

„შპს ლისი ფო“ მმართველობითი და ფინანსური ანგარიშგება



2022



სარჩევი

მიმოხილვა

1	.....	ჩვენი მისია
2	.....	გენერალური დირექტორის განცხადება
3	.....	კომპანიის 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	.....	კომპანიის ხედვა
		ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ხედვა
16	.....	კურორტი ბუკნარის განვითარების ხედვა
18	.....	ფინანსების და რისკების მართვის მიმოხილვა
		აქციონერთა სტრუქტურა და კაპიტალის ბაზრები
19	.....	ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა
20	.....	რისკის მართვა
25	.....	პასუხისმგებლიანი ბიზნესმოდელი
		გარემოს დაცვის პასუხისმგებლობა
27	.....	კორპორაციული და სოციალური პასუხისმგებლობა
28	.....	ჩვენი მაცხოვრებლები
28	.....	ჩვენი გუნდი
29	.....	კორპორაციული მართვა
		კორპორაციული მმართველობა
30	.....	სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა ბიოგრაფიები
31	.....	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრთა ბიოგრაფიები
33	.....	პასუხისმგებელი პირების განცხადება
35	.....	

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 ორიენტირებით, 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 ტრაგედიადა 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 შევიშუშავებთ 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 პასუხისმგებელიანი



განვითარების ჩვენული 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 ადეიშვილი

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 მაქსიმალური სამშენებლო კოეფიციენტები აითვისონ და ამით მოახდინონ მოგების მაქსიმიზაცია.

ტბის ირგვლივ სხვადასხვა ობიექტებია, როგორც 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 ლისზე

თბილისში „ლისი დეველოპმენტის“ ერთერთი მასშტაბური პროექტია „მწვანე ქალაქი ლისზე“. ეს პროექტი კომპანიის ხედვის ნათელ მაგალითს წარმოადგენს. „მწვანე ქალაქი ლისზე“ აერთიანებს: საცხოვრებელ აპარტამენტებს, ღუბლეებს, თაუნჰაუზებს და საკუთარ სახლებს - ვილებს. ჰარმონიული საცხოვრებელი პირობების შესაქმნელად, პროექტი მოიცავს ისეთ ობიექტებს, როგორც 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 მაქსიმალური სამშენებლო კოეფიციენტები აითვისონ და ამით მოახდინონ მოგების მაქსიმიზაცია.

კურორტი ბუკნარი

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 დეველოპმენტის“ 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 ქართული არქიტექტორების განვითარებას, მათთვის გამოცდილების გაზიარების და საერთაშორისო საუკეთესო პრაქტიკებზე წვდომის მიცემის გზით. ჩვენს პროექტებს შორის არის „Architects.ge“, „UN Studio“, „Riccardo Bofill“, „Architects of Invention“, „Edificio Art“ და მრავალი სხვა ორგანიზაციის მიერ დაპროექტებულ შენობები.

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

ფინანსური მდგრადობა

„ლისი დეველოპმენტის“ მაღალი სტანდარტებისკენ 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 სამომავლოსამშენებლო პროექტები.

„ლისი დეველოპმენტის“ ძლიერი საერთაშორისო აქციონერთა სტრუქტურა, ეხმარება კომპანიას წარმატებით მოიზიდოს სასესხო დაფინანსება ადგილობრივი კაპიტალის ბაზრიდან.

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.

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“, EUROPEAN 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 რენტალსი“

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-ემისიას). 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 მუდმივმა სრულყოფილებიდან 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'Excellence*



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

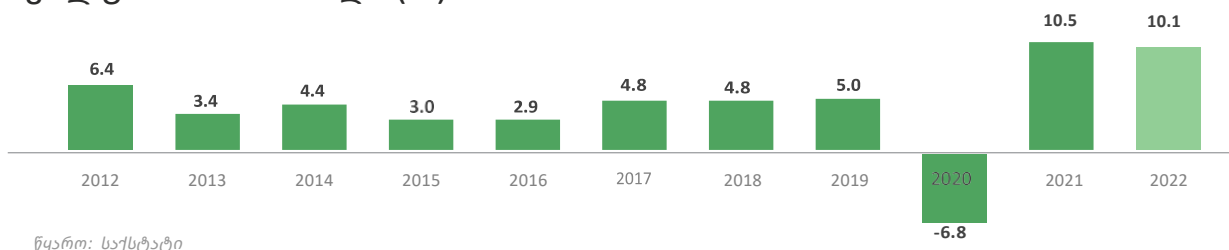
აღწერა

საქმიანობის
აღწერა

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.

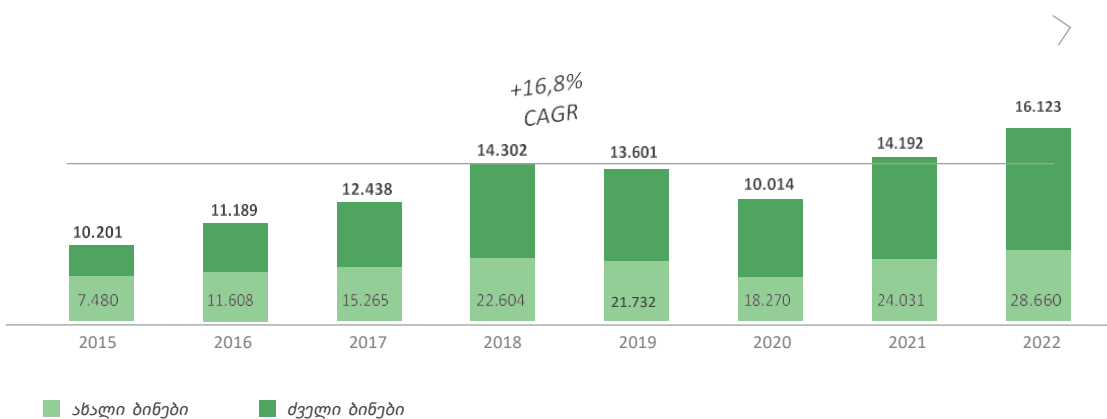
რეალური მშპ-ს ზრდა (%)



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.

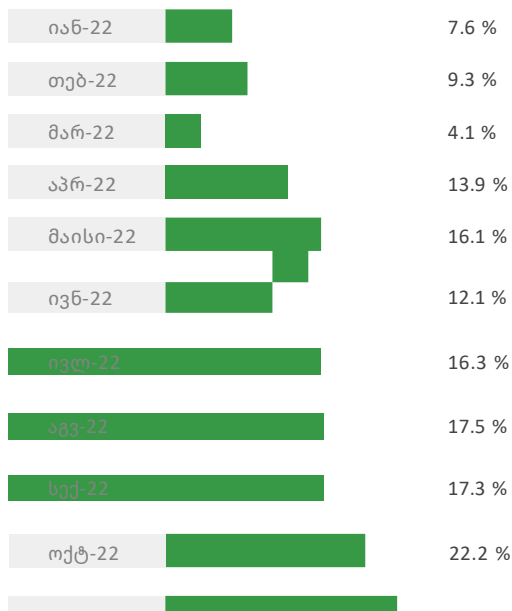
ეკონომიკას დადებითმა განვითარებამ უძრავი სექტორის მყარი ზრდა გამოიწვია.

უძრავი ქონების გაყიდვები თბილისში, ერთეული



საოპერაციო გარემო

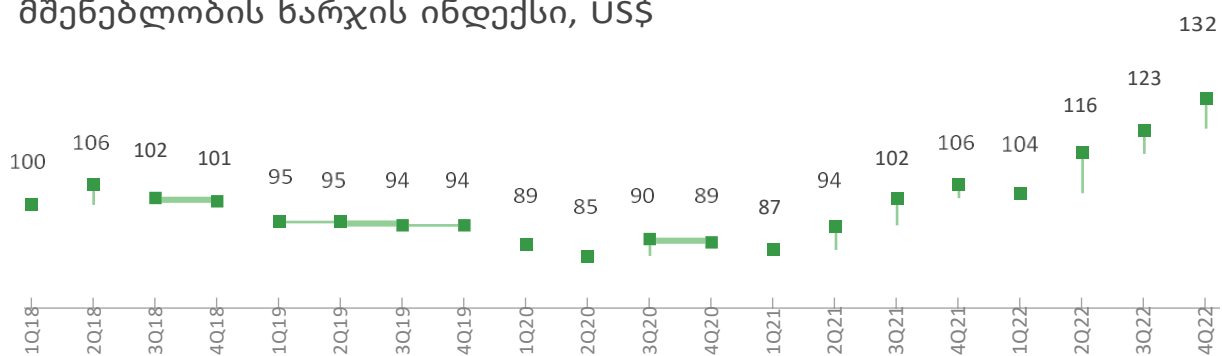
უძრავი ქონების ფასის ცვლილება, US\$



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 დაბალანსა უძრავი ქონების ფასების პროპორციულმა ზრდამ.

დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

2010 წელს დაფუძნების შემდეგ, „ლისი დეველოპმენტმა“ მნიშვნელოვანი ტრანსფორმაცია განიცადა. უშუალოდ ლისის ტბის ირგვლივ განლაგებული ტერიტორია თავდაპირველად სარეკრეაციო ზონა იყო უხვი გამწვანებით, ხოლო დანარჩენი ტერიტორია უხეში და რთული რელიეფით, რომლებიც მშენებლობისთვის რთულ პირობებს ქმნის. არსებობდა ზოგადი აღქმა, რომ ამ ტერიტორიაზე ცხოვრება არავის სურდა. თუმცა, თავიდანვე „ლისი დეველოპმენტმა“ იკისრა ურყევი ვალდებულება მწვანე და მდგრად განვითარებაზე, ასევე მაღალი ხარისხის არქიტექტურისა და მშენებლობის უზრუნველყოფაზე.

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

დღეს ლისის ტბის ტერიტორიამ ფართომასშტაბიანი აღიარება 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 „ლისი დეველოპმენტის“ მიერ მიღებული უამრავი საერთაშორისო ჯილდოთი.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია „ლისი ფო-ს“ მწვანე ქალაქი ლისზე პროექტისსხვადასხვა ეტაპები:

	წმინდა გასაყიდი ფართობი (მ²)	გაყიდვების პროგრესი	პროექტის დაწყება	პროექტის დასრულება
ფაზა I	21,735	99 %	2011	2015
ფაზა II	42,723	96 %	2017	2022
ფაზა III	33,291	69 %	2019	2024
სულ	97,749			

თისი დევდოპმენტის
ხედა

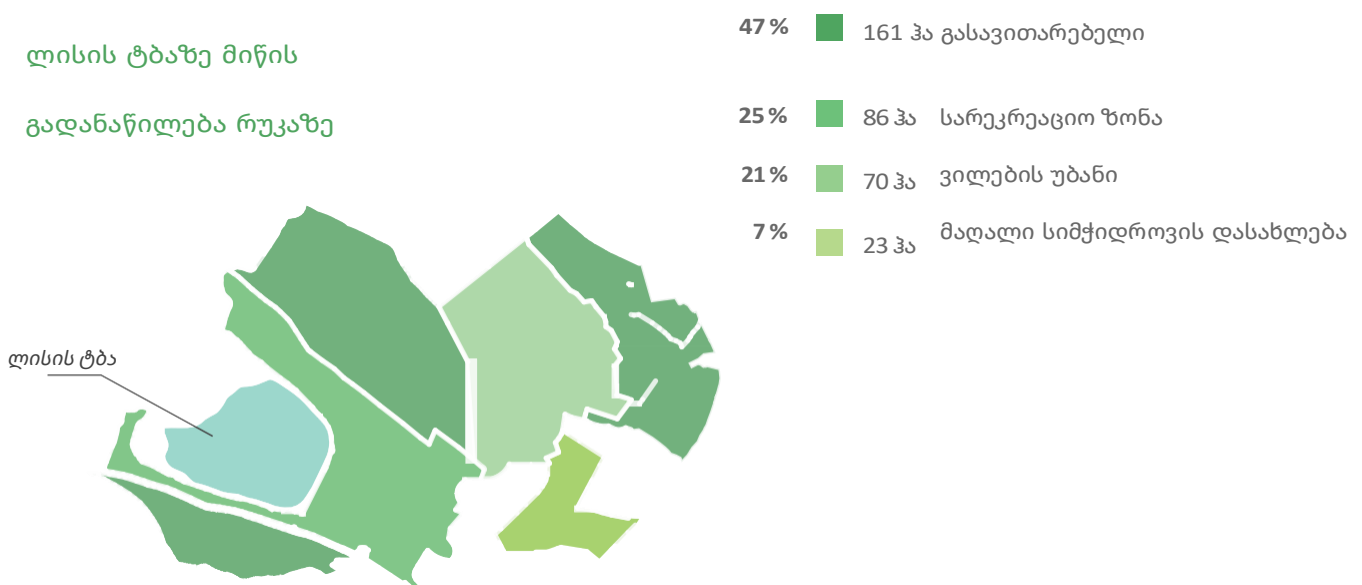
ა
მ
მ
ნ
ა

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

გადაანაწილება რუკაზე



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 მდგრადი განვითარების პრინციპების შენარჩუნების გზით, აღნიშნული მიდგომა კიდევ ერთხელ ხაზს უსვამს ჩვენს პირობას მოვახდინოთ პასუხისმგებლიანი და დაბალანსებული ურბანული განვითარება გარესმოცდებითი 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.

ფინანსების და რისკების
მართვის მიმოხილ

ფინანსები
რისკები

ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა

ბალანსთან დაკავშირებული მონაცემები

	2020 USD	2021 USD	2022 USD
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	5,824	21,261	29,540
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	309	386	357
სულ გრძელვადიანი აქტივები:	6,133	21,647	29,896
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	872	823	606
სახელმწიფო აქტივები	4,232	6,033	6,543
მარაგები	4,565	7,246	9,986
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	6,378	3,117	2,548
სულ მოკლევადიანი აქტივები:	16,047	17,219	19,682
სულ აქტივები:	22,179	38,865	49,579
კომპანიის მფლობელებზე მიკუთვნებადი საკუთარი კაპიტალი:	16,245	28,296	38,040
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები, ნასესხები სახსრები	1,185	2,552	1,771
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	81	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები:	1,266	2,552	1,771
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები, ნასესხები სახსრები	2,372	4,061	6,005
სახელმწიფო ვალდებულებები	412	1,129	1,336
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	1,885	2,828	2,427
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები:	4,668	8,017	9,768
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	22,179	38,865	49,579
„შპს ლისი ფოს“ 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	2022 USD
ამონაგები	7,537	10,187
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	(4,462)	(9,022)
საერთო მოგება	3,076	1,165
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	10,255	6,490
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები	(298)	(586)
ადმინისტრაციული დანახარჯები	(1,555)	(1,591)
სხვა დანახარჯები	(915)	(539)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	10,563	4,939
საკურსო სხვაობები	754	762
ფინანსური ცვლილებები, წმინდა	(626)	(510)
წმინდა შემოსავალი	10,691	5,190

„შპს ლისი ფოს“ საანგარიშგებო ვალუტაა

ქართული ლარი.

	2021	2022
აშშ დოლარი/ლარის საშუალო გაცვლითი კურსი	3.22	2.92

EBITDA Calculations

	2021 USD	2022 USD
საოპერაციო მოგება (ზარალი)	10,563	4,939
ცვეთა და ამორტიზაცია	88	91
გადასახადები	83	69
EBITDA	10,733	5,099

რისკის მართვა

რისკის ეფექტურად 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, როგორც 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 რისკის მართვა

„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“).

სავალუტო რისკი

„ლისი“ 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 სტრუქტურულ-ტექსტის სცენარებს ვატარებთ.

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

	2022	2021
მოგება ან ზარალი	4,003	3,047

პასუხისმგებელიანი ბიზნესმოდელები

პასუხისმგებელიანი
ბიზნესმოდელები

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 მეთავაზების 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 დაწერა პლატფორმები მნიშვნელოვანი საკითხების შესახებ ცნობადობის ამაღლების მიზნით. ამის მნიშვნელოვანი მაგალითია ახლახან გაშვებული სატელევიზიო რეკლამის კამპანია, რომელიც 2022 წელს ახალი წლის პერიოდში გადიოდა და რომელშიც ნაჩვენებია იყო ფეიერვერკის მავნე ზემოქმედება ფრინველებზე და ველურ ბუნებაზე. ამ გზავნილს კონკრეტული მნიშვნელობა ჰქონდა „ლისი

დეველოპმენტისთვის“, რაც ითვალისწინებდა ჩვენს არსებით ინვესტიციას ახალ მცენარეულ საფარში „მწვანე ქალაქი 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 გვძლევს მიერ 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. „ლისის 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, „ლისის 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. „ლისის დეველოპმენტი“ მუშაობდა ჩვენს უკრაინულ მეგობრებთან ერთად ჩვენი განუხრელი სოლიდარობის გამოსახატავი მემორიალის დასადგმელად.

