

მლიური ანგარიში

2024



საქართველოს სტატისტიკური სამსახური



მიმოხილვა

ჩვენი მისია	04
გენერალური დირექტორის განცხადება	05
„ლისი დეველოპმენტის“ შესახებ	06
„ლისის“ მნიშვნელოვანი პროექტები	11
მნიშვნელოვანი მაჩვენებლები	17
ჯილდოები	18

პასუხისმგებლიანი ბიზნესმოდელი

გარემოს დაცვის პასუხისმგებლობა	20
კორპორაციული და სოციალური პასუხისმგებლობა	23
ჩვენი საზოგადოება	24

ლისი დეველოპმენტის ხედვა

ლისის ტბის ტერიტორია, განვითარების ხედვა	26
კურორტი ბუკნარი, განვითარების ხედვა	28

საქმიანობის აღწერა

საოპერაციო გარემო	30
ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა	32
რისკის მართვა	34
ჯგუფის საქმიანობის სფეროები და სამართლებრივი სტრუქტურა	36
„ლისი რენტალსი“	37

კორპორაციული მმართველობა

კორპორაციული მმართველობა	40
ჩვენი გუნდი	41
დათქმა პასუხისმგებლობის შესახებ	44



მიმოხილვა



ჩვენი მისია



კომპანიის მისიაა შევქმნათ უსაფრთხო და მყუდრო საცხოვრებელი გარემო, მომავლის წინაშე ჩვენი პასუხისმგებლობის აღიარების გზით.

ჩვენი მიზანია ინოვაციების, მდგრადობის და ხარისხის კომბინაციის უზრუნველყოფა, რომელთა გავლენაც ჩვენს განვითარებასაც სცდება.

ცხოვრების ჯანსაღი წესის მიმდევარი ოჯახებისა და ადამიანების საჭიროებების პრიორიტეტულობის განსაზღვრის გზით, ჩვენ ვცვლით ცხოვრების სტანდარტებს და ახალ ორიენტირებს ვქმნით საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე.

გენერალური დირექტორის განცხადება



ნიკა ხაჩარაძე
აღმასრულებელი დირექტორი

ძვირფასო ბატონებო და ქალბატონებო,

ათწლეულზე მეტია „ლოსი დეველოპმენტი“ ცვლის უძრავი ქონების ლანდშაფტს საქართველოში. თავიდანვე ჩვენი მიზანი არ იყო მხოლოდ შენობების აგება, არამედ თემებისა და საზოგადოებების ფორმირება, ცხოვრების ახალი სტანდარტების დადგენა და მიზანზე ორიენტირებული მშენებლობის განხორციელება.

2010 წელს ჩვენ მოვახდინეთ 80/20 პრინციპის ინიცირება, რაც გულისხმობს მიწის 80%-ის მწვანე საფარით უზრუნველყოფას და მხოლოდ 20%-ის განვითარებას. ერთ დროს იდეის სახით არსებული ეს კონცეფცია, დღეს ეტალონად იქცა ბაზარზე. ვამაყობთ იმით, რომ სხვებიც მიჰყვებიან ჩვენს კვალს, თუმცა ჩვენთვის ეს ასევე პასუხისმგებლობაც არის, რადგან ჩვენ გარკვეულწილად ავნიით თამასა და გვინდა ეს პროცესი კიდევ გავაგრძელოთ.

ჩვენ ყოველთვის ვიყავით ორიენტირებული ადამიანებსა და მათ საჭიროებებზე. ჩვენს მიერ შექმნილი ყველა გენერალური გეგმა ადამიანებზე ორიენტირებულ პროექტს ეფუძნება, რაც იწვევს დაბალანსებულ გარემოს, რომელიც ჰარმონიას, კომფორტს და გრძელვადიან ღირებულებას სთავაზობს ჩვენს მომხმარებლებს.

2024 წელს „ლოსი დეველოპმენტმა“ რამდენიმე მნიშვნელოვანი შენობა დაასრულა და ჩვენს საერთაშორისო პარტნიორებს უმასპინძლა საქართველოს ერთ-ერთ პირველ დიზაინის ფორუმზე თბილისში. თანმიმდევრულ არქიტექტურულ ხედვაზე დაფუძნებული პროექტების შემუშავებით, ჩვენ შევქმენით წარმატებული თემატური კვლევები, რომლებიც განაგრძობენ საქართველოში უძრავი ქონების ინდუსტრიაზე ზეგავლენას და განვითარებას.

ჩვენი არქიტექტურული კოლაბორაციები ისეთ

გლობალურ წარმომადგენლებთან, როგორიც არის „Ricardo Bofill“, „Architects of Invention“ და „UN Studio“ ასახავს უფრო ღრმა მიზანს: შევქმნათ ფუნქციური, ესთეტიკური და მდგრადი სივრცეები. ამ პარტნიორობის შედეგად, „ლოსის“ მწვანე ქალაქში შეიქმნა არქიტექტურული ღირსშესანიშნაობების ნაკრები, რაც მას არა მხოლოდ საცხოვრებელ ზონად, არამედ მსოფლიო დონის დიზაინერულ ნიმუშად აქცევს. ჩვენი კომპანიისთვის ეს შენობები ჩვენი საქმიანობის მხოლოდ მორიგი ეტაპი არ არის. ეს არის თბილისის ახალი არქიტექტურული ღირსშესანიშნაობები, რომლებიც ქალაქის განვითარებად იდენტიფიცირებას უწყობს ხელს. თითოეული პროექტით ჩვენ უფრო ვუახლოვდებით გააზრებულ, კონტექსტურ და უნიკალურად ქართულ მოდელს.

