

თავთრი
ქვაღრასი
შარტაქაზე

2024

სს „ნიუ დეველოპმენტი“

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება

2024 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. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	11
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	18
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	20
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	23
17. ფინანსური რისკი	24
18. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები	27
19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	28
20. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	28

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

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სააქციო საზოგადოება “ნიუ დეველოპმენტის“ აქციონერებსა და ხელმძღვანელობას

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი სს ნიუ დეველოპმენტის (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2024 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 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

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

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

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.

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

საქციო საზოგადოება "ნიუ დეველოპმენტის" აქციონერებსა და ხელმძღვანელობას

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი სს ნიუ დეველოპმენტის (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2024 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 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

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

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

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;

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 დაყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას;
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლის პროცედურებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე;
- ▶ 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 2024 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)

2025 წლის 28 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 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 2024 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)

2025 წლის 28 თებერვალი

თბილისი, საქართველო



სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023
<i>მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების:</i>			
გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	5	25,516,386	40,527,345
რეალიზაციის თვითღირებულება	6	(18,524,028)	(30,426,070)
საერთო მოგება		6,992,358	10,101,275
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(327,936)	(276,331)
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	8	(849,288)	(2,230,068)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		5,815,134	7,594,876
წმინდა საკუთრს შემოსულობა / (ხარჯი)	9	(475,511)	(743,820)
საპროცენტო შემოსავალი		60,174	-
საპროცენტო ხარჯები	15	(173,044)	(1,380,234)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		5,226,753	5,470,822
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის წმინდა მოგება		5,226,753	5,470,822
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		5,226,753	5,470,822

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

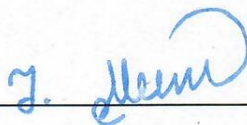
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების:			
გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	5	25,516,386	40,527,345
რეალიზაციის თვითღირებულება	6	(18,524,028)	(30,426,070)
საერთო მოგება		6,992,358	10,101,275
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(327,936)	(276,331)
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	8	(849,288)	(2,230,068)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		5,815,134	7,594,876
წმინდა საკუროსო შემოსულობა / (ხარჯი)	9	(475,511)	(743,820)
საპროცენტო შემოსავალი		60,174	-
საპროცენტო ხარჯები	15	(173,044)	(1,380,234)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		5,226,753	5,470,822
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის წმინდა მოგება		5,226,753	5,470,822
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		5,226,753	5,470,822

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
დირექტორი



თბილისი, საქართველო

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31, დეკემბერი 2024	31, დეკემბერი 2023
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	10	160,204	240,141
სულ გრძელვადიანი აქტივები		160,204	240,141
მიმდინარე აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11	911,869	7,874,269
შეზღუდული ფულადი სახსრები	12	1,575,109	2,973,878
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	2,186,148	920,794
წმინდა საგადასახადო აქტივი		59,964	84,659
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	18,433,740	17,426,907
გადახდილი ავანსები	14	6,471,196	5,294,631
სხვა მიმდინარე აქტივები		1,000	1,000
სულ მოკლევადიანი აქტივები		29,639,026	34,576,138
სულ აქტივები		29,799,230	34,816,279
კაპიტალი და ვალდებულებები			
სააქციო კაპიტალი		1,000	1,000
გაუნაწილებელი მოგება		20,969,737	15,742,984
სულ კაპიტალი		20,970,737	15,743,984
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	16	8,692,835	12,085,422
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	15	135,658	6,986,873
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		8,828,493	19,072,295
სულ ვალდებულებები		8,828,493	19,072,295
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		29,799,230	34,816,279