ჩვენი მაცხოვრებლები

წლების განმავლობაში კომპანია განუხრელად იცავდა პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ქვეყნის 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.

„ლისის 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 „ლისის 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 დისკრიმინაციისა 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 წახალისებს 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 უზრუნველყოფთ 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

კორპორაციული მმართველობა

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

აქციონერთა საერთო კრება:

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.

სამეთვალყურეო 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 უწყობთ სამეთვალყურეო საბჭოში პასუხისმგებლიან ზედამხედველობას და ვენმარებით 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 მედვინეთუხუცესი

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 გამოცდილებას საბანკო სფეროში, ისეთ ორგანიზაციებში, როგორებიცაა: ევროპის რეკონსტრუქციისა 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 საფრანგო საცალო ვაჭრობის მაღაზიებს საქართველოში დაემსახურებოდა 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 ასრულებდა. უფრო ადრე, მას სხვადასხვა პოზიცია ეკავა საკრედიტო, ანდერრაიტიנגულ 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 კელაშვილი

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 უზრუნველყოფთ, 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

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The top signature is 'N. Khazaradze' and the bottom signature is 'N. Adeshvili'. Both are written over horizontal lines.

შპს „ლისი ფო“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სარჩევი**დამოუკიდებელი აუდიტორების დასკვნა**

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. კორპორაციული ინფორმაცია.....	6
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა.....	7
2.1. მომზადების საფუძველი.....	7
2.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	8
2.3. სააღრიცხვო პოლიტიკის და სტანდარტების ცვლილება	23
2.4. ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება.....	24
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	31
4. ამონაგები.....	34
5. ადმინისტრაციული ხარჯები	35
6. მოგების გადასახადის ხარჯი.....	35
7. სხვა ხარჯები	35
8. ძირითადი საშუალებები	36
9. საინვესტიციო ქონება	36
10. მარაგები	37
11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სხვა აქტივები	38
12. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	39
13. სესხები და ნასესხები სახსრები	39
14. ვალდებულებების ცვლილება	39
15. ფინანსური რისკის მართვა	40
16. სამართლიანი ღირებულება.....	43
17. პირობითი ვალდებულებები	45
17.1. საგადასახადო დავა	45
17.2. დაზღვევა	46
18. დაკავშირებული მხარეები.....	46
18.1. კონტროლის ურთიერთობები.....	46
18.2. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	46

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ლისი ფოს“ პარტნიორს

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დასკვნა

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ლისი ფოს“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

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

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლობა ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის“ (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტები) (ბესსს-ის კოდექსი) შესაბამისად, 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.

სხვა საკითხები

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება შეამოწმა სხვა აუდიტორმა, რომელმაც გამოსცა არამოდიფიცირებული დასკვნა ამ ანგარიშგებაზე და მასში ჩართო „მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აზრები“, რომელშიც ყურადღება გამახვილებულია კომპანიასა და სახელმწიფო შემოსავლების სამსახურთან მიმდინარე საგადასახადო დავაზე 2023 წლის 9 მარტს გამოცემულ აუდიტორის დასკვნაში.

კომპანიის 2022 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს კომპანიის 2022 მმართველობით ანგარიშგებაში ასახულ ინფორმაციას, გარდა ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ჩვენ მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშს და ჩვენ არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე გამოცემულ ჩვენს დასკვნაში.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ არის თუ არა ის არსებითად შეუსაბამო 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 პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ გონივრული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული 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 დაყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის 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 კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის – ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ▶ ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

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:

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



რუსლან ხოროშვილი (SARAS-A-615243)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

2023 წლის 3 ოქტომბერი

თბილისი, საქართველო

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 წლისათვის გადაანგარი- შებული (2.4 შენიშვნა)
ამონაგები	4	29,702	24,269
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება		(26,304)	(14,366)
საერთო მოგება		3,398	9,903
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	9	18,921	33,018
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები		(1,709)	(961)
ადმინისტრაციული ხარჯები	5	(4,639)	(5,006)
სხვა ხარჯები	7	(1,572)	(2,945)
საოპერაციო მოგება		14,399	34,009
ფინანსური შემოსავალი		6	4
ფინანსური დანახარჯები	13	(1,493)	(2,017)
საკუროსო სხვაობით მიღებული შემოსულობა		2,221	2,426
მოგება დაბეგვრამდე		15,133	34,422
მოგების გადასახადის ხარჯი	6	–	–
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი		15,133	34,422

ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად დამტკიცებულია 2023 წლის 3 ოქტომბერს შემდეგი პირების მიერ:



ნოდარ ადიშვილი

გენერალური დირექტორი



ზურაბ ფიჩხია

ფინანსური დირექტორი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნები	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადაანგარი- შებული (2.4 შენიშვნა)	2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით გადაანგარი- შებული (2.4 შენიშვნა)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები და				
აქტივის გამოყენების უფლება	8	179	617	764
ხელშეკრულების მიღების				
თვითღირებულება	4	785	579	247
საინვესტიციო ქონება	9	79,816	65,857	19,084
სულ გრძელვადიანი აქტივები		80,780	67,053	20,095
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგები	10	26,981	22,447	14,956
სახელშეკრულებო აქტივები	4	17,678	18,687	13,867
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და				
სხვა აქტივები	11	6,540	9,394	6,988
გაცემული სესხები		347	259	155
სხვა ფინანსური აქტივები		–	–	13,755
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში		1,636	2,549	2,857
სულ მოკლევადიანი აქტივები		53,182	53,336	52,578
სულ აქტივები		133,962	120,389	72,673

ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად დამტკიცებულია 2023 წლის 3 ოქტომბერს შემდეგი პირების მიერ:



ნოდარ ადგიშვილი

გენერალური დირექტორი



ზურაბ ფიჩხია

ფინანსური დირექტორი

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 გადაანგარი- შებული (2.4 შენიშვნა)	2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით გადაანგარი- შებული (2.4 შენიშვნა)
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები				
საწესდებო კაპიტალი		8,972	8,972	8,972
გაუნაწილებელი მოგება		93,812	78,679	44,257
სულ საკუთარი კაპიტალი		102,784	87,651	53,229
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სესხები და ნასესხები სახსრები	13	4,785	7,904	3,882
საიჯარო ვალდებულებები		–	–	265
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		4,785	7,904	4,147
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	12	6,148	8,110	5,534
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	4	3,609	3,496	1,350
სესხები და ნასესხები სახსრები	13	16,226	12,579	7,771
საიჯარო ვალდებულებები		–	250	243
საგადასახადო ვალდებულებები		410	399	399
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		26,393	24,834	15,297
სულ ვალდებულებები		31,178	32,738	19,444
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		133,962	120,389	72,673

ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად დამტკიცებულია 2023 წლის 3 ოქტომბერს შემდეგი პირების მიერ:



ნოდარ ადიშვილი

გენერალური დირექტორი



ზურაბ ფიქსია

ფინანსური დირექტორი

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	8,972	45,223	54,195
ხარვეზის ცვლილებით გამოწვეული კორექტირება (შენიშვნა 2.4)	–	(966)	(966)
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს (გადაანგარიშებული)	8,972	44,257	53,229
წლის მოგება (გადაანგარიშებული, 2.4)	–	34,422	34,422
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს (გადაანგარიშებული)	8,972	78,679	87,651
წლის მოგება	–	15,133	15,133
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	8,972	93,812	102,784