ჩვენი ხედვა მხოლოდ თბილისზე არ ჩერდება. შავი ზღვის მიმართულების განხილვისას, ჩვენ ბაზარზე ხარვეზი დავინახეთ, რაც მივიჩნიეთ შესაძლებლობად, დაგვენერგა ისეთი განვითარება, რომელიც პატივს სცემს როგორც ადამიანს, ასევე გარემოს. სწორედ ამიტომ შევიძინეთ 9 ჰექტარი ხელუხლებელი მიწა ბუკნარში. აქ ჩვენ ვქმნით ახალ ქართულ რიგიერას: მსოფლიო კლასის კურორტს და საცხოვრებელ კომპლექსს, რომლისთვისაც შექმნილია ერთ უნიკალურ კონცეფციაზე დაფუძნებული გააზრებული გენერალური გეგმა.

„ლოსი დეველოპმენტში“ გვჯერა გრძელვადიანი პასუხისმგებლობის - ადამიანების, ბუნების და იმ ქვეყნის მიმართ, რომელსაც სახლს ვუწოდებთ. ჩვენი ამბიციია თამამია, თუმცა ის ყოველთვის ეფუძნება ღირებულებებს. ჩვენს გუნდთან, პარტნიორებთან და საზოგადოებასთან ერთად, ჩვენ არა მხოლოდ სივრცეებს ვაშენებთ, არამედ ვაშენებთ საქართველოს მომავალს.

პატივისცემით,

ლისი დეველოპმენტის შესახებ



2010 წელს დაფუძნებული სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „ლისი დეველოპმენტი“) უძრავი ქონების ერთ-ერთი წამყვანი ქართული კომპანიაა, რომელიც მდგრადი ურბანული ცხოვრების ახალი სტანდარტების დამკვიდრებით არის ცნობილი.

პასუხისმგებლობაზე, გარემოს დაცვასა და ადამიანზე ორიენტირებულ დიზაინზე დაფუძნებული გრძელვადიანი ხედვით „ლისი დეველოპმენტი“ ცვლის ქალაქების ზრდის პრინციპს - ბუნებისა და საზოგადოებრივი საჭიროებების ჰარმონიზაცია.

კომპანიამ დაიწყო თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარე 340 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის შესყიდვით და მიტოვებული ტერიტორიის სიცოცხლით სავსე რეკრეაციულ და საცხოვრებელ ადგილმდებარეობად გარდაქმნით. ეს ხედვა მატერიალიზებულ იქნა თბილისის ერთ-ერთ ყველაზე მწვანე საზოგადოებრივ ადგილად გარდაქმნაში, რომელიც მოიცავს 3 კილომეტრი სიგრძის სარბენ და ველოსიპედით სასიარულო ბილიკს, საპკინკე ადგილებს, საბავშვო მოედნებს, ველოსიპედების გაქირავებას, კვების ობიექტებს და 2014 წელს სრულად აღდგენილ ისტორიულ გოგირდის აბანოს. უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ ინიციატივასთან ერთად, ეს იყო ცხოვრების სტილის მოძრაობის დასაწყისი - მოძრაობისა, რომელიც ხელს უწყობს ბიომრავალფეროვნებას, ველნესს და ურბანულ მწვანე სივრცეებს, როგორც საზოგადოებრივ პრიორიტეტებს.

ამ ტრანსფორმაციაში მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს ლისის მწვანე ქალაქს, კომპანიის 69-ჰექტარზე გაშენებულ ფლაგმანურ პროექტს, რომლითაც საქართველოში დაიწყო თამამი და უპრეცედენტო განვითარების კონცეფცია: 80/20 პრინციპი, სადაც მიწის 80% მწვანე საფარზე მოდის და მხოლოდ 20% გამოიყენება მშენებლობისთვის. ეს დაბალი სიმეტრიის, ადამიანებზე მოწყობილი გარემო გამოირჩევა ბინების, დუპლექსების, თაუნჰაუსების სტილის სახლების და

ვილების ფრთხილად შერჩეული ნაზავით, მოწინავე ინფრასტრუქტურასთან, დიდ ტერიტორიაზე გაშენებულ პარკებთან და ვენლეს-ობიექტებთან ერთად.

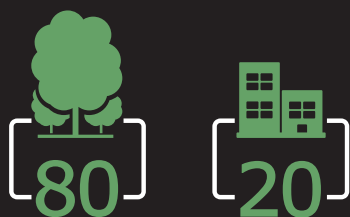
მსოფლიო მასშტაბით ცნობილ ისეთ არქიტექტურულ სტუდიებთან თანამშრომლობით, როგორიც არის „Ricardo Bofill Taller de Arquitectura“ (RBTA), „UNStudio“, „Architects of Invention“ და „Architects.ge“, „ლისი დეველოპმენტმა“ რამდენიმე საკულტო და მომავალზე ორიენტირებული სამშენებლო გარემო შექმნა ქვეყანაში. თითოეული პროექტი არა მხოლოდ საცხოვრებელი ადგილია, არამედ დიზაინის და მიზნის გადაკვეთის ნერტილია, რომელიც აერთიანებს ესთეტიკას, ფუნქციას და მდგრადობას.



ჩვენი სტანდარტები

ჩვენს პროექტებში - „მწვანე ქალაქი ლისზე“ და „კურორტი ბუკნარი“, „ლისი დეველოპმენტი“ არა მხოლოდ ცვლის ლანდშაფტს, არამედ განსაზღვრავს ახალ სტანდარტებს პასუხისმგებელიანი და გამორჩეული ურბანული დაგეგმარების და უძრავი ქონების განვითარებისთვის საქართველოში.

