტებითი შენიშვნის მიზნებისთვის, ჯგუფმა აქტივების და ვალდებულებების კლასი განსაზღვრა აქტივის ან ვალდებულების ხასიათის მიხედვით.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში შეჯამებულია სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივების და ვალდებულებების ან ისეთი აქტივების და ვალდებულებების ანალიზი, რომელთა სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მიხედვით. ის ასევე მოიცავს ჯგუფის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებისა და სამართლიანი ღირებულების შედარებას, რომლებიც კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაშია აღრიცხული. ცხრილი არ მოიცავს თვითღირებულებით ასახული არაფინანსური აქტივების და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებას:

	1-ლი დონე	*მე-2 დონე*	*მე-3 დონე*	*მთლიანი სამართლიანი ღირებულება 2022*	*საბალანსო ღირებულება 2022*	*არაღიარებული შემოსულობა / (ზარალი) 2022*
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	576,344	**576,344**	576,344	–
მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ინვესტიციები	–	–	5,678	**5,678**	5,678	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	13,133	–	**13,133**	13,133	–
გაცემული სესხები	–	–	3,607	**3,607**	3,833	(226)
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	29,541	–	**29,541**	29,541	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სესხები და ნასესხები სახსრები	–	30,141	–	**30,141**	30,055	(86)
გამოშვებული ობლიგაციები	–	58,679	–	**58,679**	59,318	639
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	7,188		**7,188**	7,188	–

(ათას ლარში)

20. სამართლიანი ღირებულება (გაგრძელება)

	1-ლი დონე	*მე-2 დონე*	*მე-3 დონე*	*მთლიანი სამართლიანი ღირებულება 2021*	*საბალანსო ღირებულება 2021*	*არაღიარებული შემოსულობა /(ზარალი) 2021*
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	501,421	**501,421**	501,421	–
მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ინვესტიციები	–	–	5,678	**5,678**	5,678	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	36,464	–	**36,464**	36,464	–
გაცემული სესხები	–	325	–	**325**	375	(50)
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	8,196	–	**8,196**	8,196	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სესხები და ნასესხები სახსრები	–	19,373	–	**19,373**	19,449	79
გამოშვებული ობლიგაციები	–	34,675	–	**34,675**	37,082	2,407
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	8,275	–	**8,275**	8,275	–

ჯგუფი საწყისი აღიარების შემდეგ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული და 1-დან მე-3 დონეებში დაჯგუფებული მისი აქტივების და ვალდებულებების ანალიზს ატარებს, იმ ხარისხის საფუძველზე, რომელზეც სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ემპირიულ ინფორმაციას. დონეები ქვემოთ არის აღწერილი:

დონე 1: სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება იდენტური აქტივებისა და ვალდებულებების კოტირებულ ფასებს (არაკორექტირებული) მოქმედ ბაზარზე;

დონე 2: სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება აქტივის ან ვალდებულების პირველ დონეში შესული კოტირებული ფასების გარდა სხვა პირდაპირ (ანუ ფასების სახით) ან არაპირდაპირ (ანუ ფასებიდან მიღებული) საბაზრო მონაცემებს; და

დონე 3: სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება შეფასების მეთოდს, რომელიც მოიცავს ამოსავალ მონაცემებს აქტივებისა თუ ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება ემპირიულ საბაზრო მონაცემებს (არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები).

სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული არაფინანსური აქტივები

საინვესტიციო ქონების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს განეკუთვნება. ამ აქტივების სამართლიანი ღირებულება ფასდება ქონების დამოუკიდებელი, პროფესიონალი და საჭირო ლიცენზიების მფლობელი შემფასებლების მიერ ჩატარებული შეფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი ამოსავალი მონაცემები და დაშვებები შემუშავდა ხელმძღვანელობასთან კონსულტაციების საფუძველზე. დამატებითი ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ.