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

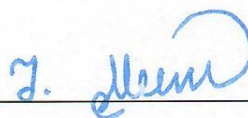
10-28 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31, დეკემბერი 2024	31, დეკემბერი 2023
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	10	160,204	240,141
სულ გრძელვადიანი აქტივები		160,204	240,141
მიმდინარე აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11	911,869	7,874,269
შეზღუდული ფულადი სახსრები	12	1,575,109	2,973,878
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	2,186,148	920,794
წმინდა საგადასახადო აქტივი		59,964	84,659
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	18,433,740	17,426,907
გადახდილი ავანსები	14	6,471,196	5,294,631
სხვა მიმდინარე აქტივები		1,000	1,000
სულ მოკლევადიანი აქტივები		29,639,026	34,576,138
სულ აქტივები		29,799,230	34,816,279
კაპიტალი და ვალდებულებები			
სააქციო კაპიტალი		1,000	1,000
გაუნაწილებელი მოგება		20,969,737	15,742,984
სულ კაპიტალი		20,970,737	15,743,984
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	16	8,692,835	12,085,422
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	15	135,658	6,986,873
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		8,828,493	19,072,295
სულ ვალდებულებები		8,828,493	19,072,295
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		29,799,230	34,816,279

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი



თბილისი, საქართველო

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
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
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	5,226,753	5,226,753
31 დეკემბერი 2024	1,000	20,969,737	20,970,737

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
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
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	5,226,753	5,226,753
31 დეკემბერი 2024	1,000	20,969,737	20,970,737

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
დირექტორი

თბილისი, საქართველო

7. 

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023
საოპერაციო საქმიანობა			
გაყიდული საცხოვრებელი ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		22,259,656	39,464,152
გაყიდული კომერციული ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		1,712,354	1,000,555
გაყიდული საოფისე ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		160,063	730,654
გაყიდული ავტოსადგომებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		172,343	1,338,620
მომწოდებლებზე გაცემული ფულადი ნაკადები		(26,559,320)	(33,041,662)
ფულადი სახსრების გამონთავისუფლება (შეზღუდული ფულადი სახსრები)		1,474,904	1,603,292
დაბრუნებული გადასახადები		932,195	1,316,411
წმინდა ფულადი სახსრების შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან		152,195	12,412,022
საინვესტიციო საქმიანობა			
მიღებული პროცენტი	11	60,174	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		60,174	-
საფინანსო საქმიანობა			
მიღებული სესხის დაფარვა	15	(6,857,449)	(7,601,576)
პროცენტის გადახდა	15	(253,426)	(1,434,606)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(7,110,875)	(9,036,182)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტების ზრდა წლის განმავლობაში		(6,898,506)	3,375,840
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე	9	(63,894)	(260,825)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	7,874,269	4,759,254
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	11	911,869	7,874,269

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი

თბილისი, საქართველო

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

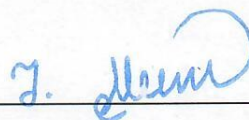
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023
საოპერაციო საქმიანობა			
გაყიდული საცხოვრებელი ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		22,259,656	39,464,152
გაყიდული კომერციული ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		1,712,354	1,000,555
გაყიდული საოფისე ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		160,063	730,654
გაყიდული ავტოსადგომებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		172,343	1,338,620
მომწოდებლებზე გაცემული ფულადი ნაკადები		(26,559,320)	(33,041,662)
ფულადი სახსრების გამონათვისუფლება (შეზღუდული ფულადი სახსრები)		1,474,904	1,603,292
დაბრუნებული გადასახადები		932,195	1,316,411
წმინდა ფულადი სახსრების შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან		152,195	12,412,022
საინვესტიციო საქმიანობა			
მიღებული პროცენტი	11	60,174	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		60,174	-
საფინანსო საქმიანობა			
მიღებული სესხის დაფარვა	15	(6,857,449)	(7,601,576)
პროცენტის გადახდა	15	(253,426)	(1,434,606)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(7,110,875)	(9,036,182)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტების ზრდა წლის განმავლობაში		(6,898,506)	3,375,840
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე	9	(63,894)	(260,825)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	7,874,269	4,759,254
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	11	911,869	7,874,269

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 28 თებერვალს:

შორენა დარჩიაშვილი
დირექტორი



თბილისი, საქართველო

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

1. ძირითადი საქმიანობა

ორგანიზაცია და ოპერაციები

სს „ნიუ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის სააქციო საზოგადოება, რომელიც დაფუძნდა 2020 წლის 27 იანვარს და მდებარეობს საქართველოში. იგი დარეგისტრირებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საიდენტიფიკაციო კოდით: 405375277. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ვაკის რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზ., N70 თბილისი, საქართველო. კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი და კომერციული ბინების მშენებლობა.

