

**თავთრი
კვაღრატი**

შარტაპაზე

2023

სს „ნიუ დეველოპმენტი“

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი

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

ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის ანგარიშგება	6
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	7
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ძირითადი საქმიანობა	10
2. მომზადების საფუძველი	10
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა	11
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	19
5. შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	19
6. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	20
7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20
8. მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები	21
9. წმინდა საკურსო შემოსულობა	21
10. ძირითადი საშუალებები	21
11. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	22
12. შეზღუდული ფულადი სახსრები	22
13. მარაგები	22
14. გადახდილი ავანსები	23
15. სასესხო ვალდებულებები	23
16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	24
17. ფინანსური რისკი	24
18. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები	28
19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	29
20. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	29

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

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სააქციო საზოგადოება “ნიუ დეველოპმენტის” აქციონერებსა და ხელმძღვანელობას

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი სს ნიუ დეველოპმენტის (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ამავე თარიღში დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის, არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპების მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

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

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

სხვა ინფორმაცია, რომელიც მოცემულია კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებაში

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

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

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას;
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლის პროცედურებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე;
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ასევე, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას;

- ▶ დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ▶ ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოს სამართლიანი წარდგენა.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, ხელმძღვანელობის ანგარიშში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ შეესაბამება 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

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

შპს „ნექსია თიეი“ (SARAS-F-550338)

2024 წლის 29 თებერვალი

თბილისი, საქართველო

- ▶ დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ექვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ▶ ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება შესაბამისი პოტენციალსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოს სამართლიანი წარდგენა.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, ხელმძღვანელობის ანგარიშში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

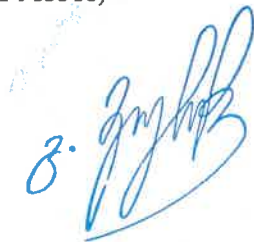
- ▶ შეესაბამება 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

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

შპს „ნექსია თიეი“ (SARAS-F-550338)

2024 წლის 29 თებერვალი

თბილისი, საქართველო



სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
<i>მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების:</i>			
გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	5	40,527,345	30,014,249
რეალიზაციის თვითღირებულება	6	(30,426,070)	(23,113,457)
საერთო მოგება		10,101,275	6,900,792
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(276,331)	(865,909)
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	8	(2,230,068)	(4,089,231)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		7,594,876	1,945,652
წმინდა საკუთრს შემოსულობა / (ხარჯი)	9	(743,820)	3,955,502
არასაოპერაციო ხარჯი		-	(66,250)
საპროცენტო ხარჯები	15	(1,380,234)	(1,536,345)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		5,470,822	4,298,559
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის წმინდა მოგება		5,470,822	4,298,559
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		5,470,822	4,298,559

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2024 წლის 29 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების:			
გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	5	40,527,345	30,014,249
რეალიზაციის თვითღირებულება	6	(30,426,070)	(23,113,457)
საერთო მოგება		10,101,275	6,900,792
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(276,331)	(865,909)
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	8	(2,230,068)	(4,089,231)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		7,594,876	1,945,652
წმინდა საკუროს შემოსულობა / (ხარჯი)	9	(743,820)	3,955,502
არასაოპერაციო ხარჯი		-	(66,250)
საპროცენტო ხარჯები	15	(1,380,234)	(1,536,345)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		5,470,822	4,298,559
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის წმინდა მოგება		5,470,822	4,298,559
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		5,470,822	4,298,559

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2024 წლის 29 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31, დეკემბერი 2023	31, დეკემბერი 2022
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	10	240,141	319,859
სულ გრძელვადიანი აქტივები		240,141	319,859
მიმდინარე აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11	7,874,269	4,759,254
შეზღუდული ფულადი სახსრები	12	2,973,878	5,423,051
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	920,794	3,328,416
წმინდა საგადასახადო აქტივი		84,659	202,825
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	17,426,907	23,857,214
გადახდილი ავანსები	14	5,294,631	4,994,434
სხვა მიმდინარე აქტივები		1,000	1,000
სულ მოკლევადიანი აქტივები		34,576,138	42,566,194
სულ აქტივები		34,816,279	42,886,053
კაპიტალი და ვალდებულებები			
სააქციო კაპიტალი		1,000	1,000
გაუნაწილებელი მოგება		15,742,984	10,272,162
სულ კაპიტალი		15,743,984	10,273,162
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	15	-	11,609,586
გრძელვადიანი სავაჭრო ვალდებულებები	16	-	3,866,137
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	15,475,723
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	16	12,085,422	13,943,664
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	15	6,986,873	3,193,504
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		19,072,295	17,137,168
სულ ვალდებულებები		19,072,295	32,612,891
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		34,816,279	42,886,053

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2024 წლის 29 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31, დეკემბერი 2023	31, დეკემბერი 2022
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	10	240,141	319,859
სულ გრძელვადიანი აქტივები		240,141	319,859
მიმდინარე აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11	7,874,269	4,759,254
შეზღუდული ფულადი სახსრები	12	2,973,878	5,423,051
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	920,794	3,328,416
წმინდა საგადასახადო აქტივი		84,659	202,825
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	17,426,907	23,857,214
გადახდილი ავანსები	14	5,294,631	4,994,434
სხვა მიმდინარე აქტივები		1,000	1,000
სულ მოკლევადიანი აქტივები		34,576,138	42,566,194
სულ აქტივები		34,816,279	42,886,053
კაპიტალი და ვალდებულებები			
სააქციო კაპიტალი		1,000	1,000
გაუნაწილებელი მოგება		15,742,984	10,272,162
სულ კაპიტალი		15,743,984	10,273,162
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	15	-	11,609,586
გრძელვადიანი სავაჭრო ვალდებულებები	16	-	3,866,137
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	15,475,723
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	16	12,085,422	13,943,664
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	15	6,986,873	3,193,504
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		19,072,295	17,137,168
სულ ვალდებულებები		19,072,295	32,612,891
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		34,816,279	42,886,053