„ლისი დეველოპმენტმა“ პროექტში „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაამკვიდრა ინოვაციური პრინციპი 80/20, რომელიც გულისხმობს კომპანიის პროექტებში, ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, ხოლო დანარჩენი 80%-ის გამწვანებისა და რეკრეაციული ზონების მოსაწყობად. პროექტის წამოწყებიდან როგორც ტბაზე, ასევე ქალაქის ტერიტორიაზე დაირგა 70,000-ზე მეტი ხე და ნერგი.



ფინანსური წინდახედულობა

„ლისი დეველოპმენტის“ სრულყოფილების ვალდებულებამ კომპანიას თავის პროდუქტებზე პრემიუმ ფასების დაწესების საშუალება მისცა, რამაც აქციონერებისთვის ღირებულების შექმნაზე იმოქმედა. ეს ღირებულება ეფუძნება, როგორც დეველოპერულ საქმიანობებს, ისე კომპანიის მიწის ბანკის ზრდას. მიწის ბანკი ქმნის ლისის სტაბილური პროექტის პორტფელს გრძელვადიან პერსპექტივაში.

ძლიერი საერთაშორისო აქციონერული ბაზით, „ლისი დეველოპმენტმა“ წარმატებით მიიღო ადგილობრივ კაპიტალის ბაზრებზე წვდომა ვალის დაფინანსებისთვის. მაღალი სტანდარტების შენარჩუნებითა და საერთაშორისო და ადგილობრივი ინვესტორების მხარდაჭერით, „ლისი დეველოპმენტმა“ თავი დაიმკვიდრა, როგორც წამყვანმა მოთამაშემ ქართულ დეველოპერულ სექტორში, რითაც უზრუნველყო წარმატებული მომავალი კომპანიისთვის.



პარტნიორობა

გლობელურად აღიარებული არქიტექტორები



RICARDO BOFILL
TALLER DE ARQUITECTURA



KCAP
KCAP Architects&Planners

UNS
UNSTUDIO

WATG

felixx
REALIZING
HAPPY
ENVIRONMENTS

მწვანე ქალაქი ლისზე

ხედები გენერალური გეგმის მიხედვით/ ფაქტობრივი ხედები

გენერალური გეგმა



ფაქტობრივი ხედი



დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

Lisi Garden House



არქიტექტურა ეკუთვნის: Architects of Invention



ნიკოლოზ ჯაფარიძის „Lisi Garden House“ ქართულ არქიტექტურას უფრო მაღალ დონეზე წევს ურბანული ცხოვრების და სახლის ფილოსოფიის კომფორტის შეზავების გზით. თანამედროვე არქიტექტორმა, რომელიც ცნობილია ინოვაციური და მდგრადი საპროექტო მიდგომებით, მნიშვნელოვანი წვლილი შეიტანა საქართველოს და საერთაშორისო არქიტექტურულ ლანდშაფტში.

ჯაფარიძის სამუშაო მოიცავს თანამედროვე დიზაინს კულტურული გავლენით და ხაზს უსვამს მდგრადობას.

„ლისის მწვანე კომპლექსი“ მიღმა ფარული კონცეფცია წარმოშობს ინსპირაციას „House of Homes“ და „Columbarium Habitable“, რომელიც ვლინდება ვერტიკალურად განთავსებული კერძო ტერასული ბაღების მქონე საცხოვრებელი სახლების სახით. თავად შენობები უნიკალურ ჰიბრიდულ ნაგებობას წარმოადგენს, რომელიც მოიცავს რკინა-ბეტონის და ფოლადის ელემენტებს. შენობების ვიზუალურად გამორჩეულ ხასიათს კიდევ უფრო აძლიერებს ბეტონის ფილა, რომელიც რკინაბეტონის გამოყენებისას ინოვაციური ქსოვის ფორმით მიიღწევა.

დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

ლისის მწვანე კოშკი

UNIS
UNSTUDIO

არქიტექტურა ეკუთვნის: UNStudio



დასრულებული

საერთაშორისოდ აღიარებული არქიტექტურული ფირმა „UN Studio“ ფლობს წარმატებული პროექტების პორტფელს, რომელიც მოიცავს „Mercedes Benz“-ის მუზეუმს გერმანიაში, „Shenzhen MixC“=ს ჩინეთში, „Raffle City“-ს ჩინეთში, „Ardmore Residence“-ს, „Samsung Galaxy Studio“-ს ბრაზილიაში, ბეთჰოვენის სახელობის საკონცერტო დარბაზს გერმანიაში, პრინცი კლაუსის ხიდს ნიდერლანდებში და მრავალ სხვას.

„ლისის მწვანე კოშკის“ არქიტექტურულ კონცეფციაში შეზავებულია ტრადიციული და თანამედროვე ელემენტები, რაც მოიცავს თანამედროვე დიზაინში გამოყენებულ ქართული აივნის მოტივებს. შენობების ტერასები მეზობლების სასტუმრო სივრცეების ფუნქციას ასრულებს, მეხვედრების, ურთიერთობის და ერთიანი

თემის შეგრძნების ხელშეწყობისთვის, რაც ამ კოშკს ჭეშმარიტად უნიკალურს ხდის.

ყველა ბინას საკუთარი ტერასა აქვს, რომლიდანაც იხსნება პანორამული ხედები მდინარე მტკვრის თვალწარმოშვად ხეობაზე და ქალაქ თბილისზე. კოშკის დიზაინი მოიაზრებს მინის გამოყენებას, სინათლის და ღიაობის შეგრძნების შესაქმნელად. ამავდროულად ბუნებრივი მასალები და სმარტ ავტომატიზაციის სისტემები ხელს უწყობს ტერასების ესთეტიკური და ფუნქციონალური ასპექტების განვითარებას. ყველა დეტალი ყურადღებით არის ნაფიქრი, მაცხოვრებლების კომფორტის და კეთილდღეობის შესაქმნელად, რაც ხელს უწყობს ჭეშმარიტად მაღალი დონის ცხოვრებისეულ გამოცდილებას.

დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

T11 თაუნჰაუზი



არქიტექტურა ეკუთვნის: Architects.ge



ინდივიდუალურად შექმნილი საცხოვრებელი პროექტი, რომელიც თბილისის გადმოჰყურებს, წარმოადგენს თანამედროვე არქიტექტურის ნაზავს გარემო ბუნებრივ ლანდშაფტთან. სამსართულიანი ნაგებობა მოიცავს მაცხოვრებლის ცხოვრების სტილზე მორგებულ განლაგებას, სუფთა ხაზებით, ღია სივრცეებით და გონივრული დაგეგმარებით. კერძო ეზოდან პანორამული ხედი იხსნება ქალაქზე, ხოლო შენობის სრულად მოჭიქული ფასადი ჭარბ ბუნებრივ სინათლეს უშვებს საცხოვრებელ ფართებში. სახლი მოიცავს მიწისქვეშა ავტოსადგომის დონეს და ის „Architect.ge“-ის თანამედროვე დიზაინის დახვეწილი მაგალითია.

დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

რიკარდო ბოფილი

RICARDO BOFILL
TALLER DE ARQUITECTURA

არქიტექტურა: Ricardo Bofill



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

ნაგებობა, რომელიც მშენებლობის პროცესში იმყოფება, წარმოადგენს ბოფილის შთამბეჭდავი პორტფელის უახლეს ერთეულს. თამამი და ინოვაციური დიზაინით ცნობილ ბოფილის არქიტექტურულ სტილში შეზავებულია უხარვეზო მდგრადობა. მისი გამორჩეული მიდგომა აერთიანებს გეომეტრიულ ფორმებს, რთულ დეტალებს და ჰარმონიულად ინტეგრირდება გარემოსთან. განვითარების პროცესში მყოფ ადგილმდებარეობას - „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დიდი მნიშვნელობა ექნება, როგორც ქვეყნისათვის, ასევე ქალაქ თბილისისთვის.

დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

საცხოვრებელი კორპუსი C5



არქიტექტურა ეკუთვნის: Architects.ge



„ლისის მწვანე ქალაქის“ მე-3 რაიონში განთავსებული C5 საცხოვრებელი კორპუსი 11-სართულიანია, რომელშიც 41 ექსკლუზიური ბინაა. თითოეული ბინიდან იშლება თვალწარმტაცი პანორამული ხედი თბილისზე. ბინები მწვანე ჩარჩოს მდგომარეობაში ბარდება, რაც მოიცავს მოჭიმულ იატაკს, სრულად დამონტაჟებულ კომუნალურ ქსელებს და უმაღლესი ხარისხის ალუმინის კარ-ფანჯარას, რაც ბრწყინვალე ტილოს ქმნის პერსონალიზებული შიდა დიზაინისთვის. აღიარებული ქართული არქიტექტურული ფორმის „Architects.ge“ მიერ შექმნილი პროექტი გამოირჩევა შთამბეჭდავი ოვალური ფორმით, რომელიც ჰორიზონტს გამორჩეულ იდენტობას სძენს. საცხოვრებლები სარგებლობენ ყურადღებით დაგეგმილი ინფრასტრუქტურით, მათ შორის თანამედროვე ლიფტით, მიწისქვეშა ავტოსადგომით და ორმაგი კიბით დამატებითი კომფორტისა და უსაფრთხოებისთვის.

ფასადი აერთიანებს ბუნებრივ ხის აქცენტებს რელიეფურად დამუშავებული ბეტონით, რაც ქმნის მინიმალისტური ელევანტურობისა და თანამედროვე სოფისტიკის უსაზღვრო ნაზავს.

დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

T12



არქიტექტურა ეკუთვნის: Architects.ge



„ლისის მწვანე ქალაქის“ მე-3 რაიონში განთავსებული T12 თაუნჰაუზის სტილის ოთხ ექსკლუზიურ სამსართულიან სახლს მოიცავს, რომელიც გააზრებულია არის დაპროექტებული კერძო ტერასებით, გამწვანებული შიდა სივრცეებით და კერძო ეზოებით, საიდანაც ქალაქზე პანორამული ხედი იშლება. თითოეულ სახლს აქვს მინისტვერა ავტოსადგომი და ის „Architect.ge“-ის თანამედროვე არქიტექტურის დახვეწილ მაგალითს წარმოადგენს, სადაც კომფორტი, პირადი სივრცე და ღიბაინი ბრწყინვალე ჰარმონიით ზავდება.

2010

სს „ლოსი ლეიქ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი საწარმოს შპს „ლოსი-ფო“ დაფუძნება. დაიწყო პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განვითარება

2012

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

2014

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

2016

კომპანია გახდა საუკეთესო „მწვანე დეველოპერი“, EUROPEAN CEO

2017

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

2018

სს „ლოსი ლეიქ დეველოპმენტი“ პირველი ქართული დეველოპერული კომპანიაა, რომელსაც მიღებული აქვს საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოს „Scope Rating CimbH“ საკრედიტო რეიტინგი (B+ სტაბილური).