მიწა (მე-3 დონე)

შეფასება ჩატარდა საბაზრო მიდგომის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ემპირიულ ფასებს ბაზარზე ბოლო დროს განხორციელებული ოპერაციებისთვის, მსგავსი ფუნქციებით და მოიცავს სამიზნე მიწის დამახასიათებელი ფაქტორების ცვლილებებს, მათ შორის მიწის ნაკვეთის ზომას, ადგილმდებარეობას, ვალდებულებებით დატვირთვას და დანიშნულებას. მიწის ნაკვეთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადაფასდა.

(ათას ლარში)

20. სამართლიანი ღირებულება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული არაფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები წარმოადგენს სამიზნე მიწის დამახასიათებელი ფაქტორების კორექტირებას. ამ კორექტირების მასშტაბი და მიმართულება დამოკიდებულია ემპირიული საბაზრო ოპერაციების რაოდენობასა და მახასიათებლებზე, მსგავს ქონებაში, რაც შეფასების საწყის წერტილად გამოიყენება. რადგან ამგვარი ამოსავალი მონაცემები სუბიექტურ განსჯას წარმოადგენს, ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს, რომ საერთო შეფასებაზე არსებითად არ იმოქმედებს გონივრულ ფარგლებში შესაძლო ალტერნატიული დაშვება.

კომერციული ფართები (მე-3 დონე)

ქონების ტიპის გათვალისწინებით, გამოიყენებოდა გაყიდვების შედარებადი და შემოსავლის მიდგომები, როგორც ყველაზე მეტად შესაფერისი მეთოდი კომერციული ფართების შეფასებისთვის. რადგან სამიზნე ქონება წარმოადგენს საიჯარო ქონებას, შემფასებელმა ასევე უნდა გამოიყენოს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მიდგომა (შემოსავლის მიდგომის ერთ-ერთი მეთოდი), რათა განსაზღვროს საბაზრო ღირებულება საიჯარო თანხის პროცენტის საფუძველზე. ქონების ღირებულების შეფასება დისკონტირებული წმინდა შემოსავლის (გადასახადის გადახდის შემდეგ) და საბოლოო ღირებულების დისკონტირებული ღირებულების დამატების გზით.

21. რისკის მართვა

ჯგუფი მართავს კაპიტალს იმის უზრუნველსაყოფად, რომ მან შეძლოს განაგრძოს ოპერირება, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და უზრუნველყოს ადეკვატური უკუგება დაინტერესებული მხარეებისთვის.

ჯგუფის კაპიტალის სტრუქტურა მოიცავს საკუთარ კაპიტალს, რომელიც შედგება სააქციო კაპიტალისა და გაუნაწილებელი მოგებისგან, ასევე ვალისგან, რომელიც მოიცავს მე-16 და მე-17 შენიშვნებში განხილულ ნასესხებ სახსრებს.

ხელმძღვანელობა აფასებს ჯგუფის კაპიტალის მოთხოვნებს ეფექტური დაფინანსების სტრუქტურის შენარჩუნების მიზნით, ამავდროულად გადაჭარბებული ბერკეტის თავიდან არიდების გზით. ჯგუფი მართავს კაპიტალის სტრუქტურას და შეაქვს შესწორებები ეკონომიკური სიტუაციის და საიჯარო აქტივების რისკის ფაქტორების გათვალისწინებით. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან დაკორექტორების მიზნით, ჯგუფმა შესაძლებელია შეცვალოს აქციონერებისათვის გადახდილი დივიდენდების მოცულობა, უკან დაუბრუნოს კაპიტალი აქციონერებს, გამოუშვა ახალი აქციები ან გაყიდა აქტივები ვალის შესამცირებლად.