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2024 წლის 29 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი



თბილისი, საქართველო

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
1 იანვარი 2022	1,000	5,973,603	5,974,603
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	4,298,559	4,298,559
31 დეკემბერი 2022	1,000	10,272,162	10,273,162
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	5,470,822	5,470,822
31 დეკემბერი 2023	1,000	15,742,984	15,743,984

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2024 წლის 29 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
1 იანვარი 2022	1,000	5,973,603	5,974,603
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	4,298,559	4,298,559
31 დეკემბერი 2022	1,000	10,272,162	10,273,162
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	5,470,822	5,470,822
31 დეკემბერი 2023	1,000	15,742,984	15,743,984

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2024 წლის 29 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობა			
გაყიდული საცხოვრებელი ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		39,464,152	25,215,785
გაყიდული კომერციული ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		1,000,555	2,703,827
გაყიდული საოფისე ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		730,654	175,338
გაყიდული ავტოსადგომებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		1,338,620	1,059,256
მომწოდებლებზე გაცემული ფულადი ნაკადები		(33,041,662)	(23,281,694)
თანამშრომლებზე გაცემული ფულადი სახსრები		-	(224,288)
ფულადი სახსრების (დაკავება) / გამონათავისუფლება (შეზღუდული ფულადი სახსრები)		1,603,292	(1,570,723)
დაბრუნებული გადასახადები		1,316,411	859,174
წმინდა ფულადი სახსრების შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან		12,412,022	4,936,675
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალების შეძენა	10	-	(165,092)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		-	(165,092)
საფინანსო საქმიანობა			
მიღებული სესხის დაფარვა	15	(7,601,576)	(1,446,183)
პროცენტის გადახდა	15	(1,434,606)	(1,519,320)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(9,036,182)	(2,965,503)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტების ზრდა წლის განმავლობაში		3,375,840	1,806,080
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე	9	(260,825)	(549,220)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	4,759,254	3,502,394
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	11	7,874,269	4,759,254

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2024 წლის 29 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობა			
გაციდული საცხოვრებელი ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		39,464,152	25,215,785
გაციდული კომერციული ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		1,000,555	2,703,827
გაციდული საოფისე ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		730,654	175,338
გაციდული ავტოსადგომებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		1,338,620	1,059,256
მომწოდებლებზე გაცემული ფულადი ნაკადები		(33,041,662)	(23,281,694)
თანამშრომლებზე გაცემული ფულადი სახსრები		-	(224,288)
ფულადი სახსრების (დაკავება) / გამონათავისუფლება (შეზღუდული ფულადი სახსრები)		1,603,292	(1,570,723)
დაბრუნებული გადასახადები		1,316,411	859,174
წმინდა ფულადი სახსრების შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან		12,412,022	4,936,675
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალების შეძენა	10	-	(165,092)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		-	(165,092)
საფინანსო საქმიანობა			
მიღებული სესხის დაფარვა	15	(7,601,576)	(1,446,183)
პროცენტის გადახდა	15	(1,434,606)	(1,519,320)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(9,036,182)	(2,965,503)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტების ზრდა წლის განმავლობაში		3,375,840	1,806,080
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე	9	(260,825)	(549,220)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	4,759,254	3,502,394
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	11	7,874,269	4,759,254

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2024 წლის 29 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

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

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

1. ძირითადი საქმიანობა

ორგანიზაცია და ოპერაციები

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

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას გამოშვებული აქვს 1 (ერთი) ქართული ლარის ნომინალური ღირებულების 1000 (ათასი) ცალი აქცია, ამავე თარიღების მდგომარეობით კომპანიის აქციებს ფლობენ შოთა ბერიკაშვილი და ირაკლი ბურდილაძე.

		31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
შოთა ბერიკაშვილი	ორმაგი მოქალაქე: საქართველო / რუსეთის ფედერაცია	50%	50%
ირაკლი ბურდილაძე	საქართველოს მოქალაქე	50%	50%
		100%	100%

ყოველდღიური აქტივობები კომპანიაში იმართება შპს ბ. კ. ჰოლდინგის მიერ, რომელიც წარმოადგენს საერთო კონტროლის ქვეშ არსებულ საწარმოს. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დირექტორია შორენა დარჩიაშვილი.

ბიზნეს გარემო

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

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

2. მომზადების საფუძველი

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

წინა წლის ფინანსური ანგარიშგება ასევე მომზადებული იყო ფასს-ის შესაბამისად.