2019

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

2020

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

2021

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

2022

კომპანიამ დაიწყო მთლიანი ტერიტორიის გენერალური დაგეგმარება საერთაშორისო კომპანიებთან თანამშრომლობით. „ლისმა“ წარმატებით განათავსა 10 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია ქართულ ბაზარზე. შეინარჩუნა B+ საკრედიტო რეიტინგი მოქმედების სფეროს მიხედვით (ემისიაზე BB-). კომპანიამ მიიღო ბუკნარის სასტუმროს მშენებლობის ნებართვა. „ლოსი დეველოპმენტმა“ მრავალი ჯილდო მიიღო საუკეთესო უნივერსალური კომპლექსის განვითარების, მდგრადი განვითარებისა და საუკეთესო გენერალური გეგმის კატეგორიისთვის, ასევე საპატიო ჯილდო გამჭვირვალობისთვის.

2023

„ლოსი დეველოპმენტმა“ მიიღო ჯილდო „BARTA 2023“-ზე საუკეთესო წლიურ ანგარიშსა და გამჭვირვალობისთვის და მიიღო კატეგორიაში საუკეთესო წოდება. კომპანია ერთადერთი დეველოპერული ორგანიზაციაა, ვინც ამ კონკურსში გაიმარჯვა. ამასთან „ლისმა“ მოიგო ვერცხლის პრიზი „გენერალური გეგმის“ კატეგორიაში კონკურსზე „FIABCI World Prix d'Excellence Awards 2023“. 2023 წელი გამოირჩევა ახალი პროექტების დაწყებით. კომპანიამ წამოიწყო თავისი პირველი პროექტი შავი ზღვის სანაპიროზე - სოფელ ბუკნარში, რომელმაც გაზარდა მისი არეალი ბაზარზე.

2024

„ლოსი დეველოპმენტმა“ დაიწყო C5 ოვალური საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა „ლისის მწვანე ქალაქის“ მე-3 რაიონში და დაასრულა „ლისის ბაღის სახლი“, რომელიც გაერთიანებული სამეფოს ცნობილია ფორმამ „Architect of Invention“ დააპროექტა. მას აქვს გამორჩეული ელიფსური ფორმა, ჰიბრიდული რკინაბეტონის ნაგებობა და სრულად მინით დაფარული ფასადი. კომპანიამ მიიღო „FIABCI-Georgia Prix d'Excellence“-ის ორი ჯილდო 2024 წელს, საუკეთესო გენერალური გეგმის და დაბალი შენობების კატეგორიაში, გახსნა პრესტიჟული „ოქტობუსის“ ფიტნეს და აუზის კლუბი და დაასრულა T11 თაუნჰაუზის სტილის სახლი - რითაც განახორციელა თანამედროვე არქიტექტურისა და ბუნებრივი რელიეფის ჰარმონიზაცია. ბუკნარში „ლისმა“ დაასრულა პირველი შენობის მონოლითური კონსტრუქცია. სრული პროექტის დასრულება მოსალოდნელია 2025 წლის ბოლოსთვის.

ჯილდოები 2024

„ლისი დეველოპმენტს“ ჰქონდა თანმიმდევრული გამორჩეული მაჩვენებლები 2010 წლის შემდეგ. მას მიღებული აქვს 50 პრესტიჟული საერთაშორისო და ადგილობრივი ჯილდო სხვადასხვა კატეგორიებში. ჩვენი სრულყოფილების ვალდებულება განსაზღვრავს უმაღლესი ხარისხის ნიშნულებს, რაც უზრუნველყოფს ჩვენს ადგილის დამკვიდრებას ცნობილ საერთაშორისო და ქართულ კომპანიებს შორის.

2024 წელს „ლისი დეველოპმენტმა“ დაიმსახურა საპატიო ჯილდოები შემდეგ მნიშვნელოვან კატეგორიებში:



„მწვანე ქალაქი ლისზე“
საუკეთესო შერეული სარგებლობის განვითარება
საქართველოში

ბუკნარი
New Hotel Construction & Design Georgia

ბუკნარი
Best Residential Development 20+ Units Georgia



„მწვანე ქალაქი ლისზე“
საუკეთესო გენერალური გეგმა

„ლისის მწვანე ქალაქი“
დაბალი შენობები



პასუხისმგებლიანი
ბიზნესმოდელი →

გარემოს დაცვის პასუხისმგებლობა

„ლოსი დეველოპმენტმა“ მიიღო მწვანე სერტიფიკატი საცხოვრებელი შენობებისთვის C1 და C2 „ლოსის მწვანე ქალაქში“. სერტიფიკატი აღიარებულია პროექტის ძლიერი ვალდებულება მდგრადობისა და ენერგოეფექტურობის მიმართ. C1 და C2 კორპუსებმა ენერგოეფექტურობის B კლასს მიიღეს, დადასტურებული ენერგიის 39.53%-იანი დანაზოგით, რაც უზრუნველყოფილია მოწინავე ეფექტური ღონისძიებების ფართო სპექტრით:

- მაღალი ხარისხის კარ-ფანჯარა,
- თბოიზოლაციით დამუშავებული კედლებით, სახურავებით და იატაკით,
- ენერგოეფექტური გათბობისა და გაგრილების სისტემებით, ეკონომიური განათებით
- ეკოეფექტური ლიფტები

სერტიფიცირება ჩაატარა ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკმა „მწვანე ეკონომიკის დაფინანსების ხაზის“ (GEFF) ფარგლებში, მწვანე კლიმატის ფონდის და ავსტრიის რესპუბლიკის ფედერალური სამინისტროს მხარდაჭერით.

ენერგოეფექტურობის კლასი



მიღწეულია

B



„ლისი დეველოპმენტმა“, წამყვან არქიტექტურულ და საპროექტო პლატფორმასთან „Homeis.ge“ კოლაბორაციით, შექმნა ინდუსტრიული ღონისძიება არქიტექტორების, დიზაინერებისა და დეველოპერებისთვის.