2024 და 2023 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 2024	31 დეკემბერი 2023
შოთა ბერიკაშვილი	ორმაგი მოქალაქე : საქართველო / რუსეთის ფედერაცია	50%	50%
ირაკლი ბურდილაძე	საქართველოს მოქალაქე	50%	50%
		100%	100%

ყოველდღიური აქტივობები კომპანიაში იმართება შპს ბკ ჰოლდინგის მიერ, რომელიც წარმოადგენს საერთო კონტროლის ქვეშ არსებულ საწარმოს. 2024 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. მიუხედავად იმისა, რომ მრავალბინიანი კომპლექსის მშენებლობა 2025 წელს დასრულდება და სრულად არ არის რეაზლირებული ფართები, მათ შორის: საცხოვრებელი და კომერციული ფართები. აღნიშნულის რეალიზაციას კომპანია მოელის სულ მცირე თორმეტი თვის განმავლობაში და დააგენერირებს შემოსავალს. 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 2024	31 დეკემბერი 2023
1 USD/GEL	2.9306	2.6894
1 EUR/GEL	2.8068	2.9753
<i>წლის საშუალო გაცვლითი კურსი</i>		
	2024	2023
1 USD/GEL	2.7208	2.6279
1 EUR/GEL	2.9440	2.8416

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 მიზეზთან. მაგალითად, გადახდის პირობები შეიძლება კომპანიას ან მომხმარებელს იცავდეს მეორე

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო მატერიალური მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება, სამშენებლო პროექტისათვის გაწეული დანახარჯების ნამრავლით კოეფიციენტთან,

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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 ფას 9-ით დადგენილ აღიარების შეწყვეტის კრიტერიუმებს „შინაარსის ფორმაზე აღმატებულების“ პრინციპზე დაყრდნობით. კრიტერიუმები მოიცავს ორი სხვადასხვა სახის შეფასებას, რომელიც ხორციელდება მკაცრად მოცემული თანმიმდევრობით:

- მესაკუთრეობის რისკებისა და სარგებლის გადაცემის შეფასება
- კონტროლის გადაცემის შეფასება

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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 გამოსყიდვა (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;
- ▶ აქტივის ღირებულების რეალიზებას ვარაუდობს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში; ან

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

- ▶ 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.

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.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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

ქვემოთ მითითებულია სტანდარტის ცვლილებები, რომლებიც ძალაში შევიდა 2024 წლის 1 იანვრიდან და ასევე ახალი სტანდარტები რომელთა ადრეული გამოყენების შესაძლებლობა აქვს კომპანიას.

შესწორებები ფასს 16-ში – სალიზინგო ვალდებულება გაყიდვა-უკუიჯარის (Sale and Leaseback) ოპერაციაში. ფასს 16-ში შეტანილი ცვლილებები განსაზღვრავს მოთხოვნებს, რომლებიც უნდა გამოიყენოს გამყიდველ-მოიჯარემ სალიზინგო ვალდებულების გასაზომად გაყიდვა-უკუიჯარის ოპერაციაში. ეს ცვლილებები უზრუნველყოფს, რომ გამყიდველი-მოიჯარე არ აღიარებს რაიმე მოგებას ან ზარალს, რომელიც დაკავშირებულია გამოყენების უფლების შენარჩუნებასთან.