(ათას ლარში)

21. რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფის მიერ საანგარიშგებო პერიოდისთვის კაპიტალის სახით მართული თანხები შეჯამებულია შემდეგი სახით:

	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით,	*2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით,*
სულ საკუთარი კაპიტალი	619,216	595,563
გამოკლებული: ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	(29,541)	(8,196)
კაპიტალი	**589,675**	**587,367**
გამოშვებული ობლიგაციები	59,318	37,082
ნასესხები სახსრები	30,055	19,449
საიჯარო ვალდებულებები	–	127
საერთო დაფინანსება	**89,373**	**56,658**
კაპიტალის და საერთო დაფინანსების ფარდობის კოეფიციენტი	**6.6**	**10.37**

22 პირობითი ვალდებულებები

22.1 საგადასახადო დავა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით, არსებობს საგადასახადო დავა საქართველოს სახელმწიფო შემოსავლების სამსახურსა და ჯგუფის შვილობილ საწარმოს - შპს „ლისი ფოს“ შორის. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა მოიცავს კონკრეტულ ორაზროვან დებულებებს, რომლებიც განსხვავებული ინტერპრეტაციების საგანია და საგადასახადო კანონმდებლობის ხელმძღვანელობისეული ინტერპრეტაცია შესაძლოა განსხვავდებოდეს საგადასახადო უწყების მიერ გაკეთებული ინტერპრეტაციისგან. გარიგებების საგადასახადო ბაზების შესახებ ხელმძღვანელობისეული შეხედულება და ინტერპრეტაციები შესაძლოა ეჭვს ქვეშ დააყენოს საგადასახადო უწყებებმა და შედეგად შპს „ლისი ფოს“ შესაძლოა დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტი. თუმცა, ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მიმდინარე საგადასახადო დავის საბოლოო შედეგი ჯერ ვერ შეფასდება სათანადო სიზუსტით წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით, შესაბამისად წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის აღიარებული შესაძლო დამატებითი საგადასახადო დარიცხვების დამატებითი ვალდებულებები ან ანარიცხები.

საქართველოს შემოსავლების სამსახური ითხოვს დამატებით გადასახადს და ჯარიმებს 1,093 ლარის ოდენობით. „ლისი ფომ“ თბილისის საქალაქო სასამართლოში შეიტანა სარჩელი საქართველოს შემოსავლების სამსახურის წინააღმდეგ. საქმეზე მოსამზადებელი და ძირითადი სხდომა უკვე ჩატარდა, თუმცა სასამართლოს ჯერ არ გამოუცხადებია განჩინების ოპერატიული ნაწილი. გამოცხადება უახლოეს მომავალში ჩაინიშნება.

(ათას ლარში)

22. პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

22.2. დაზღვევა

საქართველოს სადაზღვევო ინდუსტრია განვითარებად ეტაპზეა და სადაზღვევო დაცვის მრავალი ფორმა, რომლებიც მსოფლიოს სხვა ნაწილებში არსებობს ჯერ არ არის ხელმისაწვდომი საქართველოში. ჯგუფს არ აქს მისი ობიექტების, საქმიანობის შეწყვეტის ან მესამე მხარის ვალდებულების სადაზღვევო უზრუნველყოფა ჯგუფის ოპერაციების მიერ ქონებისთვის ან გარემოსთვის ზიანის მიყენებასთან დაკავშირებით. სანამ ჯგუფი არ მიიღებს ადეკვატურ სადაზღვევო პირობებს, არსებობს რისკი იმისა, რომ კონკრეტული აქტივების დაკარგვას ან განადგურებას არსებითი ნეგატიური გავლენა ექნება ჯგუფის ოპერაციებზე ან ფინანსურ პოზიციაზე.

23. ვალდებულებები

23.1 სახელმწიფოსგან შეძენილ ქონებასთან დაკავშირებული საინვესტიციო ვალდებულებები

2017 წლის 29 ნოემბერში ჯგუფის ერთ-ერთმა შვილობილმა საწარმომ შპს „ბლექ სი რიზორთსმა“ გააფორმა ხელშეკრულება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან ქობულეთის მუნიციპალიტეტში, ციხისძირში, სოფელ ბუკნარში (აჭარა, საქართველო) 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის 13,650,000 ლარად (ეკვივალენტი აშშ დოლარში 5,013,222 აშშ დოლარი, 2017 წლის 29 ნოემბერს მოქმედი გაცვლითი კურსით) შესყიდვასთან დაკავშირებით.