არქიტექტურაში, ინტერიერის დიზაინსა და უძრავ ქონებაში მოღვაწეთა აზრის გათვალისწინებით, ამ წლის თემა იყო „ანაბეჭდი“, რომელიც ფოკუსირებული იყო სამშენებლო გარემოში მნიშვნელოვანი წვლილის შეტანაზე.

„ლისმა“ მოიწვია საერთაშორისო მასშტაბით ცნობილი სტუდიები - „Ricardo Bofill Taller de Arquitectura“ (RBTA), „UNStudio“, „Architects of Invention“ და „Architects.ge“, რომლებსაც უკვე შექმნილი აქვთ არქიტექტურული ღირსშესანიშნაობები „ლისის მწვანე ქალაქში“. ამგვარი ხედვების მქონე პირების ფართო საზოგადოებისა და პროფესიონალებთან წრისთვის გაცნობა „ლისისთვის“ იყო პრივილეგია და პასუხისმგებლობაც, რაც აძლიერებს მის ვალდებულებას ხელი შეუწყოს არქიტექტურულ დიალოგს საქართველოში.

პარალელურად „ლისმა“ განახორციელა ექსკლუზიური სემინარების ორგანიზება „დიზაინის ინსტიტუტში“, სადაც ეს აღიარებული ფირმები უშუალოდ სტუდენტებთან ურთიერთობდნენ და მომავალი თაობის არქიტექტორებს უზიარებდნენ თავის ცოდნას, გამოცდილებას და შთაგონებას. 15 წლის განმავლობაში „ლისი დეველოპმენტმა“ შექმნა საქართველოს უძრავი ქონების ლანდშაფტი ვიზუალური არქიტექტურით, გონივრული ურბანული დაგეგმვის და მდგრადობის ვალდებულებით. 2010 წელს კომპანიამ დაწერა 80/20 პრინციპი, რომლის მიხედვითაც ტერიტორიის 80% მოდის მწვანე საფარზე, და მხოლოდ 20% -

შენობა-ნაგებობებზე. დიდი ხნით ადრე, სანამ ეს ინდუსტრიის ტენდენციად გადაიქცეოდა. ვამაყობთ იმით, რომ დღეს მრავალი ორგანიზაცია იყენებს ამ მიდგომას.

„ლისის“ ფილოსოფიის ბირთვია ისეთი სივრცეების შექმნა, რომელიც ახდენს კომფორტის, ბალანსისა და ცხოვრების ხარისხის პრიორიტეტულობას. ჩვენს პროექტს განსაზღვრავს თანმიმდევრული არქიტექტურა, ფუნქციური ინფრასტრუქტურა და უხვი მწვანე ტერიტორია, რაც ოჯახებს დაკავშირების, დასვენების და განვითარების სივრცეს სთავაზობს. ლანდშაფტით მოწყობილი ეზოები და სათამაშო მოედნებიდან საფეხმავლო ბილიკებით და ტერიტორიაზე არსებული ისეთი სერვისებით, როგორიც არის სპორტული დარბაზები, აუზები და მაღაზიები, ყველა ეს დეტალი შექმნილია ადამიანების და მათი ცხოვრების სტილის საჭიროებების მიხედვით.



დაგეგმვის ეტაპიდან „ლისის მწვანე ქალაქის“ არქიტექტურული კონცეფციის ყველა ეტაპი მიმართულია კომფორტული და მწვანე საცხოვრებელი ზონის შექმნისკენ დაბალი სიმჭიდროვით, რომელიც დახრილ რელიეფზე ინტეგრირებული. კეთილმოწყობის კონცეფცია პარკების ირგვლივ ვითარდება, რომელსაც საცხოვრებელი კორპუსები არტყამს გარს. ყველა კორპუსს საკუთარი უნიკალური იდენტობა აქვს, ერთობლიობაში კი უნიკალურ რაიონს ქმნიან. „ლისის მწვანე ქალაქის“ მთლიანი ხედვა დაბალსართულიან და დაბალი სიმჭიდროვის მქონე განვითარებას ეფუძნება.

დაფუძნებიდან „ლისი დეველოპმენტმა“ დანერგა ინოვაციური 80/20 პრინციპი, რომელშიც მიწის 20% საცხოვრებლად გამოიყენება, ხოლო დარჩენილი 80% რეკრეაციულ ზონებსა და მხარდაჭერ ინფრასტრუქტურაზე მოდის. ქართველი და იტალიელი სპეციალისტების თანამშრომლობით განხორციელდა პარკის და ურბანული ლანდშაფტური ელემენტები, ე.წ. გერმანული გაშენების მეთოდის გამოყენებით. ჩვენი მწვანე ლანდშაფტის არქიტექტორი ხეებისა და ნარგავების ისეთ ჯიშებს არჩევს, რომლებიც შეესაბამება არსებულ რელიეფს და კლიმატს. დარგვის შემდეგ 100-ზე მეტი მეტალისა და მომსახურე პერსონალისგან შემდგარი გუნდი ზრუნავს გამწვანებაზე, მათი წარმატებული ადაპტაციისა და ზრდის უზრუნველსაყოფად.

შედეგად, 2011 წლის შემდეგ წარმატებით გაშენდა 50,000-ზე მეტი ხე და ნარგავი. ისინი გადანაწილებულია ტერიტორიაზე არსებულ შვიდ პარკში, მათ შორის ერთ-ერთი განლაგებულია ყველაზე დიდი დახურული ავტოფარეხის შენობის სახურავზე. ეს არის „ლისის მწვანე ქალაქის ცენტრალური პარკი“. პარკი ბეტონის ნაგებობის სახურავზე გაშენებულ უმსხვილეს რეკრეაციულ სივრცეს წარმოადგენს რეგიონში.