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		35,947	24,824
სამშენებლო სამუშაოების შემსრულებლებისთვის გადახდილი თანხები		(29,985)	(26,012)
პერსონალზე გაწეული დანახარჯები		(2,604)	(3,623)
საბროკერო მომსახურების გადახდილი საფასური		(942)	(846)
არქიტექტურული და საპროექტო სამუშაოებში გადახდილი თანხები		(427)	(593)
წამახალისებელ და მარკეტინგულ მომსახურებებში გადახდილი თანხები		(1,152)	(654)
გადახდილი გადასახადები		(1,486)	(449)
სხვა გადახდები		(932)	(669)
		(1,581)	(8,022)
გადახდილი პროცენტი	14	(1,542)	(1,003)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		(3,123)	(9,025)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შეძენა		(38)	(74)
გაცემული სესხები		(80)	(102)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(118)	(176)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
ამონაგები სესხებიდან და ნასესხები სახსრებიდან	14	15,756	13,564
სესხების და ნასესხები სახსრების დაფარვა	14	(12,386)	(4,077)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა		(320)	(323)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან		3,050	9,164
წმინდა კლება ნაღდი ფულის ნაშთში ბანკში		(191)	(37)
საკუროსო სხვაობის ეფექტი		(722)	(271)
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში წლის დასაწყისში		2,549	2,857
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში წლის ბოლოს		1,636	2,549

(ათას ლარში)

1. კორპორაციული ინფორმაცია

შპს „ლისი ფო“ (შემდგომში „კომპანია“) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც თბილისში (საქართველო) დაფუძნდა 2010 წლის 16 აპრილს. საწარმოს მიზანია თბილისში, განსაკუთრებით კი ლისის ტბის მიმდებარედ ქონების შეძენა, განვითარება და მართვა, უძრავი ქონების ფლობის და ფუნქციონირების გზით.

2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო 100%-იანი მფლობელი იყო სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“, რომლის მფლობელია:

	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
მამუკა ხაზარაძე	–	25.33%
„ხაზარაძე ჰოლდინგი“	25.33%	–
ბადრი ჯაფარიძე	25.34%	25.34%
ბობ მელიერი	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%

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

კომპანიაში დასაქმებულ პირთა საშუალო რაოდენობა 2022 წელს იყო 43 (2021 წ.: 32 თანამშრომელი).

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 კომპანიის საქმიანობაზე, ასევე გაურკვეველია, რა მასშტაბის გავლენას მოახდენს ის ზოგადად ეკონომიკაზე. კომპანიის ხელმძღვანელობა თვალს ადევნებს ეკონომიკურ ვითარებას შექმნილ გარემოში.

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

2.1. მომზადების საფუძველი

განცხადება შესაბამისობაზე

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

ფინანსური ანგარიშგება იძლევა შედარებად ინფორმაციას წინა პერიოდებთან მიმართებით. ამასთან კომპანიამ წინა წლის დასაწყისში წარმოადგინა ფინანსური მდგომარეობის დამატებითი ანგარიშგება, რომელშიც სააღრიცხვო პოლიტიკა რეტროსპექტულად არის გამოყენებული, განხორციელებულია რეტროსპექტული გადაანგარიშება ან მუხლების ხელახალი კლასიფიკაცია. ფინანსური მდგომარეობის დამატებითი ანგარიშგება 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში ხარვეზის რეტროსპექტული კორექტირების გამო (შენიშვნა 2.4).

შეფასების საფუძველი

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 სამუშაო ვალუტაა, რადგან ეს ვალუტა საუკეთესოდ ასახავს საბაზისო მოვლენების და კომპანიის ოპერაციების ეკონომიკურ არსს.

წინამდებარე 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 კომპანიამ განახორციელა ადრე გაცხადებული ციფრების კონკრეტული რეტროსპექტული ცვლილება (შენიშვნა 2.4).

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ა) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

კომპანია 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 გადაცემა 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 კონტრაქტის შეხედულებისამებრ გამოიწვევს მის დაფარვას წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვების გზით, არ მოქმედებს მის კლასიფიკაციაზე.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია „გრძელვადიანის“ კატეგორიას მიაკუთვნებს.

საბინაო განვითარებასთან დაკავშირებით, კომპანიის ჩვეულებრივი სამუშაო ციკლი 12 თვეს აჭარბებს და 1-დან 4 წლამდე მერყეობს, ინდივიდუალური პროექტის მიხედვით. შესაბამისად, კომპანია წარმოადგენს მისი მიმდინარე საბინაო განვითარების მოკლევადიან აქტივებს და ვალდებულებებს (როგორც არის მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება, სახელშეკრულებო ვალდებულებები, სახელშეკრულებო აქტივები და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სხვა აქტივები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან) იმის გათვალისწინებით, რომ მშენებლობის პროცესი არსებითად არ იქნება შეფერხებული კომპანიის თავდაპირველ მოლოდინებთან შედარებით.

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ბ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია ისეთ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორც არის სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახული ინვესტიციები, და ისეთ არაფინანსურ აქტივებს, როგორც 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 კომპანიისთვის 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.

კომპანია 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 ფინანსურ ანგარიშგებაში, დაჯგუფებულია სამართლიანი ღირებულების ქვემოთ მოცემული იერარქიის მიხედვით, ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემების საფუძველზე, რომელიც მთლიანობაში მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას:

- ▶ 1-ლი დონე – იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიური ბაზრების კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი)
- ▶ 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

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

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ისეთი მნიშვნელოვანი აქტივების შეფასებაში, როგორც 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. კომპანიის ფასს დეპარტამენტი და ფინანსური დირექტორი, კომპანიის გარე შემფასებლებთან განხილვების შემდეგ განსაზღვრავენ რომელი შეფასების მეთოდი და ამოსავალი მონაცემები გამოიყენონ ყოველ შემთხვევაში.

გ) ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

იმის განსაზღვრად, უნდა მოხდეს, თუ არა ამონაგების აღიარება, კომპანია 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 კომპანია დააკმაყოფილებს შესასრულებელ ვალდებულებებს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის მიწოდების გზით.

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

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

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

ისეთი ხელშეკრულებებისთვის, რომლებიც მოიცავს განვითარებადი ქონების გაყიდვას და აკმაყოფილებს ამონაგების დროის განმავლობაში აღიარების კრიტერიუმებს, კომპანიის შესრულების მაჩვენებელი ფასდება რესურსების მეთოდის გამოყენებით, მთლიან მოსალოდნელ ამოსავალ მონაცემებთან დაკავშირებულ შესასრულებელი ვალდებულების (ე.ი. ქონების დასრულება) დაკმაყოფილების ამოსავალი მონაცემების ასახვის გზით. კომპანია იყენებს გაწეული ხარჯების მეთოდს მისი მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების შესრულების შესაფასებლად, რადგან ეს მეთოდი საუკეთესოდ ასახავს კომპანიის 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.

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

i) ამონაგები საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან

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

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

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

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

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

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

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

iv) ამონაგები ქონების მართვიდან

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

v) ხელშეკრულები მიღების თვითღირებულება

კომპანია უხდის 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 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების ხელშეკრულების მიღების თვითღირებულების მუხლში, ხოლო მისი ამორტიზაცია შესულია სრული შემოსავლის ანგარიშგების გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯების მუხლში.

დ) საპროცენტო შემოსავალი

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

ე) უცხოური ვალუტა

(i) უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაციები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც ასევე მშობელი საწარმოს სამუშაო ვალუტაა.

(ii) ოპერაციები და ნაშთები

უცხოურ ვალუტაში შესრულებული ოპერაციები თავიდან კომპანიის 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).

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 კომპანია თავდაპირველად აღიარებს წინასწარი გადახდით მიღებულ არაფულად აქტივს ან არაფულად ვალდებულებას. თანხის რამდენიმე წინასწარი გადახდის ან მიღების შემთხვევაში, კომპანია თითოეულისთვის ცალკე განსაზღვრავს ოპერაციის თარიღს.

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

ვ) ფულადი დივიდენდი

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

ზ) 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, გაწვევითანავე 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

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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.

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.

თ) იჯარა

ხელშეკრულების გაფორმებისას კომპანია 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) კომპანია, როგორც მოიჯარე

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

აქტივის გამოყენების უფლება

კომპანია 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 საგარაუდო ვადის განმავლობაში.

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის ვადის დაწყების თარიღში კომპანია 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 კომპანიის მიერ გამოყენებულად და ჯარიმების გადახდებს იჯარის შეწყვეტისთვის, თუ იჯარის ვადა ასახავს კომპანიას, რომელიც იყენებს ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებას.

საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების დაანგარიშებისას, კომპანია 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 წარმოიშობა 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 მქონე აქტივების იჯარა

კომპანია 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) კომპანია, როგორც მეიჯარე

იჯარა, რომელშიც კომპანია 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)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ი) ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ისეთი აქტივის შეძენისთვის, მშენებლობისთვის ან წარმოებისთვის პირდაპირ მიკუთვნებად 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 გაწვევისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს საპროცენტო და სხვა დანახარჯებს, რომლებსაც საწარმო გასწევს ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებით.

კ) 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 სამემფასებლო 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.

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

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ლ) 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, კომპანია 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.

მ) 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 კომპანიის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც მათ მართავს. სავაჭრო მოთხოვნების გარდა, რომლებიც არ მოიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანია პრაქტიკულ გამოცდილებას იყენებს, კომპანია 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 მოიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, ან რომლისთვისაც კომპანიამ 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. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კომპანიის 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 კომპანია 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.

კომპანიის 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.

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

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

აღიარების შეწყვეტა

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

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების ვადა

ან

- ▶ კომპანიამ აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების მისი უფლება გადასცა კომპანიამ 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) კომპანიამ გადასცა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) კომპანიამ არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

თუ კომპანიამ 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 კომპანიამ არც გადასცა და არც შეინარჩუნა აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, და ასევე არ გადასცა აქტივზე კონტროლი, კომპანია აგრძელებს გადმოცემული აქტივის აღიარებას ამ აქტივში მისი მონაწილეობის შენარჩუნების გზით. ასეთ შემთხვევაში კომპანია მასთან დაკავშირებულ ვალდებულებასაც აღიარებს. გადაცემული აქტივი და მასთან დაკავშირებული ვალდებულება ფასდება კომპანიის მიერ შენარჩუნებული უფლება-მოვალეობების საფუძველზე.

გაუფასურება

კომპანია 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 კომპანიის 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.

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).

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

კომპანია ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები ვადაგადაცილებულია 180 დღით. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, კომპანიამ შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ სავარაუდოდ კომპანია სრულად ვერ მიიღებს დაუფარავ სახელშეკრულებო თანხებს, კომპანიის მფლობელობაში არსებული საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებების გათვალისწინების გარეშე. ფინანსური აქტივი ჩამოიწერება მაშინ, როდესაც არ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღება მოხდება.

(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.

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

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)

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)**2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)*****ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება (სესხები და ნასესხები სახსრები)***

კომპანიის 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.

ნ) ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა მოხდება და წმინდა თანხა აისახება 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.

ო) 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 აღირიცხული იყო სამართლიანი ღირებულებით, რეკლასიფიკაციის თარიღში მიწის სამართლიანი ღირებულება გახდება მარაგების თვითღირებულება;
- ▶ მიწაზე შენობების და დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის მშენებლობის თვითღირებულება, რომლებიც შემდგომი გაყიდვისთვის არის განკუთვნილი;

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 გადანაწილდება მთლიანი კეთილმოწყობილი ტერიტორიის ფართობთან თანაფარდობით, რომელიც მარაგებად არის აღიარებული.

პ) ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში

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

ჟ) ანარიცხები

ანარიცხი აღიარდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, როდესაც კომპანიას 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.

რ) 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 იზერებოდა, მიუხედავად იმისა, ეს მოგება გაიცემოდა დივიდენტად, თუ კომპანიაში რჩებოდა გაუნაწილებელი მოგების სახით. შედეგად, 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები იზერებიან მოგების გადასახადით, თუ მოხდება მოგების განაწილება (აქციონერებზე დივიდენდის სახით განაწილებული მოგება) და ასევე, მოგების გადასახადით იზერება 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.

(ათას ლარში)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 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 კომპანია ვერ აარიდებს თავს ხელშეკრულების გამო) აჭარბებს მის საფუძველზე მოსალოდნელი მისაღები ეკონომიკური სარგებლის თანხას.

ცვლილებებით განისაზღვრება, რომ იმის შეფასებისას, ხელშეკრულება 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 ამკარად გადასახდელი გახდება კონტრაქტისთვის ხელშეკრულების საფუძველზე.

კომპანიამ შეაფასა მთავარი ხელშეკრულებები და არ აღმოუჩენია წამგებიანი ხელშეკრულება,

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

ცვლილებები ჩაანაცვლებს ბასს-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 მოხდებოდა 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, კომპანია პერსპექტიულად იყენებს ცვლილებებს, ე.ი. წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დაწყების შემდეგ შექმნილ საწარმოთა გაერთიანებებში, რომელშიც ის პირველად იყენებს ცვლილებებს (საწყისი გამოყენების თარიღი).

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

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის და სტანდარტების ცვლილება (გაგრძელება)

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

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

2.4. ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება

წარსადგენი ვალუტის ცვლილება

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

ხარვეზების გამოსწორება

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

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)**2.4. ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება (გაგრძელება)****ცვლილება წარდგენაში**

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

გამოვლენილი ხარვეზების და წარსადგენი ვალუტის ცვლილების აგრეგირებული ეფექტი

ეფექტი 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
აქტივები					
გრძელვადიანი აქტივები					
ძირითადი საშუალებები		199	617	–	617
ხელშეკრულების მიღების თვითღირებულება		–	–	579	579
საინვესტიციო ქონება	i	15,241	47,209	18,648	65,857
სულ გრძელვადიანი აქტივები		15,440	47,826	19,227	67,053
მოკლევადიანი აქტივები					
მარაგები	i, ii	14,719	45,594	(23,147)	22,447
სახელშეკრულებო აქტივები		4,572	14,162	4,525	18,687
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სხვა აქტივები		4,181	12,952	(3,558)	9,394
გაცემული სესხები		84	259	–	259
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში		823	2,549	–	2,549
სულ მოკლევადიანი აქტივები		24,379	75,516	(22,180)	53,336
სულ აქტივები		39,819	123,342	(2,953)	120,389

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)**2.4. ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება (გაგრძელება)****ცვლილება წარდგენაში (გაგრძელება)**

ეფექტი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ათას ლარში	შენიშვნები	2021 წლის	2021 წლის	მნიშვნელო-	2021 წლის
		31 დეკემბრის	31 დეკემბრის	ვანი	31 დეკემბრის
		მდგომარეობით	მდგომარეობით	ხარვეზების	მდგომარეობით
		აშშ დოლარში	ლარში	გამოსწორება	გადაანგარი-
					შეზღუდული
საკუთარი კაპიტალი და					
ვალდებულებები					
საწესდებო კაპიტალი		3,384	8,972	–	8,972
საკუთრო სხვაობის რეზერვი		(4,907)	–	–	–
გაუნაწილებელი მოგება	i, ii	29,411	77,417	1,262	78,679
სულ საკუთარი კაპიტალი		27,888	86,389	1,262	87,651
გრძელვადიანი					
ვალდებულებები					
სესხები და ნასესხები					
სახსრები		2,552	7,904	–	7,904
სულ გრძელვადიანი					
ვალდებულებები		2,552	7,904	–	7,904
მოკლევადიანი					
ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა					
ვალდებულებები		2,813	8,714	(604)	8,110
სახელშეკრულებო					
ვალდებულებები		2,327	7,208	(3,712)	3,496
სესხები და ნასესხები					
სახსრები		4,061	12,579	–	12,579
საიჯარო ვალდებულებები		81	250	–	250
საგადასახადო					
ვალდებულებები		97	298	101	399
სულ მოკლევადიანი		9,379	29,049	(4,215)	24,834
ვალდებულებები		11,931	36,953	(4,215)	32,738
სულ ვალდებულებები					
სულ საკუთარი კაპიტალი და					
ვალდებულებები		39,819	123,342	(2,953)	120,389

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)**2.4. ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება (გაგრძელება)****ცვლილება წარდგენაში (გაგრძელება)**

ეფექტი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე 2021 წლის 31 იანვრის მდგომარეობით:

		2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარე- ობით ლარში	მნიშვნელო- ვანი ხარვეზების გამოსწორება	2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით გადაანგარი- შებული
ათას ლარში	შენიშვნები	აშშ დოლარში			
აქტივები					
გრძელვადიანი აქტივები					
ძირითადი საშუალებები		223	731	33	764
არამატერიალური აქტივები		10	33	(33)	–
ხელშეკრულების მიღების თვითღირებულება		–	–	247	247
საინვესტიციო ქონება	i	–	–	19,084	19,084
სულ გრძელვადიანი აქტივები		233	764	19,331	20,095
მოკლევადიანი აქტივები					
მარაგები	i, ii	11,032	36,147	(21,191)	14,956
სახელშეკრულებო აქტივები		4,232	13,867	–	13,867
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სხვა აქტივები		1,962	6,429	559	6,988
გაცემული სესხები		47	155	–	155
სხვა ფინანსური აქტივები		4,198	13,755	–	13,755
ფულადი სახსრები, რომელთა გამოყენებაც შეზღუდულია		89	291	(291)	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში		783	2,566	291	2,857
სულ მოკლევადიანი აქტივები		22,343	73,210	(20,632)	52,578
სულ აქტივები		22,576	73,974	(1,301)	72,673

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)**2.4. ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება (გაგრძელება)****ცვლილება წარდგენაში (გაგრძელება)**

ეფექტი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით:

ათას ლარში	შენიშვნები	2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	მნიშვნელო- ვანი ხარვეზების გამოსწორება	2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით გადაანგარი- შებული
		აშშ დოლარში	ლარში		
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები					
საწესდებო კაპიტალი		3,384	8,972	–	8,972
საკუთრო სხვაობის რეზერვი		(6,262)	–	–	–
გაუნაწილებელი მოგება	i, ii	19,417	45,223	(966)	44,257
სულ საკუთარი კაპიტალი		16,539	54,195	(966)	53,229
გრძელვადიანი ვალდებულებები					
სესხები და ნასესხები სახსრები		1,185	3,882	–	3,882
საიჯარო ვალდებულებები		81	265	–	265
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		1,266	4,147	–	4,147
მოკლევადიანი ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		1,822	5,970	(436)	5,534
სახელშეკრულებო ვალდებულებები		412	1,350	–	1,350
სესხები და ნასესხები სახსრები		2,372	7,771	–	7,771
საიჯარო ვალდებულებები		74	243	–	243
საგადასახადო ვალდებულებები		91	298	101	399
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		4,771	15,632	(335)	15,297
სულ ვალდებულებები		6,037	19,779	(335)	19,444
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		22,576	73,974	(1,301)	72,673

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)**2.4. ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება (გაგრძელება)****ცვლილება წარდგენაში (გაგრძელება)**

ეფექტი 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 წლისათვის გადაანგარი- შებული
ამონაგები		7,534	24,269	–	24,269
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება		(5,341)	(17,203)	2,837	(14,366)
საერთო მოგება		2,193	7,066	2,837	9,903
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	i	10,386	33,454	(436)	33,018
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები		(401)	(1,292)	331	(961)
ადმინისტრაციული ხარჯები	ii	(2,335)	(7,521)	2,515	(5,006)
სხვა ხარჯები		–	–	(2,945)	(2,945)
საოპერაციო მოგება		9,843	31,707	2,302	34,009
ფინანსური შემოსავალი		1	4	–	4
ფინანსური დანახარჯები		(11)	(35)	(1,982)	(2,017)
საკუროსო სხვაობით მიღებული შემოსულობა		161	519	1,907	2,426
მოგება დაბეგვრამდე		9,994	32,195	2,227	34,422
მოგების გადასახადის ხარჯი		–	–	–	–
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი		9,994	32,195	2,227	34,422

(ათას ლარში)

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)**2.4. ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება (გაგრძელება)****ცვლილება წარდგენაში (გაგრძელება)***მნიშვნელოვანი ხარვეზების დეტალური აღწერა**i. საინვესტიციო ქონებიდან გადატანის თანმიმდევრული კრიტერიუმები*

კომპანია 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	19,084 ლარი
მარაგების კლება	11,886 ლარი
გაუნაწილებელი მოგების ზრდა	7,198 ლარი

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

საინვესტიციო ქონების ზრდა	18,648 ლარი
მარაგების კლება	11,886 ლარი
გაუნაწილებელი მოგების ზრდა	6,762 ლარი

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული წმინდა შემოსულობის კლება	436 ლარი
--	----------

ii. საერთო სივრცეების ტექნომსახურება და განვითარება

კომპანიის მთავარი განვითარების სფეროა 300 ჰა მიწა თბილისის ლისის ტბის მიმდებარედ. კომპანიის მიზანია ამ მიწის განვითარება პრემიუმ კლასის საცხოვრებელ და სარეკრეაციო ზონად, მისი ღირებულების მაქსიმალურად გაზრდის მიზნით. შედეგად, კომპანია მუდმივად ავითარებს საერთო სივრცეებს ამ ტერიტორიაზე პარკების, მწვანე სივრცეების და სხვ. სახით. ამგვარი აქტივობები პირდაპირ არ უკავშირდება კომპანიის რომელიმე შესასრულებელ ვალდებულებას გაყიდვის ხელშეკრულების ფარგლებში. ამასთან, ისინი პირდაპირ არ ახორციელებენ შენატანს მიწის ნაკვეთების ღირებულების ზრდაში, თუ ამგვარი სამუშაოები ტარდება, რადგან კომპანია 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)**2.4. ადრე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის რეტროსპექტულად გადაანგარიშება (გაგრძელება)****ცვლილება წარდგენაში (გაგრძელება)**

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

2021 წლის 1 იანვარი

გაუნაწილებელი მოგების კლება	9,306	ლარი
მარაგების კლება	9,306	ლარი

2021 წლის 31 დეკემბერი

გაუნაწილებელი მოგების კლება	10,148	ლარი
მარაგების კლება	10,148	ლარი

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სხვა ხარვეზების ზრდა	841	ლარი
----------------------	-----	------

iii. 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 ჩაითვა, კომპანიამ 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 ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაზე.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

განსჯა

გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან

კომპანია 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 კომპანიის მიერ ან მის ოპერაციებში და არც გასაყიდად ჩვეული საქმიანობის პროცესში, თუმცა მათი ფლობის უპირატესი მიზანია საიჯარო შემოსავლის გამოძლევა, 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 კომპანიის 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.

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

ვილების მიწის ნაკვეთების კეთილმოწყობისთვის:

კომპანია ახორციელებს ვილების მიმდებარე ტერიტორიების კეთილმოწყობას. რადგან კომპანია განვითარებს 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.

მიწის კეთილმოწყობა, რომელიც არ მოქმედებს რეკლასიფიკაციაზე

მიწის ღირებულების ზრდაზე გაწეული დანახარჯები არ არის გათვალისწინებული საინვესტიციო ქონებიდან რეკლასიფიკაციის ზრდაში, სანამ არ დაკმაყოფილება 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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები და დაშვებები

კომპანია 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 კომპანიის ხელმძღვანელობისეული ინტერპრეტაცია შესაძლოა განსხვავდებოდეს უწყებების ინტერპრეტაციებისგან, გარიგებები შესაძლოა ექვემდებარებოდეს დააყენონ საგადასახადო უწყებებმა და შედეგად კომპანია შესაძლოა გახდეს დამატებითი გადასახადების, ჯარიმების და პროცენტის დარიცხვის საგანი. კომპანიის 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 ანგარიშებზე იმ პერიოდში, როდესაც ამგვარი განმარტებები კეთდება.

უიმედო ვალები

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

საინვესტიციო ქონება

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

სამშენებლო ხელშეკრულების ამონაგები

რადგან ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებიდან აღიარდება დროთა განმავლობაში, საანგარიშგებო პერიოდში აღიარებული ამონაგების თანხა დამოკიდებულია შესასრულებელი ვალდებულების დაკმაყოფილების მასშტაბზე. სამშენებლო ხელშეკრულებიდან 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.

(ათას ლარში)

4. ამონაგები

	2022	2021
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან		
საცხოვრებელი ფართი	28,051	23,203
ავტოსადგომის ტერიტორია	1,091	917
სადირკველი	509	121
სხვა ამონაგები	51	28
მთლიანი ამონაგები	29,702	24,269
დროთა განმავლობაში აღიარებული	29,702	24,269

კომპანიამ აღიარა 3,354 ათასი ლარის ამონაგები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში, რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით სახელშეკრულებო ვალდებულებების გადატანას.