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

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

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

ხელმძღვანელობამ მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებით. აღნიშნული გადაწყვეტილების მისაღებად ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, კომპანიის მომგებიანობა და, საჭიროების შემთხვევაში, ადგილობრივ და საერთაშორისო ფინანსურ რესურსებზე წვდომა. ასევე ხელმძღვანელობამ მსჯელობისას გაითვალისწინა ის ფაქტიც, რომ მოუხედავად სამშენებლო კომპლექსის მშენებლობის დასრულებისა 2024 წლის დასაწყისში, კომპანიას რჩება გაუყიდავი ფართები და სამომავლოდ მოახდენს შემოსავლის გენერირებას ამ ფართების გაყიდვიდან. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანია თავისი ვალდებულებების გადახდისუნარიანია და არ არსებობს ეჭვი კომპანიის ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებით ანგარიშგების პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

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

სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

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

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
1 USD/GEL	2.6894	2.7020
1 EUR/GEL	2.9753	2.8844
<i>წლის საშუალო გაცვლითი კურსი</i>	2023	2022
1 USD/GEL	2.6279	2.9156
1 EUR/GEL	2.8416	3.0792

შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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

შემოსავლის აღიარებამდე ასევე აუცილებელია შემდეგი კონკრეტული აღიარების კრიტერიუმების დაკმაყოფილება:

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

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

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, გამოითვლება შენობის ფაქტობრივი მთლიან დანახარჯების შეპირისპირებით დაგემილთან.

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

გარიგების ფასის განსაზღვრა

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

კომპანიას არ აქვს არცერთი ხელშეკრულება, რომელიც შეიცავს ცვალებად ანაზღაურებას.

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

დაპირებულ ანაზღაურებასა და საქონლის ან მომსახურების მიმდინარე გასაყიდ ფასს შორის სხვაობა წარმოიქმნება მომხმარებლის ან საწარმოს დაფინანსების გარდა სხვა მიზეზების გამო და ზემოაღნიშნულ თანხებს შორის სხვაობა პირდაპირპროპორციულ დამოკიდებულებაშია განსხვავების

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

მიზეზთან. მაგალითად, გადახდის პირობები შეიძლება კომპანიას ან მომხმარებელს იცავდეს მეორე მხარის უუნარობისგან, სათანადოდ შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ზოგიერთი ან ყველა ვალდებულება.

არაფულადი ანაზღაურება

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

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

სახელშეკრულებო მუხლები

სახელშეკრულებო აქტივი

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

სახელშეკრულებო ვალდებულება

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

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

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

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო მატერიალური მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება, სამშენებლო პროექტისათვის გაწეული დანახარჯების ნამრავლით კოეფიციენტთან, რომელიც გამოითვლება წლის განმავლობაში გაყიდული ქონების კვადრატულობის შეპირისპირებით მთლიან უძრავი ქონების დაბიუჯეტებულ კვადრატულ ფართობთან.

ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ შემცირდება მომავალი ეკონომიკური სარგებელი, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან და შეიძლება ამის საიმედოდ განსაზღვრა.

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

ფინანსური ინსტრუმენტები

შეფასების ძირითადი პირობები და თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება რეალური ღირებულებით ან ამორტიზირებული ღირებულებით, რაც დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე. თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, რომელიც კორექტირდება გარიგების დანახარჯებით.

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება

კომპანია ფინანსურ აქტივებს თავდაპირველად აფასებს „რეალური ღირებულებით“, ხოლო შემდგომი აღრიცხვისთვის იყენებს ამორტიზებულ ღირებულებას. კომპანიის მიზანია (i) აქტივიდან მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება („სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ფლობილი“).

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემცირება, დისკონტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. კომპანია არ ახორციელებს სახელშეკრულებო აქტივის გაუფასურებას.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

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

- მესაკუთრეობის რისკებისა და სარგებლის გადაცემის შეფასება

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

- კონტროლის გადაცემის შეფასება

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

ფინანსური ვალდებულებების შემდგომი შეფასება

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

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

სხვა ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

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

ფული და ფულის ექვივალენტები

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

მიმდინარე და გრძელვადიანი მუხლები

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

- ▶ აქტივს ძირითადად ფლობს სავაჭრო დანიშნულებით;
- ▶ აქტივის ღირებულების რეალიზებას ვარაუდობს, ან მიზნად ისახავს მის გაყიდვას ან მოხმარებას ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

- ▶ აქტივის ღირებულების რეალიზებას ვარაუდობს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ აქტივი არის ფულადი სახსრები ან ფულადი სახსრების ეკვივალენტი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მისი გაცვლა ან ვალდებულების დასაფარად გამოყენება შეზღუდულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე თორმეტი თვით მაინც.

სხვა დანარჩენი აქტივები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

ვალდებულება მოკლევადიან ვალდებულებად მიიჩნევა თუ:

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

სხვა დანარჩენი ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები.

წინასწარ გადახდები

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

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

მოგების გადასახადი

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

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

კაპიტალი

სააქციო კაპიტალი

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

დივიდენდები

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

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

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

ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდგომ

წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების შეტანისათვის საჭიროა კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ ცვლილების დამტკიცება.

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები

ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის სტანდარტები თანხვედრაშია იმ სტანდარტებთან, რომელიც გამოყენებული იყო 2023 წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას.

ბასს 1-ში და ფასს-ის პრაქტიკულ დებულება 2-ში განხორციელებული ცვლილებები: სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 1-ში შეტანილია ცვლილებები, რომლითაც კომპანიებს მოეთხოვოთ განმარტონ თავიანთი არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია (და არა მათი მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა). შესწორებით გათვალისწინებული იქნა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის განსაზღვრება. შესწორებით ასევე განიმარტა, რომ სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია არსებითად ჩაითვლება, თუ მის გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლები ვერ შეძლებენ გაგებას ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული სხვა არსებითი ინფორმაციის. შესწორებამ წარმოადგინა სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები, თუ რა ინფორმაცია ჩაითვლება არსებითად საწარმოს ფინანსური ანგარიშგებისათვის. გარდა ამისა, ბასს 1-ში შესწორებით დაზუსტდა, რომ არაარსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის გამჟღავნება საჭირო არ არის. ამასთან, თუ იგი გამჟღავნდა, ეს არ უნდა ხდიდეს არსებით ინფორმაციას სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

გაურკვეველს. ამ შესწორების მხარდასაჭერად, ასევე შეიცვალა ფასს-ის პრაქტიკული დებულება 2 „არსებითობის განსჯის განხორციელება“, რათა უზრუნველყოფილი ყოფილიყო სახელმძღვანელო მითითებები, თუ როგორ უნდა გამოყენებულიყო არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის გამჟღავნებისას.