კომპანია მიწის ქვეშ აგროვებს წვიმის წყალს და მას სარწყავად იყენებს. „ლისი დეველოპმენტი“ პირველი კომპანია იყო საქართველოში, რომელმაც დანერგა ნარჩენების დახარისხება. უძრავი ქონების ტერიტორიაზე განლაგებულია სპეციალური კონტეინერები, რომლებიც მაცხოვრებლებს ნარჩენების განცალკევებაში ეხმარება. ეკოლოგიურად სუფთა გარემოს ხელშეწყობის მიზნით, „ლისის მწვანე ქალაქში“ დამონტაჟებულია ელექტრო ავტომობილების სამუხტი წერტილები, რომლითაც მაცხოვრებლებს უფასოდ შეუძლიათ სარგებლობა. იგეგმება ამ მომსახურების გაფართოება. ამასთან, მაცხოვრებლების მობილობის საჭიროებების შემცირების და ტერიტორიაზე გარემოზე ზემოქმედების მინიმიზების მიზნით, დაინერგა ელექტრო ავტობუსების მომსახურება.

ყველა განათება საპროექტო ტერიტორიაზე LED ტექნოლოგიით არის უზრუნველყოფილი. შენობის შესასვლელებში დამონტაჟებული მოძრაობის დეტექტორები ელექტროენერგიის მოხმარებას ამცირებს. ყველა საცხოვრებელ ერთეულში დამონტაჟებულია წყლის ფილტრები, 100%-ით სუფთა წყლის მიწოდების უზრუნველსაყოფად.

80/20 პრინციპი გარდაიქმნა „ლისი დეველოპმენტის“ სახელმძღვანელო იდეოლოგიად, რომელიც კომერციულ ინტერესებს სცდება. პირველივე დღიდან ეს პრინციპი ამოძრავებდა ჩვენს საქმიანობას და კვლავაც შთააგონებს ჩვენს სამომავლო ამბიციებს, რადგან ჩვენ ერთგული ვრჩებით „ლისი დეველოპმენტის“ ძირითადი ღირებულებების მიმართ.

კორპორაციული და სოციალური პასუხისმგებლობა

**700 ტონა შეგროვებული პლასტმასი
- ერთად!**

„ტენესთან“ პარტნიორობით ჩვენ წამოვიწყეთ მწვანე ინიციატივა, რომლის ფარგლებშიც დავამონტაჟეთ პლასტმასის შესაგროვებელი ურნები „ლისის მწვანე ქალაქის“ და ლისის ტბის ტერიტორიაზე. ის, რაც მდგრადობისკენ გადადგმული მარტივი ნაბიჯით დაიწყო, საზოგადოების ძლიერ ძალისხმევად გადაიქცა. ჩვენი მაცხოვრებლების და ვიზიტორების აქტიური მონაწილეობით, 700 ტონაზე მეტი პლასტმასი შეგროვდა - და ეს რიცხვი კვლავ იზრდება. ერთად ჩვენ არა მხოლოდ ვასუფთავებთ გარემოს, არამედ ვქმნით ცნობიერებისა და პასუხისმგებლობის კულტურას.



ჩვენი

საზოგადოება

წლების განმავლობაში კომპანია განუხრელად იცავდა პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ქვევის კოდექსის მოთხოვნებს, რომლებიც შედგენილია ადმინისტრაციასა და მაცხოვრებლებს შორის ურთიერთშეთანხმების გზით.

ეს კოდექსი ქალაქის ყველა მაცხოვრებელს აერთიანებს მორალთან დაკავშირებული საერთო ღირებულებების და ვალდებულებების ქვეშ, რაც ქმნის ჰარმონიული თანაარსებობის საფუძველს ეკოლოგიურად შეგნებული საზოგადოებისთვის. „ლისი დეველოპმენტში“ ჩვენ გვაქვს ვალდებულება გავაძლიეროთ ცხოვრების ხარისხი ჩვენი მაცხოვრებლებისთვის მათი წვლილის, რეკომენდაციებისა და იდეების აქტიურად გათვალისწინების გზით.

გვექონდა პატივი განვლილი 7 წლის მანძილზე ვყოფილიყავით რეზიკო გელაშვილის სახელობის ქალაქური სიმღერების ფესტივალის მასპინძლები. „მწვანე ქალაქი ლისზე“ იტალიურ ბაღში განსაკუთრებულად აღინიშნება ახალი წელი, სადაც ჩვენი რეზიდენტები იკრიბებიან ოჯახებთან ერთად სიყვარულის და ხალისის გასაზიარებლად.

ამ სასიამოვნო აქტივობების მეშვეობით ჩვენ არ ვაშენებთ მხოლოდ საზოგადოებას, არამედ ვავითარებთ კავშირებს, რომლებიც ჩვენს უბანს სანუკვარ საცხოვრებლად აქცევს.