ამონაგები, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე მომავალში 2024 წლის ბოლომდე პერიოდებში უკავშირდებოდა შესასრულებელ ვალდებულებებს, რომლებიც არ იყო დაკმაყოფილებული საანგარიშგებო თარიღში და შეადგენდა 33,397 ლარს (2021 წ.: 59,598 ლარი).

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

	2022	2021
1 წლის ფარგლებში	16,699	29,651
ერთი წლის შემდეგ, მაგრამ არაუმეტეს ხუთი წლისა	16,698	29,947
	33,397	59,598

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

	2022	2021
სავაჭრო მოთხოვნები (მე-11 შენიშვნა)	2,459	2,390
სახელშეკრულებო აქტივები	17,678	18,687
ხელშეკრულების მიღების თვითღირებულება	785	579
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	3,609	3,496

(ათას ლარში)

5. ადმინისტრაციული ხარჯები

	2022	2021 გადაანგარიშებული
ხელფასი	2,909	3,369
საბჭოს წევრთა ანაზღაურება	497	316
საოფისე აღჭურვილობა	363	384
ცვეთა	266	282
ქონების გადასახადის ხარჯი	202	242
აუდიტის, საკონსულტაციო და იურიდიული საზღაური	159	234
სამივლინებო ხარჯი	71	–
ავტოსატრანსპორტო საშუალებებზე გაწეული ხარჯი	54	42
საბანკო ცვლილებები და საკომისიო	5	6
უსაფრთხოების მომსახურების ხარჯი	3	3
დაზღვევა	2	3
სხვა	108	125
მთლიანი ადმინისტრაციული ხარჯები	4,639	5,006

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წლებში ამ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის გასამრჯელო შეადგენდა 39 ლარს და 51 ლარს, შესაბამისად.

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, როგორც 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 ფინანსურ ანგარიშგებაში გადავადებული მოგების გადასახადი არ აღიარებულა.

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წლებში კომპანიას არ გამოუცხადებია დივიდენდები და შესაბამისად არ დაურიცხავს მოგების გადასახადი.

7. სხვა ხარჯები

	2022	2021 გადაანგარიშებული
ინფრასტრუქტურის დანახარჯები (ა)	1,003	841
სხვა	569	2,104
მთლიანი სხვა ხარჯები	1,572	2,945

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

(ათას ლარში)

8. ძირითადი საშუალებები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებამ 1,001 ლარი შეადგინა (2021 წ.: 1,233 ლარი), ხოლო დაგროვილმა ცვეთამ – 822 ლარი (2021 წ.: 616 ლარი). 2022 წელს ძირითადი საშუალებების შესყიდვებმა 28 ლარი შეადგინა (2021 წ.: 135 ლარი). გასვლები 2022 წლის განმავლობაში 901 ლარს შეადგენდა (2021 წ.: 0 ლარი). ცვეთის ხარჯი 2022 წლის განმავლობაში 266 ლარს შეადგენდა (2021 წ.: 282 ლარი). კომპანიას არ უღიარებია ძირითადი საშუალებების გაუფასურება 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ცვეთის ხარჯი ადმინისტრაციულ ხარჯებზე დაირიცხება.

9. საინვესტიციო ქონება

	2022
	მიწა (ლისის ტერიტორია)
1 იანვარს (გადაანგარიშებული)	65,857
შესყიდვები	–
გადატანა მარაგებში (ა)	(4,962)
გადაფასებით მიღებული შემოსულობა / (ზარალი)	18,921
31 დეკემბრის	79,816
	2021
	მიწა (ლისის ტერიტორია)
1 იანვარს (გადაანგარიშებული)	19,084
შესყიდვები	13,755
გადაფასებით მიღებული შემოსულობა / (ზარალი)	33,018
31 დეკემბრის (გადაანგარიშებული)	65,857

- (ა) კომპანიამ საინვესტიციო ქონება საბალანსო ღირებულებით 4,962 ლარი გადაიტანა მარაგებში სააღრიცხვო პოლიტიკის (2.3 შენიშვნა) შესაბამისად, საცხოვრებელი ტერიტორიის განვითარების დაწყებისთანავე.

კომპანია 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.

კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს 55 ჰა მიწის ნაკვეთებს თბილისში ლისის ტბის ირგვლივ.

კომპანიის საინვესტიციო ქონება საბალანსო ღირებულებით 2,270 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 0 ათასი ლარი) დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით კომპანიის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2022 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით.

(ათას ლარში)

9. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

კომპანიის საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული მიწის ნაკვეთების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შეფასების საფუძველზე, რომელიც ჩატარდა შესაბამის თარიღში კომპანიისგან დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა ბაზრის შედარებადი მიდგომის საფუძველზე მიწებისთვის, რომლებიც არ ასახავს მიმდინარე გარიგების ფასს მსგავსი ქონებისთვის.

საბაზრო მიდგომის 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.

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

ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება			მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი) 2022 წ.	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი) 2021 წ.
	2022 წ.	2021 წ.	მეთოდი			
მიწის ნაკვეთი ლისის ტბის ტერიტორია (მე-3 დონე)	79,816	65,857	საბაზრო	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	10–508 (77)	10–459 (61)
მიწა – პარკები (მე-3 დონე)	–	–	საბაზრო	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	–	–
სულ	79,816	65,857				

10 მარაგები

	2022	2021 გადაანგარიშებული
ნაშთი 1 იანვარს (გადაანგარიშებული)	22,447	14,956
შესყიდვები	27,121	24,733
საინვესტიციო ქონებიდან რეკლასიფიცირებული მარაგები (მე-9 შენიშვნა)	4,962	–
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები	(26,304)	(14,366)
სხვა ცვლილებები	(1,245)	(2,876)
ნაშთი 31 დეკემბრის	26,981	22,447

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

კომპანიის მარაგების საბალანსო ღირებულებით 912 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 15,488 ათასი ლარი) დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით კომპანიის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2022 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით.

(ათას ლარში)

11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სხვა აქტივები

	2022	2021 გადაანგარიშებული
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,459	2,390
არაფინანსური აქტივები		
ავანსები და წინასწარ გადახდილი თანხები	2,827	5,998
წინასწარ გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	1,254	1,006
სულ	6,540	9,394

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 ვადაგადაცილება	სულ
სავაჭრო მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	50	2,409	2,459
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე, %	0%	0%	
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	–	–
წმინდა საბალანსო ღირებულება	50	2,409	2,459

2021 წლის 31 დეკემბერი	<180 დღიანი ვადაგადაცილება	180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	სულ
სავაჭრო მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	264	2,126	2,390
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე, %	0%	0%	
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	–	–
წმინდა საბალანსო ღირებულება	264	2,126	2,390

მომხმარებლებთან გაფორმებული ამონაგების ხელშეკრულებების საფუძველზე კომპანიას ჰქონდა სამართლებრივი უფლება გადახდაზე, მათ შორის ხელშეკრულების შეუსრულებლობით მიღებული ნებისმიერი ზიანის ანაზღაურების ჩათვლით. კომპანიის ოპერაციების და ამონაგების სახელშეკრულებო ვადების საფუძველზე, ამონაგების ხელშეკრულებებიდან მიღებული მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები არ წარმოადგენს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საგანს, იმ ფაქტის გამო, რომ მომხმარებლის გაკოტრების შემთხვევაში გაყიდული აქტივი შესაძლოა დაბრუნდეს და განმეორებით გაიყიდოს სხვა მომხმარებელზე.

(ათას ლარში)

12. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2022	2021 გადაანგარიშებული
ვალდებულებები სამშენებლო მომსახურების პროვაიდერების მიმართ	5,315	7,627
სხვა ვალდებულება	833	483
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,148	8,110

13. სესხები და ნასესხები სახსრები

	კონვერტირებადი ვალუტა			2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით,	2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით,
	განაკვეთი	დაფარვის ვადა			
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
			2024 წლის		
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	7.90%	ოქტომბერი	4,465	–
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	9.67%	2025 წლის აპრილი	2,160	–
სულ				15,576	15,479

კომპანიას გააჩნია 5,435 ლარის (2021: 5,004 ლარი) უზრუნველყოფის გარეშე სესხები მშობელი საწარმო მიმართ (შენიშვნა 18).