შესწორებები ბასს 1-ში – ვალდებულებების კლასიფიკაცია როგორც მიმდინარედ ან არამიმდინარედ

ბასს 1-ში შეტანილი ცვლილებები განსაზღვრავს მოთხოვნებს ვალდებულებების მიმდინარედ ან არამიმდინარედ კლასიფიკაციისთვის. შესწორებები განმარტავს:

- რას ნიშნავს ანგარიშსწორების გადავადების უფლება;
- რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს სააღრიცხვო პერიოდის ბოლოს;
- რომ კლასიფიკაცია არ განისაზღვრება იმის ალბათობით, რომ კომპანია გამოიყენებს თავის გადავადების უფლებას;
- რომ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კონვერტირებადი ვალდებულების ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად წარმოადგენს კაპიტალის ინსტრუმენტს, შეიძლება ვალდებულების პირობებს გავლენა არ ჰქონდეს მის კლასიფიკაციაზე.

გარდა ამისა, კომპანია ვალდებულია გაამჟღავნოს, როდესაც სესხის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულება კლასიფიცირდება როგორც არამიმდინარედ და გადავადების უფლება დამოკიდებულია მომავალი კოვენანტების შესრულებაზე მომდევნო თორმეტ თვეში.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

მომწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები – ბასს 7 და ფასს 7-ის შესწორებები

ბასს 7 - ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისა და ფასს 7 - ფინანსური ინსტრუმენტების შესწორებები:
შეტანილი შესწორებები განმარტავს მომწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების მახასიათებლებს და მოითხოვს დამატებით გამჟღავნებას მსგავსი შეთანხმებებისა.
გამჟღავნების მოთხოვნები შეტანილ შესწორებებში მიზნად ისახავს დაეხმაროს ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს გაიგონ, თუ როგორ აისახება მომწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები ორგანიზაციის ვალდებულებებზე, ფულად ნაკადებსა და ლიკვიდურობის რისკზე.

აღნიშნულ ცვლილებებს არ მოუხდენია მნიშვნელოვანი გავლენა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც გამოიცა თუმცა ჯერ არ შესულა ძალაში

გაცვლითუნარიანობის ნაკლებობა (ბასს 21-ის შესწორება)

2023 წლის 15 აგვისტოს, IASB-მ გამოსცა შესწორებები ბასს 21-ში, რომლებიც დაკავშირებულია გაცვლითუნარიანობის ხანგრძლივ ნაკლებობასთან. წინასწარი მოთხოვნები ამ საკითხზე ბასს 21-ში არ არსებობდა, რის გამოც აღრიცხვაში სხვადასხვა პრაქტიკა გამოიყენებოდა. აღნიშნული შესწორებები ითვალისწინებს იმ შემთხვევებს, როდესაც ვალუტა არ არის გაცვლითუნარიანი და განსაზღვრავს, როგორ უნდა შეფასდეს გაცვლითი კურსი ასეთ შემთხვევებში.

გამომდინარე იქედან რომ კომპანიას ყველა ტრანზაქცია ნომინირებული გასცლისუარნიან მქონე ვალუტაში, შესაბამისად მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე არსებით გავლენას არ იქონიებს, ზემოთ მოხსენიებული ცვლილება.

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 მდგომარეობისთვისა 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 გამვლობაში სამშენებლო პროექტისათვის

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას (გაგრძელება)

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 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
საცხოვრებელი ფართი	20,637,202	37,569,042
კომერციული ფართი	3,136,428	1,573,575
ავტოსადგომი	855,690	819,415
საოფისე ფართი	887,066	565,313
სულ შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	25,516,386	40,527,345

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივების შეჯერება 2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
ნაშთი 1-ელი იანვრის მდგომარეობით	920,794	3,328,416
აღიარებული შემოსავლის გადაჭარბება / (შემცირება)	1,265,354	(2,407,622)
მისაღებ ანაზღაურებასთან მიმართებაში		
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,186,148	920,794

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

6. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება

მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
საცხოვრებელი ფართი	16,541,926	28,958,070
კომერციული ფართის	1,545,042	766,445
ავტოსადგომი	246,948	354,269
საოფისე ფართი	190,112	347,286
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	18,524,028	30,426,070

7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
სესხის უზრუნველყოფის ხარჯი	163,272	157,672
ცვეთა და ამორტიზაცია	79,936	79,718
საკონსულტაციო ხარჯები	54,995	14,505
ხელფასები და სხვა სარგებელი	24,819	4,743
ბანკის საკომისიოს ხარჯი	1,208	896
ოფისის მოვლის ხარჯები	-	9,276
სხვა ხარჯები	3,706	9,521
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	327,936	276,331

8. მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები

მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
მართვის ხარჯები *	830,763	1,702,504
მარკეტინგის ხარჯები	18,525	527,564
სულ მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები	849,288	2,230,068

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

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

9. წმინდა საკურსო შემოსულობა / (ხარჯი)

გაცვლითი კურსის ცვლილებიდან მიღებული წმინდა საკურსო შემოსულობა / (ხარჯი) 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
საკურსო სხვაობით მიღებული შემოსულობა	11,270,444	9,442,869
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	8,992,491	6,469,767
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	1,626,036	1,819,638
შეზღუდული ფულადი სახსრები	257,823	477,367
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	377,756	444,057
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16,338	232,040
საკურსო სხვაობით მიღებული ხარჯი	11,745,955	10,186,689
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	9,056,385	6,730,592
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	1,663,603	1,660,466
შეზღუდული ფულადი სახსრები	181,688	1,323,247
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	426,805	442,960
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	417,474	29,424
წმინდა საკურსო შემოსულობა / (ხარჯი)	(475,511)	(743,820)

10. ძირითადი საშუალებები

კომპანიის ძირითადი საშუალებები 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	ოფისის აღჭურვილობა	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	სულ
ღირებულება			
1 იანვარი, 2023	47,412	342,186	389,598
შესყიდვები	-	-	-
31 დეკემბერი, 2023	47,412	342,186	389,598
შესყიდვები	-	-	-
31 დეკემბერი, 2024	47,412	342,186	389,598
დაგროვილი ცვეთა			
1 იანვარი, 2023	6,785	62,954	69,739
ცვეთის დანარიცხი	9,477	70,241	79,718
31 დეკემბერი, 2023	16,262	133,195	149,457
ცვეთის დანარიცხი	9,503	70,434	79,937
31 დეკემბერი, 2024	25,765	203,629	229,394
წმინდა საბალანსო ღირებულება			
31 დეკემბერი, 2023	31,150	208,991	240,141
31 დეკემბერი, 2024	21,647	138,557	160,204

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

11. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	876,561	7,081,724
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	35,308	792,545
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	911,869	7,874,269

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 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	1,575,109	2,835,347
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	-	138,531
სულ შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,575,109	2,973,878

(*) შეზღუდული ფულადი საშუალებები მოიცავს ფიზიკური და იურიდიული პირების მიერ იპოთეკური სესხის საშუალებით უძრავი ქონების შესაძენად გადახდილ თანხებს, კომპანიის ხელმძღვანელობის შეფასებით აღნიშნული თანხების გამოთავისუფლება მოხდება 2025 წლის პერიოდისათვის.

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

13. მარაგები

კომპანიის მარაგები 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება*	17,954,765	16,703,408
მარაგებად კლასიფიცირებული შესყიდული უძრავი ქონება	478,975	723,499
სულ მარაგები	18,433,740	17,426,907

(*) 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
 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

14. გადახდილი ავანსები

კომპანიის გადახდილი ავანსები 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები*	6,471,196	4,605,952
სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით გადახდილი ავანსები	-	688,679
სულ გადახდილი ავანსები	6,471,196	5,294,631

* კომანია მომწოდებლებთან წინასწარ ანხორციელებს ავანსების გადახდას სამშენებლო მასლების მოწოდებისთვის, რომელთა უმეტეს ნაწილს შეადგენს დაკავშირებული მხარე ბქ ქონსტრაქშენი.

15. სასესხო ვალდებულებები

კომპანიის სასესხო ვალდებულებები 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	მოქმედების ვადა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მოკლევადიანი:				
მიღებული სესხები				
სს "საქართველოს ბანკი" აშშ დოლარი	12%	11-აპრ-24	-	6,861,471
შპს "ოპტიმა" ლარი	12%	3-აგვ-21	135,658	125,402
			135,658	6,986,873

კომპანიის საპროცენტო ხარჯებმა 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის შეადგინა 173,044 ლარი და 1,380,234 ლარი.