ბასს 8-ში შესწორებები: სააღრიცხვო შეფასებების განსაზღვრა (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს, ან შემდეგ).

ცვლილებების გამოყენებას მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

- ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდეგომ პერიოდებში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ გამოუყენებია, არის შემდეგი: ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიკაცია, ბასს 1-ის შესწორებები (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომში შესწორებულია 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ.).
- ბასს 7-ის „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“ შესწორებები: მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებები (გამოცემულია 2023 წლის 25 მაისს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის);

თუ ეს სხვაგვარად არ არის აღწერილი, მოსალოდნელი არ არის, რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებენ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

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

შემოსავლის აღიარება - სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება:

საანგარიშგებო პერიოდში ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან აღიარდება როდესაც შესრულდება კონტრაქტით განპირობებული მომსახურების გაწევა ან საქონლის მომხმარებლის კონტროლის ქვეშ გადაცემა. კონტროლის გადაცემა ხდება დროის განმავლობაში. კომპანიის ძირითად შემოსავალს წარმოადგენს სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებიდან მიღებული ამონაგები, რომელზეც შესასრულებელი ვალდებულების შესრულება ხდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, თითოეული სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებისთვის კომპანია საკონტრაქტო ვალდებულების შესრულების შეფასებისას იყენებს გამოყენებული მასალების მეთოდს. შესრულების ხარისხის გასაანგარიშებლად კომპანია წლის განმავლობაში სამშენებლო პროექტისათვის ფაქტობრივად გაწეულ კაპიტალურ დანახარჯებს უპირისპირებს ბიუჯეტით განსაზღვრულ დანახარჯებს. აღნიშნულ შესრულების ხარისხს ამრავლებს წლის განმავლობაში რეალიზებული ქონების ღირებულებასთან და ახდენს შემოსავლის აღიარებას. ხოლო სასაქონლო მატერიალური მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება, სამშენებლო პროექტისათვის გაწეული დანახარჯების ნამრავლით კოეფიციენტთან, რომელიც გამოითვლება წლის განმავლობაში გაყიდული ქონების კვადრატულობის შეპირისპირებით მთლიან უძრავი ქონების დაბიუჯეტებულ კვადრატულ ფართობთან.

დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები:

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

5. შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022
საცხოვრებელი ფართი	37,569,042	26,261,094
კომერციული ფართი	1,573,575	2,569,592
ავტოსადგომი	819,415	850,128
საოფისე ფართი	565,313	333,435
სულ შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	40,527,345	30,014,249

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

5. შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან (გაგრძელება)
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები

მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივების შეჯერება 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2023	2022
ნაშთი 1-ელი იანვრის მდგომარეობით	3,328,416	2,669,770
აღიარებული შემოსავლის გადაჭარბება / (შემცირება) მისაღებ ანაზღაურებასთან მიმართებაში	(2,407,622)	658,646
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	920,794	3,328,416

6. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება

მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022
საცხოვრებელი ფართი	28,958,070	21,399,880
კომერციული ფართის	766,445	1,142,796
ავტოსადგომი	354,269	340,147
საოფისე ფართი	347,286	230,634
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	30,426,070	23,113,457

7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022
სესხის უზრუნველყოფის ხარჯი	157,672	174,538
ცვეთა და ამორტიზაცია	79,718	68,467
საკონსულტაციო ხარჯები	14,505	11,056
ოფისის მოვლის ხარჯები*	9,276	131,358
ხელფასები და სხვა სარგებელი*	4,743	266,141
ბანკის საკომისიოს ხარჯი	896	1,827
საიჯარო ხარჯი	-	59,973
კომუნალურის ხარჯები	-	6,499
წარმომადგენლობითი ხარჯი	-	116,960
სხვა ხარჯები	9,521	29,090
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	276,331	865,909

*2023 წლის განმავლობაში კომპანიამ ბიზნეს მართვა სრულად გადასცა მომსახურე ორგანიზაციას, შესაბამისად შემცირებულია ადმინისტრაციული ხარჯები.

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

8. მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები

მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022
მართვის ხარჯები *	1,702,504	2,946,753
მარკეტინგის ხარჯები	527,564	1,142,478
სულ მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები	2,230,068	4,089,231

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

9. წმინდა საკურსო შემოსულობა / (ხარჯი)

გაცვლითი კურსის ცვლილებიდან მიღებული წმინდა საკურსო შემოსულობა / (ხარჯი) 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022
საკურსო სხვაობით მიღებული შემოსულობა	9,442,869	7,482,598
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	6,469,767	607,579
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	1,819,638	3,976,257
შეზღუდული ფულადი სახსრები	477,367	47,457
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	444,057	355,064
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	232,040	2,496,241
საკურსო სხვაობით მიღებული ხარჯი	10,186,689	3,527,096
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	6,730,592	1,156,799
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	1,660,466	1,762,836
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,323,247	213,494
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	442,960	365,691
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	29,424	28,276
წმინდა საკურსო შემოსულობა / (ხარჯი)	(743,820)	3,955,502