	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
მოკლევადიანი წილი	16,226	12,579
გრძელვადიანი წილი	4,785	7,904

14. ვალდებულებების ცვლილება

	ნასესხები სახსრები
2022 წლის 1 იანვარი	20,483
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	15,756
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(12,386)
საპროცენტო ხარჯი	1,493
გადახდილი პროცენტი	(1,412)
საკუროს სხვაობით განპირობებული (შემოსულობა) / ზარალი	(2,923)
2022 წლის 31 დეკემბერი	21,011

(ათას ლარში)

14. ვალდებულებების ცვლილება (გაგრძელება)

	<i>ნასესხები სახსრები</i>
2021 წლის 1 იანვარი	11,653
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	13,564
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(4,077)
საპროცენტო ხარჯი	1,182
გადახდილი პროცენტი	(1,003)
საკუროს სხვაობით განპირობებული (შემოსულობა) / ზარალი	(836)
2021 წლის 31 დეკემბერი	20,483

15. ფინანსური რისკის მართვა

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

ფინანსური რისკ-ფაქტორები**ა) საბაზრო რისკი**

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

სავალუტო რისკი

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

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით,	აშშ დოლარი
ფინანსური აქტივები	
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	1,549
სავაჭრო მოთხოვნები	979
სულ ფინანსური აქტივები	2,528
ფინანსური ვალდებულებები	
სესხები და ნასესხები სახსრები	(20,061)
სავაჭრო ვალდებულება	(3,534)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(23,595)
წმინდა პოზიცია	(21,067)

(ათას ლარში)

15. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**ფინანსური რისკ-ფაქტორები (გაგრძელება)**

<i>2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით,</i>	<i>აშშ დოლარი</i>
ფინანსური აქტივები	
სავაჭრო მოთხოვნები	608
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	2,226
სულ ფინანსური აქტივები	2,834
ფინანსური ვალდებულებები	
სესხები და ნასესხები სახსრები	(18,871)
სავაჭრო ვალდებულება	(4,278)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(23,149)
წმინდა პოზიცია	(20,315)

ქვემოთ ცხრილში ნაჩვენებია კომპანიის 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 აფასდება ან გაუფასურება (2021 წ.: 15%), ეს გამოიწვევს შემდეგ გავლენას სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე:

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
გამყარება	4,003	3,047
გაუფასურება	(4,003)	(3,047)

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

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

კომპანიის ობლიგაციები და ნასესხები სახსრები ფიქსირებულგანაკვეთიანია და კომპანია არ ფლობს სხვა პროცენტთან ვალდებულებებს. კომპანიის ერთადერთი საპროცენტო სარგებლის მქონე აქტივია საბანკო ანაზრები, რომლებიც ასევე ფიქსირებულგანაკვეთიანია. შესაბამისად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანია არ გასწევს საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებით წარმოქმნილ არსებით რისკს.

ბ) საკრედიტო რისკი

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

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სხვა აქტივები, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

(ათას ლარში)

15. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**ფინანსური რისკ-ფაქტორები (გაგრძელება)**

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, სახელშეკრულებო აქტივებს და გაცემულ სესხებს შიდა საკრედიტო შეფასება არ აქვთ. კომპანიას 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 რეზერვა ნული ლარი შეადგინა (2021 წ.: ნული ლარი) (მე-11 შენიშვნა).

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

გ) ლიკვიდობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებები 2022	3 თვეზე	3-დან 12	1-დან 5	5 წელზე	
წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	ნაკლები	თვემდე	წლამდე	მეტი	სულ
პროცენტები და ნასესხები					
სახსრები	2,944	16,360	4,987	–	24,291
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,148	–	–	–	6,148
სულ	9,092	16,360	4,987	–	30,439

ფინანსური ვალდებულებები 2021	3 თვეზე	3-დან 12	1-დან 5	5 წელზე	
წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	ნაკლები	თვემდე	წლამდე	მეტი	სულ
პროცენტები და ნასესხები					
სახსრები	810	6,990	11,728	–	19,528
საიჯარო ვალდებულებები	–	265	–	–	265
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,110	–	–	–	8,110
სულ	8,920	7,255	11,728	–	27,903

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

(ათას ლარში)

16. სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების შესახებ განმარტებითი შენიშვნის მიზნებისთვის, კომპანიამ 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 კომპანიის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებისა და სამართლიანი ღირებულების შედარებას, რომლებიც ფინანსურ ანგარიშგებაშია აღრიცხული. ცხრილი არ მოიცავს თვითღირებულებით ასახული არაფინანსური აქტივების და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებას:

				მთლიანი სამართლი- ანი ღირებუ- ლება 2022	საბალანსო ღირებუ- ლება 2022	არაღიარე- ბული შემოსუ- ლობა / (ზარალი) 2022
	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე			
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	79,816	79,816	79,816	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები						
და სხვა აქტივები	–	2,459	–	2,459	2,459	–
გაცემული სესხები	–	304	–	304	347	43
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	1,636	–	1,636	1,636	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სესხები და ნასესხები						
სახსრები	–	21,193	–	21,193	21,011	(182)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	6,148	–	6,148	6,148	–

(ათას ლარში)

16. სამართლიანი ღირებულება (გაგრძელება)

				მთლიანი სამართლი- ანი ღირებუ- ლება 2021	საბალანსო ღირებუ- ლება 2021	არაღიარე- ბული შემოსუ- ლობა/ (ზარალი) 2021
	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე			
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო კონება	–	–	65,857	65,857	65,857	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სხვა აქტივები	–	2,390	–	2,390	2,390	–
გაცემული სესხები	–	208	–	208	259	51
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	2,549	–	2,549	2,549	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სესხები და ნასესხები სახსრები	–	20,327	–	20,327	20,483	156
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	8,110	–	8,110	8,110	–

კომპანია 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).

(ათას ლარში)

16. სამართლიანი ღირებულება (გაგრძელება)

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.

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.

17. პირობითი ვალდებულებები

17.1 საგადასახადო დავა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით, არსებობს საგადასახადო დავა საქართველოს სახელმწიფო შემოსავლების სამსახურსა და კომპანიას 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 კომპანიას 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. კომპანიამ 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)

17. პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)**17.2 დაზღვევა**

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

18 დაკავშირებული მხარეები

კომპანიის დაკავშირებული მხარეები მოიცავს აქციონერებს და უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას.

18.1 კონტროლის ურთიერთობები

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

18.2 ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	2022			
	აქციონერები	მშობელი საწარმო	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით				
სახელშეკრულებო აქტივები	4,875	–	652	1,574
სავაჭრო მოთხოვნები	10	34	1,437	–
სესხები და ნასესხები სახსრები	–	5,435	–	–
გაცემული სესხები	–	–	333	–
მიმწოდებლებისთვის გადახდილი ავანსები	–	–	293	–
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის				
ადმინისტრაციული ხარჯები	–	–	254	26
ფინანსური დანახარჯები	–	92	–	–
ფინანსური შემოსავალი	–	–	6	–
ამონაგები მარაგების გაყიდვიდან	1,767	–	4,243	1,588
სამშენებლო დანახარჯები	–	–	324	–

(ათას ლარში)

18 დაკავშირებული მხარეები (გაგრძელება)**18.2 ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)**

	2021			
	აქციონერები	მშობელი საწარმო	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით				
სახელშეკრულებო აქტივები	2,355	–	–	–
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	–	–	–	101
სავაჭრო მოთხოვნები	11	34	1,522	–
სესხები და ნასესხები სახსრები	–	4,857	–	–
გაცემული სესხები	–	–	253	–
მიმწოდებლებისთვის გადახდილი ავანსები	–	–	251	–
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის				
ადმინისტრაციული ხარჯები	–	–	278	–
ფინანსური დანახარჯები	–	90	–	–
ფინანსური შემოსავალი	–	–	3	–
ამონაგები მარაგების გაყიდვიდან	2,818	–	–	137
სამშენებლო დანახარჯები	–	–	431	–

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რაც მოიცავდა ადმინისტრაციული ხარჯებს. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა 5 დირექტორისგან შედგება

	2022	2021
ხელფასი	910	1,075
ფულადი ბონუსი	217	70
სულ	1,127	1,145