ხელშეკრულება მოიცავს ვალდებულებას აშენდეს სულ მცირე 100-ნომრიანი სასტუმრო, რომელშიც იქნება რესტორნები, შეხვედრის ოთახები, საკონფერენციო დარბაზები, პარკირების ადგილები და სპორტული ობიექტები. კომპანიას (შპს „ბლექ სი რიზორთსი“) უნდა განეხორციელებინა დამატებითი ინვესტიცია პროექტში 20,000,000 ლარის ოდენობით. ინვესტიციის განხორციელების პერიოდი თავდაპირველად იყო 5 წელი ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, თუმცა 2022 წლის 27 ივნისს ეს პერიოდი 2025 წლის 31 დეკემბრამდე გახანგრძლივდა. მთლიანი მოთხოვნილი ინვესტიციის თანხა ორ ეტაპად გაიყო. ჯგუფმა მიიღო მშენებლობის ნებართვა 2022 წლის 31 დეკემბრამდე, სამინისტროსთან შეთანხმებული ფორმით.

ხელშეკრულებაში არის სახელშეკრულებო ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან გვიან შესრულებისთვის ფულადი ჯარიმების დაკისრებასთან დაკავშირებული დებულება და უკიდურეს შემთხვევაში, თუ ჯგუფი ვერ დააკმაყოფილებს ვალდებულებებს ინვესტირების ვადების გახანგრძლივების შემდეგ, როდესაც გამყიდველს (სახელმწიფო) შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ჯგუფის მიერ გაწეული დანახარჯების ანაზღაურების გარეშე. ხელმძღვანელობამ გადაწყვიტა პროექტის შემოშავება ვალდებულებების შესაბამისად.

24. დაკავშირებული მხარეები

ჯგუფის დაკავშირებული მხარეები მოიცავს აქციონერებს და უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას.

24.1 კონტროლის ურთიერთობები

2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არცერთი ფიზიკური პირი აქციონერი არ იყო მაკონტროლებელი (შენიშვნა 1).

(ათას ლარში)

24. დაკავშირებული მხარეები (გაგრძელება)

24.2 ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

საანგარიშგებო წლის განმავლობაში, ჯგუფს ჰქონდა შემდეგი გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან და საანგარიშგებო თარიღის მდგომარეობით მას ჰქონდა შემდეგი დაუფარავი ნაშთები.

	აქციონერები	*უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა*
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
სახელშეკრულებო აქტივები	4,875	2,187
სესხები და ნასესხები სახსრები (მე-17 შენიშვნა)	2,736	–
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის		
ადმინისტრაციული ხარჯები	–	47
ფინანსური დანახარჯები	34	–
ამონაგები მარაგების გაყიდვიდან	1,767	1,936
სხვა ამონაგები	76	–
გადახდილი დივიდენდები	17,121	–

	აქციონერები	*უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა*
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
სახელშეკრულებო აქტივები	2,355	1,151
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (მე-11 შენიშვნა)	24,100	–
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	–	101
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის		
ამონაგები მარაგების გაყიდვიდან	2,818	1,526
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	5,063	–
შენატანები სააქციო კაპიტალში (14.3 შენიშვნა)	21,843	–
გადახდილი დივიდენდები	5,558	–

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რაც მოიცავდა დასაქმებულ პირთა ანაზღაურებას. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა 5 დირექტორისგან შედგება

	2022	*2021*
ხელფასი	1,366	1,135
ფულადი ბონუსი	878	1,156
სულ	**2,244**	**2,291**

25. შემდგომი მოვლენები

გამოცხადებული დივიდენდები

2023 წლის 23 მარტს ჯგუფმა გამოაცხადა 10,150 ლარის დივიდენდები თავისი აქციონერებისთვის. ერთ აქციაზე დივიდენდის რაოდენობა იყო 0,004 ლარი.