10. ძირითადი საშუალებები

კომპანიის ძირითადი საშუალებები 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	ოფისის აღჭურვილობა	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	სულ
ღირებულება			
1 იანვარი, 2022	1,503	223,003	224,506
შესყიდვები	45,909	119,183	165,092
31 დეკემბერი, 2022	47,412	342,186	389,598
შესყიდვები	-	-	-
31 დეკემბერი, 2023	47,412	342,186	389,598
დაგროვილი ცვეთა			
1 იანვარი, 2022	51	1,221	1,272
ცვეთის დანარიცხი	6,734	61,733	68,467
31 დეკემბერი, 2022	6,785	62,954	69,739
ცვეთის დანარიცხი	9,477	70,241	79,718
31 დეკემბერი, 2023	16,262	133,195	149,457
წმინდა საბალანსო ღირებულება			
31 დეკემბერი, 2022	40,627	279,232	319,859
31 დეკემბერი, 2023	31,150	208,991	240,141

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

11. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	7,081,724	4,690,418
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	792,545	68,836
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	7,874,269	4,759,254

ფული და ფულადი ეკვივალენტების ვალუტების მიხედვით გაშლა იხილეთ შენიშვნა 17-ში, ხოლო შეზღუდული ფულადი სახსრების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია მე-12 შენიშვნაში ქვემოთ.

12. შეზღუდული ფულადი სახსრები

კომპანიის შეზღუდული ფულად სახსრები 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	2,835,347	4,126,015
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	138,531	1,297,036
სულ შეზღუდული ფულადი სახსრები	2,973,878	5,423,051

შეზღუდული ფულადი საშუალებები მოიცავს ფიზიკური და იურიდიული პირების მიერ იპოთეკური სესხის საშუალებით უძრავი ქონების შესაძენად გადახდილ თანხებს, კომპანიის ხელმძღვანელობის შეფასებით აღნიშნული თანხების გამოთავისუფლება მოხდება 2024 წლის პერიოდისათვის.

შეზღუდული ფულადი სახსრების ვალუტების მიხედვით გაშლა იხილეთ შენიშვნა 17-ში.

13. მარაგები

კომპანიის მარაგები 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება*	16,703,408	23,154,396
მარაგებად კლასიფიცირებული შესყიდული უძრავი ქონება	723,499	702,818
სულ მარაგები	17,426,907	23,857,214

* კომპანიის მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქ. თბილისში, შარტავას 43 ნომერში მშენებარე კორპუსს, რომლის მშენებლობა და მოსამზადებელი სამუშაოები კომპანიამ 2020 წელს დაიწყო, პროექტი მოიცავს საოფისე, კომერციულ და საცხოვრებელი ფართების მშენებლობას.

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

14. გადახდილი ავანსები

კომპანიის გადახდილი ავანსები 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები*	4,605,952	3,856,642
სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით გადახდილი ავანსები	688,679	1,078,211
მარკეტინგულ მომსახურებასთან დაკავშირებით გადახდილი ავანსები	-	59,581
სულ გადახდილი ავანსები	5,294,631	4,994,434

* კომპანია მომწოდებლებთან წინასწარ ანხორციელებს ავანსების გადახდას სამშენებლო მასლების მოწოდებისთვის.

15. სასესხო ვალდებულებები

კომპანიის სასესხო ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	მოქმედების ვადა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გრძელვადიანი:					
მიღებული სესხები					
სს "საქართველოს ბანკი"	აშშ დოლარი	12%	11-აპრ-24	-	11,609,586
				-	11,609,586
მოკლევადიანი:					
მიღებული სესხები					
სს "საქართველოს ბანკი"	აშშ დოლარი	12%	11-აპრ-24	6,861,471	3,057,845
შპს "ოპტიმა"	ლარი	12%	3-აგვ-21	125,402	135,659
				6,986,873	3,193,504

კომპანიის საპროცენტო ხარჯებმა 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის შეადგინა 1,380,234 ლარი და 1,536,345 ლარი.

კომპანიამ 2021 წლის 8 აპრილს სს საქართველოს ბანკთან გააფორმა 30 მილიონი დოლარის გენერალური საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულება, რომლიდანაც 6,150,000 დოლარის ათვისება მოხდა 2021 წლის პერიოდში.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური ინსტიტუტისგან მიღებული სესხი უზრუნველყოფილია ქ. თბილისში, შარტავას ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთით და მასზე მდებარე მშენებარე კორპუსით.

15. სასესხო ვალდებულებები (გაგრძელება)

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური ინსტიტუტისგან მიღებული სესხი უზრუნველყოფილია ქ. თბილისში, შარტავას ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთით და მასზე მდებარე მშენებარე კორპუსით.

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

	2023	2022
1 იანვრის მდგომარეობით	14,803,090	18,435,042
გადახდილი ძირი	(7,601,576)	(1,446,183)
გადახდილი პროცენტი	(1,434,606)	(1,519,320)
დარიცხული პროცენტი	1,380,234	1,536,345
საკურსო სხვაობის ეფექტი	(160,269)	(2,202,794)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,986,873	14,803,090

სესხების ვალუტების მიხედვით გაშლა იხილეთ შენიშვნა 17-ში.