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

	2024	2023
1 იანვრის მდგომარეობით	6,986,873	14,803,090
გადახდილი ძირი	(6,857,449)	(7,601,576)
გადახდილი პროცენტი	(253,426)	(1,434,606)
დარიცხული პროცენტი	173,044	1,380,234
საკუროს სხვაობის ეფექტი	86,616	(160,269)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	135,658	6,986,873

სესხების ვალუტების მიხედვით გაშლა იხილეთ შენიშვნა 17-ში.

16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		
სამშენებლო სამუშაოების კრედიტორული დავალიანება	8,361,517	11,607,914
მართვის მომსახურების კრედიტორული დავალიანება	167,659	-
მარკეტინგული მომსახურების კრედიტორული დავალიანება	87,559	65,699
სხვა ვალდებულებები	76,100	411,809
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,692,835	12,085,422

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.

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 გასაანეიტრალებლად, კონტრაქტის გაფორმებამდე.

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

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
შეზღუდული ფულადი სახსრები		
შეზღუდული ფული ბანკში	1,575,109	2,973,878
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები		
ფული ბანკში	911,869	7,874,269
სულ მაქსიმალური გავლენა საკრედიტო რისკის მიმართ	2,486,978	10,848,147

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.

17. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

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

სავალუტო რისკი

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

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

	ლარი	დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	35,308	512,430	364,131	911,869
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	-	2,186,148	-	2,186,148
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,575,109	-	-	1,575,109
	1,610,417	2,698,578	364,131	4,673,126
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	135,658	-	-	135,658
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	137,667	8,555,168	-	8,692,835
	273,325	8,555,168	-	8,828,493
ღია საბალანსო პოზიცია	1,337,092	(5,856,590)	364,131	(4,155,367)

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)

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:

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

17. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა	2024		2023	
	20%	-20%	20%	-20%
აშშ დოლარის ეფექტი (ზარალი) მოგება	(1,171,318)	1,171,318	(2,195,760)	2,195,760
ევროს ეფექტი (ზარალი) მოგება	72,826	(72,826)	72,812	(72,812)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

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

კომპანიის ყველა მნიშვნელოვანი აქტივი და ვალდებულება 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 შეძლოს 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 2023 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 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	911,869	-	911,869
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	2,186,148	-	2,186,148
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,575,109	-	1,575,109
	4,673,126	-	4,673,126
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	135,658	-	135,658
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,692,835	-	8,692,835
	8,828,493	-	8,828,493
ლიკვიდურობის სხვაობა	(4,155,367)	-	(4,155,367)

17. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

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
	920,794	-	920,794
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	2,973,878	-	2,973,878
შეზღუდული ფულადი სახსრები	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)

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.

18. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები (გაგრძელება)

სასამართლო დავები

2024 და 2023 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 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთებისა და ტრანზაქციების შესახებ.

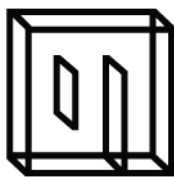
ოპერაციები/ნაშთები საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ კომპანიებთან:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,467,098	11,725,503
გადახდილი ავანსები	2,450,887	2,842,476
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2024	2023
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	849,288	2,202,205

20. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 28 თებერვალს.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ არ მომხდარა ისეთი მოვლენა, რომელიც საჭიროებს გაშიფვრას 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში.



თეთრი
კვანძი

შარტავა

სს ნიუ დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2024 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.

2025 წლის პროგნოზი

კომპანია მიიჩნევს, რომ აქვს რესურსი და ყველა პირობა იმისთვის რომ შეძლოს ბიზნესის უწყვეტობის შენარჩუნება. 2025 წლის განმავლობაში კომპანია აგრძელებს უძრავ ქონების რეალიზაციას.

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.

4. საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

კომპანიის მიერ მიღებულმა წლის მთლიანმა სრულმა შემოსავალმა 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებისათვის 5,226,753 ლარი. 2024 წელს კომპანიის ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან დადებითია და შეადგენს 152,195 ლარს.