16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გრძელვადიანი ვალდებულება		
სამშენებლო სამუშაოების კრედიტორული დავალიანება	-	3,866,137
სულ გრძელვადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	3,866,137
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
სამშენებლო სამუშაოების კრედიტორული დავალიანება	11,607,914	12,712,974
მართვის მომსახურების კრედიტორული დავალიანება	-	797,090
მარკეტინგული მომსახურების კრედიტორული დავალიანება	65,699	334,143
სხვა ვალდებულებები	411,809	99,457
სულ მიმდინარე სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12,085,422	13,943,664

17. ფინანსური რისკი

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

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

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

17. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

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

ფინანსური რისკი მოიცავს:

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

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

საკრედიტო რისკი

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

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
შეზღუდული ფულადი სახსრები		
შეზღუდული ფული ბანკში	2,973,878	5,423,051
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები		
ფული ბანკში	7,874,269	4,759,254
სულ მაქსიმალური გავლენა საკრედიტო რისკის მიმართ	10,848,147	10,182,305

საბაზრო რისკი

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

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

სავალუტო რისკი

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

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

17. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

	ლარი	დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	792,545	6,717,666	364,058	7,874,269
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	-	920,794	-	920,794
შეზღუდული ფულადი სახსრები	2,835,347	138,531	-	2,973,878
	3,627,892	7,776,991	364,058	11,768,941
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	125,402	6,861,471	-	6,986,873
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	191,101	11,894,321	-	12,085,422
	316,503	18,755,792	-	19,072,295
ღია საბალანსო პოზიცია	3,311,389	(10,978,801)	364,058	(7,303,354)

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

	ლარი	დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	68,836	4,347,421	342,997	4,759,254
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	-	3,328,416	-	3,328,416
შეზღუდული ფულადი სახსრები	4,126,014	1,297,037	-	5,423,051
	4,194,850	8,972,874	342,997	13,510,721
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	135,659	14,667,431	-	14,803,090
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	81,171	17,728,630	-	17,809,801
	216,830	32,396,061	-	32,612,891
ღია საბალანსო პოზიცია	3,978,020	(23,423,187)	342,997	(19,102,170)

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

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

	2023		2022	
	20%	-20%	20%	-20%
სავალუტო რისკის მგრძნობელობა				
აშშ დოლარის ეფექტი (ზარალი) მოგება	(2,195,760)	2,195,760	(4,684,637)	4,684,637
ევროს ეფექტი (ზარალი) მოგება	72,812	(72,812)	68,599	(68,599)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

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

17. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

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

ლიკვიდურობის რისკი

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

ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის კომპანია ახორციელებს სისტემატიურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომელიც წარმოადგენს აქტივებისა და ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილს.

კომპანია ცდილობს შეინარჩუნოს სტაბილური დაფინანსების ბაზა, რომელიც უპირატესად სესხებისგან შედგება. კომპანია სახსრებს აბანდებს ლიკვიდური აქტივების დივერსიფიცირებულ პორტფელში, რათა შემდგომ სწრაფად და უმტკივნეულოდ მოახდინოს რეაგირება გაუთვალისწინებელ ლიკვიდურობის მოთხოვნებზე. კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი შედგება ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტებისგან (შენიშვნა 11). ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ფულადი სახსრების ლიკვიდურობის პორტფელი შესაძლოა რეალიზდეს ნაღდ ფულზე ერთი დღის განმავლობაში, რათა დააკმაყოფილოს გაუთვალისწინებელი ლიკვიდურობის მოთხოვნები.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჩვენებს ვალდებულებებს 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი ნარჩენი სახელშეკრულებო დაფარვის ვადისშესაბამისად. ვადიანობის ცხრილში მოცემული თანხები არის სახელშეკრულებო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები. აღნიშნული არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში მოცემული თანხებისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება ეყრდნობა დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გადახდები დაკონვერტირებულია სპოტ სავალუტო კურსით საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	7,874,269	-	7,874,269
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	920,794	-	920,794
შეზღუდული ფულადი სახსრები	2,973,878	-	2,973,878
	11,768,941	-	11,768,941
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	6,986,873	-	6,986,873
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12,085,422	-	12,085,422
	19,072,295	-	19,072,295
ლიკვიდურობის სხვაობა	(7,303,354)	-	(7,303,354)

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

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	4,759,254	-	4,759,254
	3,328,416	-	3,328,416

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5,423,051	-	5,423,051
შეზღუდული ფულადი სახსრები	13,510,721	-	13,510,721
	4,759,254	-	4,759,254
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	3,193,504	11,609,586	14,803,090
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13,943,664	3,866,137	17,809,801
	17,137,168	15,475,723	32,612,891
ლიკვიდურობის სხვაობა	(3,626,447)	(15,475,723)	(19,102,170)

კაპიტალის მართვა

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

კაპიტალის მართვისას კომპანია მიზნად ისახავს:

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

გამოიმუშაოს აქციონერებისათვის სარგებელი რისკის დონის თანაბარზომიერად მომსახურების შეფასებით.

კომპანია განსაზღვრავს კაპიტალის სიდიდეს რისკის პროპორციულად. კომპანია მართავს კაპიტალის სტრუქტურას ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებებისა და ძირითადი აქტივებისათვის მახასიათებელი რისკების გათვალისწინებით.

18. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები

საგადასახადო კანონმდებლობა

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

საქართველოში ამ გარემოებებმა შეიძლება შექმნას საგადასახადო რისკი, რომელიც უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებების და სასამართლო გადაწყვეტილებების მისეულ ინტერპრეტაციაზე დაყრდნობით, იგი საგადასახადო ვალდებულებების შესრულებას ადეკვატურად უზრუნველყოფს. თუმცა შესაბამისი უწყებების მიერ გაკეთებული ინტერპრეტაციები შეიძლება

განსხვავებული იყოს და ამ ინტერპრეტაციების განხორციელებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სასამართლო დავები

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია სასამართლო დავები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არ მოხდება არანაირი მატერიალური დანაკარგის წარმოქმნა, შესაბამისად არანაირი ანარიცხი არ არის აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სასამართლო დავებთან დაკავშირებით და არც პირობითი ვალდებულების სახით ასახული წინამდებარე განმარტებით შენიშვნაში.

19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

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

- ა) პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივი საწარმო.
- ბ) ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;
- გ) კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.
- დ) ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;
- ე) მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდუალებს.
- ვ) დასაქმების შემდგომი შეღავათების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში წარმოდგენილია ინფორმაცია 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთებისა და ტრანზაქციების შესახებ.

ოპერაციები/ნაშთები საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ კომპანიებთან:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11,725,503	13,516,234
გრძელვადიანი სავაჭრო ვალდებულებები	-	3,866,137
გადახდილი ავანსები	2,842,476	3,639,620
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2023	2022
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	2,202,205	2,899,393

20. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 29 თებერვალს.

2024 წლის განმავლობაში კომპანიამ დაფარა საქართველოს ბანკთან არსებული სესხის ძირის ნაწილი, 664,550 დოლარის ოდენობით.

გარდა ზემოთ აღნიშნული მოვლენისა, ბალანსის თარიღის შემდგომ ადგილი არ ჰქონია სხვა ისეთ მოვლენებს, რომლებიც გამოიწვევდა დამატებით შესწორებებს და ცვლილებებს მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.



**თეთრი
კვანძი**

შარტაპი

სს ნიუ დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

1. საქმიანობის მიმოხილვა

საქმიანობის განვითარების გეგმები

სს ნიუ დეველოპმენტი (შემდგომში „კომპანია“) არის 2020 წლის 27 იანვარს დაარსებული სააქციო საზოგადოება. კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების, კომერციული ქონებების გაყიდვა.

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

2024 წლის პროგნოზი

კომპანია მიიჩნევს, რომ აქვს რესურსი და ყველა პირობა იმისთვის რომ შეძლოს ბიზნესის უწყვეტობის შენარჩუნება. 2024 წლის განმავლობაში კომპანია აგრძელებს უძრავ ქონების რეალიზაციას. 2024 წლის პერიოდში კომპანიას აქვს პოზიტიური მაჩვენებლები. ნეგატიური ფაქტორები არ შეუშლის ხელს კომპანიას საქმიანობა განაგრძოს როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, როგორც ეს აღნიშნულია მე-2 განმარტებით შენიშვნაში.

2. ინფორმაცია საქმიანობის შესახებ

კომპანიას ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული შპს ბკ ჰოლდინგთან, რომელიც უზრუნველყოფს კომპანიას ფინანსური, იურიდიული და საკონსულტაციო მომსახურებით, ხოლო 2022 წლის სექტემბრიდან კომპანიას მარკეტინგულ მომსახურებას უწევს შპს „თეთრი კვადრატი“.

3. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

კომპანიის მმართველი მენეჯმენტი მუდმივად აწარმოებს ბაზარზე არსებული ფასებისა და კონკურენტების შესწავლას, პროცესი სრულად ხორციელდება შიდა ძალებით. რომელიც წელიწადში ერთხელ წლიური ბიუჯეტის მომზადების ფარგლებში იკვლევს სამშენებლო ბაზარზე არსებულ სიახლეებს და სამომავლო გამოწვევებს. მოპოვებული ინფორმაციის საფუძველზე კი ხდება კომპანიის

სამომავლო პერფორმანსის დაგეგმვა.

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

4. საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

კომპანიის მიერ მიღებულმა წლის მთლიანმა სრულმა შემოსავალმა 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებისათვის 5,470,822 ლარი.

კომპანია ჯერ კიდევ მზარდია, წინა პერიოდისგან განსხვავებით, 2023 წელს კომპანიის ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან დადებითია და შეადგენს 12,412,022 ლარს.

5. სუბიექტის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა

კომპანია წარმოადგენს სააქციო საზოგადოებას, რომლის გამოშვებული და განთავსებული აქციების რაოდენობა შეადგენს 1000 (ათას) ცალ აქციას, რომლის ნომინალური ღირებულება 1 (ერთი) ქართული ლარი. 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქციებს ფლობენ შოთა ბერეკაშვილი და ირაკლი ბურდილაძე.

		31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
შოთა ბერეკაშვილი	ორმაგი მოქალაქე : საქართველო/რუსეთის ფედერაცია	50%	50%
ირაკლი ბურდილაძე	საქართველოს მოქალაქე	50%	50%
		100.00%	100.00%

6. რისკების მართვა

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

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

გარდა ამისა, ყოველთვიური საანგარიშო პაკეტების მომზადება ხდება კომპანიის ფინანსური გუნდის მიერ, რომელსაც შემდეგ გადახედავს დირექტორი. ფინანსურ შედეგებს და ანგარიშგების პროცესს

მმართველი კომპანია ყოველთვიურად აკონტროლებს. მენეჯმენტი ასევე აანალიზებენ ძირითად ცვლილებებს და ბიუჯეტიდან გადახრებს.