5. სუბიექტის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა

კომპანია წარმოადგენს სააქციო საზოგადოებას, რომელის გამოშვებული და განთავსებული აქციების რაოდენობა შეადგენს 1000 (ათას) ცალ აქციას, რომლის ნომინალური ღირებულება 1 (ერთი) ქართული ლარი. 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქციებს ფლობენ შოთა ბერეკაშვილი და ირაკლი ბურდილაძე.

		31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
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 მიღებული შესაბამისი

6. რისკების მართვა (გაგრძელება)

ზომები. ობიექტის მშენებლობა მიმდინარეობს შრომის უსაფრთხოების სრული დაცვით, ამისთვის ბუქონსტრაქშენს 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.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ვალუტები, რომლებსაც კომპანიაზე მნიშვნელოვანი ზემოქმედება ჰქონდათ 2024 წლის 31 დეკემბერის მდგომარეობით, მის ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე. ანალიზი ითვალისწინებს სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო მოძრაობის გავლენას აშშ დოლართან და ევროსთან მიმართებაში, იმ დაშვებით, რომ ყველა სხვა ცვლადი უცვლელი რჩება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო მოძრაობა აშშ დოლართან მიმართებით გამოითვლება, როგორც 12 თვის განმავლობაში გაცვლითი

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
მმართველობის ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

6. რისკების მართვა (გაგრძელება)

კურსების ყოველდღიური ცვლილების სტანდარტული გადახრა. ცხრილში ნეგატიური თანხა ასახავს მოგება-ზარალის ან კაპიტალის პოტენციურ წმინდა შემცირებას, ხოლო დადებითი თანხა ასახავს წმინდა პოტენციურ ზრდას.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

	ლარი	დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	35,308	512,430	364,131	911,869
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	-	2,186,148	-	2,186,148
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,575,109	-	-	1,575,109
	1,610,417	2,698,578	364,131	4,673,126
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	135,658	-	-	135,658
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	137,667	8,555,168	-	8,692,835
	273,325	8,555,168	-	8,828,493
ღია საბალანსო პოზიცია	1,337,092	(5,856,590)	364,131	(4,155,367)

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)

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

	2024		2023	
სავალუტო რისკის მგრძნობელობა	20%	-20%	20%	-20%
აშშ დოლარის ეფექტი (ზარალი) მოგება	(1,171,318)	1,171,318	(2,379,919)	2,379,919
ევროს ეფექტი (ზარალი) მოგება	72,826	(72,826)	72,812	(72,812)

6. რისკების მართვა (გაგრძელება)
ლიკვიდურობის რისკი

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

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	911,869	-	911,869
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	2,186,148	-	2,186,148
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,575,109	-	1,575,109
	4,673,126	-	4,673,126
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	135,658	-	135,658
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,692,835	-	8,692,835
	8,828,493	-	8,828,493
ლიკვიდურობის სხვაობა	(4,155,367)	-	(4,155,367)

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
	920,794	-	920,794
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	2,973,878	-	2,973,878
შეზღუდული ფულადი სახსრები	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)

შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი
 სს ნიუ დეველოპმენტი
 28 თებერვალი 2025

სს „ნიუ დეველოპმენტი“
 მმართველობის ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

6. რისკების მართვა (გაგრძელება)
ლიკვიდურობის რისკი

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

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	ერთ წლამდე	1-დან 3 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	911,869	-	911,869
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	2,186,148	-	2,186,148
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,575,109	-	1,575,109
	4,673,126	-	4,673,126
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	135,658	-	135,658
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,692,835	-	8,692,835
	8,828,493	-	8,828,493
ლიკვიდურობის სხვაობა	(4,155,367)	-	(4,155,367)

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
	920,794	-	920,794
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	2,973,878	-	2,973,878
შეზღუდული ფულადი სახსრები	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)



შორენა დარჩიაშვილი
 დირექტორი
 სს ნიუ დეველოპმენტი
 28 თებერვალი 2025