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

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

პროექტის ბიუჯეტის გადახარჯვა - ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი რისკ ფაქტორი არის კომპანიის მიერ ბიუჯეტის გადახარჯვა. შედეგად შესაძლოა კომპანია აღმოჩნდეს ფინანსური პრობლემების წინაშე და არ აღმოჩნდეს საკმარისი ფულადი სახსრები პროექტის დასასრულებლად. ამასთან, ბიუჯეტის გადახარჯვა პირდაპირ კავშირშია კომპანიის მომგებიანობის გაუარესებასთან. პოტენციური რისკების დასაზღვევად სამშენებლო პროექტის დაწყებამდე კომპანიის მენეჯმენტი ადგენს დეტალურ ფინანსურ მოდელს, სადაც ცალკე გამოყოფილია ბიუჯეტი გაუთვალისწინებელი ხარჯებისთვის. გარდა ამისა, პროექტის მიმდინარეობისას ზედამხედველობის სამსახური, ისევე როგორც ფინანსური დეპარტამენტი, აქტიურად ჩართულია ხარჯების კონტროლის პროცესში და ყოველთვიურ მონიტორინგს უკეთებს შესრულებულ სამუშაოებს.

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

კომპანიის მიერ გამოყენებული მთავარი ფინანსური ინსტრუმენტები არის შემდეგი:

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

კომპანია განიცდის საბაზრო რისკის მიმართ მგრძოზიარობას.

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

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

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
მმართველობის ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ვალუტები, რომლებსაც კომპანიაზე მნიშვნელოვანი ზემოქმედება ჰქონდათ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე. ანალიზი ითვალისწინებს სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო მოძრაობის გავლენას აშშ დოლართან და ევროსთან მიმართებაში, იმ დაშვებით, რომ ყველა სხვა ცვლადი უცვლელი რჩება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო მოძრაობა აშშ დოლართან მიმართებით გამოითვლება, როგორც 12 თვის განმავლობაში გაცვლითი კურსების ყოველდღიური ცვლილების სტანდარტული გადახრა. ცხრილში ნეგატიური თანხა ასახავს მოგება-ზარალის ან კაპიტალის პოტენციურ წმინდა შემცირებას, ხოლო დადებითი თანხა ასახავს წმინდა პოტენციურ ზრდას.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

	ლარი	დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	792,545	6,717,666	364,058	7,874,269
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	-	920,794	-	920,794
შეზღუდული ფულადი სახსრები	2,835,347	138,531	-	2,973,878
	3,627,892	7,776,991	364,058	11,768,941
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	125,402	6,861,471	-	6,986,873
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	191,101	11,894,321	-	12,085,422
	316,503	18,755,792	-	19,072,295
ღია საბალანსო პოზიცია	3,311,389	(10,978,801)	364,058	(7,303,354)

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

	ლარი	დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	68,836	4,347,421	342,997	4,759,254
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	-	3,328,416	-	3,328,416
შეზღუდული ფულადი სახსრები	4,126,014	1,297,037	-	5,423,051
	4,194,850	8,972,874	342,997	13,510,721
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	135,659	14,667,431	-	14,803,090
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	81,171	17,728,630	-	17,809,801
	216,830	32,396,061	-	32,612,891
ღია საბალანსო პოზიცია	3,978,020	(23,423,187)	342,997	(19,102,170)

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 მმართველობის ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

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

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა	2023		2022	
	20%	-20%	20%	-20%
აშშ დოლარის ეფექტი (ზარალი) მოგება	(2,379,919)	2,379,919	(5,350,321)	5,350,321
ევროს ეფექტი (ზარალი) მოგება	72,812	(72,812)	68,599	(68,599)

ლიკვიდურობის რისკი

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

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	7,874,269	-	7,874,269
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	920,794	-	920,794
შეზღუდული ფულადი სახსრები	2,973,878	-	2,973,878
	11,768,941	-	11,768,941
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	6,986,873	-	6,986,873
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12,085,422	-	12,085,422
	19,072,295	-	19,072,295
ლიკვიდურობის სხვაობა	(7,303,354)	-	(7,303,354)

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

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	4,759,254	-	4,759,254
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	3,328,416	-	3,328,416
შეზღუდული ფულადი სახსრები	5,423,051	-	5,423,051
	13,510,721	-	13,510,721
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	4,759,254	-	4,759,254
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	3,193,504	11,609,586	14,803,090
	13,943,664	3,866,137	17,809,801
	17,137,168	15,475,723	32,612,891
ლიკვიდურობის სხვაობა	(3,626,447)	(15,475,723)	(19,102,170)

შორენა დარჩიაშვილი

დირექტორი

სს ნიუ დეველოპმენტი

29 თებერვალი 2024

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
მმართველობის ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

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

	2023		2022	
	20%	-20%	20%	-20%
საგალუტო რისკის მგრძნობელობა				
აშშ დოლარის ეფექტი (ზარალი) მოგება	(2,379,919)	2,379,919	(5,350,321)	5,350,321
ევროს ეფექტი (ზარალი) მოგება	72,812	(72,812)	68,599	(68,599)

ლიკვიდურობის რისკი

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

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	7,874,269	-	7,874,269
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	920,794	-	920,794
შეზღუდული ფულადი სახსრები	2,973,878	-	2,973,878
	11,768,941	-	11,768,941
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	6,986,873	-	6,986,873
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12,085,422	-	12,085,422
	19,072,295	-	19,072,295
ლიკვიდურობის სხვაობა	(7,303,354)	-	(7,303,354)

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

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	4,759,254	-	4,759,254
	3,328,416	-	3,328,416
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5,423,051	-	5,423,051
შეზღუდული ფულადი სახსრები	13,510,721	-	13,510,721
	4,759,254	-	4,759,254
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	3,193,504	11,609,586	14,803,090
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13,943,664	3,866,137	17,809,801
	17,137,168	15,475,723	32,612,891
ლიკვიდურობის სხვაობა	(3,626,447)	(15,475,723)	(19,102,170)

შორენა დარჩიაშვილი

დირექტორი

სს ნიუ დეველოპმენტი

29 თებერვალი 2024

Handwritten signature