ლოსის ხედვა



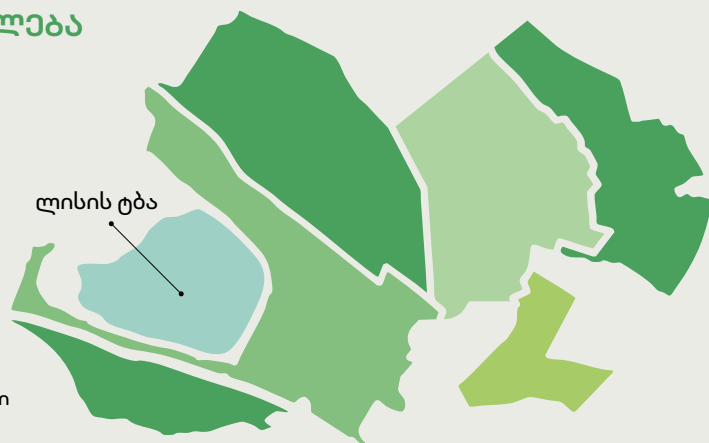
ლისის ტბის ტერიტორია განვითარების ხედვა

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

იხილეთ გრაფიკი ქვემოთ:

ლისის მიწის გადაანაწილება რუკაზე

47%	161 ჰა განვითარებული
25%	86 ჰა რეკრეაციული ზონა
21%	70 ჰა ვილების უბანი
7%	23 ჰა მჭიდროდ დასახლებული საცხოვრებელი ტერიტორია



ლისი გენერალური გეგმა

დღეისათვის „ლისი“ მუშაობს გრძელვადიანი გენერალური გეგმის შემუშავებაზე ლისის ტბის ტერიტორიისთვის ისეთი ცნობილი საერთაშორისო არქიტექტორების და ურბანული დამგეგმავების მონაწილეობით, როგორიც არის: „Felix“, „UN Studio“ და „KCAP“. ისინი აქტიურად არიან ჩართული ამ მნიშვნელოვანი პროექტის განვითარებაში, სინქრონიზებული და კარგად მოფიქრებული პროექტების უზრუნველსაყოფად.

გენერალური გეგმის მთავარი მიზანია 1 მილიონამდე კვადრატული მეტრის სამშენებლო ტერიტორიის უზრუნველყოფა, მწვანე და მდგრადი ორიენტაციის შენარჩუნებით, რომელიც ლისის სტრუქტურას შეესაბამება, ახდენს ჩვენი ვალდებულების დემონსტრირებას განვსხორციელოთ ურბანული განვითარების დაბალანსება გარემოსდაცვითი საკითხების გათვალისწინებით.

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

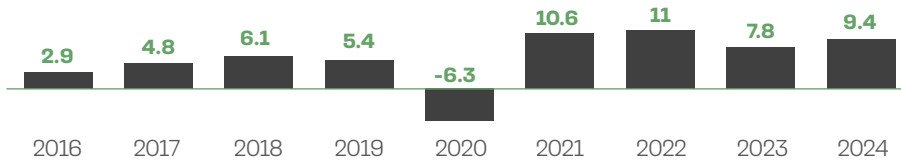
- 01** მდგრადი პროექტი: მდგრადი პრაქტიკების და მწვანე შენობის პრინციპების გამოყენება გარემოზე გავლენის მინიმუმამდე შემცირების, ენერგიის მოხმარების შემცირების და ეკოლოგიურად სუფთა ცხოვრების წესის ხელშეწყობის მიზნით.
- 02** კავშირები და მობილობა: გზების, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის და ქვეითად მოსიარულეთათვის განკუთვნილი ინფრასტრუქტურის კარგად დაკავშირებული ქსელის შექმნა, ტერიტორიაზე ეფექტურად გადაადგილების უზრუნველყოფის მიზნით.
- 03** მწვანე სივრცეები და პარკები: ვრცელი მწვანე სივრცეების, პარკების და სარეკრეაციო ტერიტორიების შექმნა მაცხოვრებლებისთვის ბუნებაზე წვდომის და ჯანსაღი და აქტიური ცხოვრების წესის ხელშეწყობის მიზნით.
- 04** შერეული სარგებლობის განვითარება: მიწათსარგებლობის მრავალფეროვანი დიაპაზონის დაგეგმვა, მათ შორის საცხოვრებელი, კომერციული, საცალო ვაჭრობის და სარეკრეაციო სივრცეების ჩათვლით, ენერგიული და დამოუკიდებელი თემის შექმნის მიზნით.
- 05** ინფრასტრუქტურა და კომუნალური მომსახურებები: ისეთი არსებითი ინფრასტრუქტურის და კომუნალური ქსელების უზრუნველყოფა, როგორიც არის წყალი, ელექტროენერგია, ნარჩენების მართვის სისტემები და შიდა მაღალსიჩქარიანი კომუნიკაცია, შესაძლო ზრდის და განვითარების მხარდაჭერის მიზნით.
- 06** საზოგადოების ჩართულობა ადგილობრივ თემთან და დაინტერესებულ მხარეებთან დაგეგმვის პროცესში ჩართულობა, მათი საჭიროებების, უპირატესობების და უკუკავშირის გამოყენების, საკუთრების გრძნობის და ინკლუზიურობის ხელშეწყობის გზით.
- 07** არქიტექტურული ესთეტიკა: თანმიმდევრული არქიტექტურული სტილის და დიზაინერული ენის შექმნა, რომელიც ასახავს ტერიტორიის კულტურულ მემკვიდრეობას, თანამედროვე ელემენტების გამოყენებასთან ერთად.





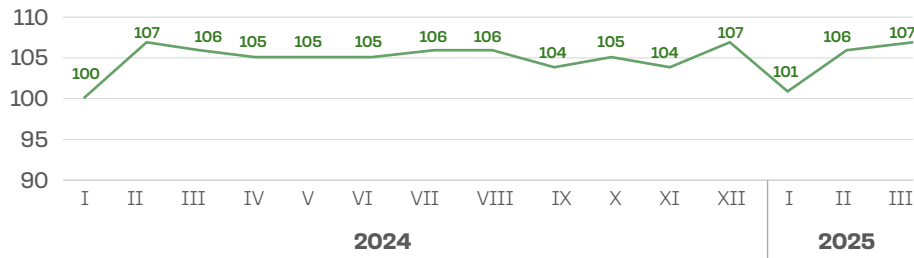
საქმიანობის
აღწერა →

რეალური მშპ-ის ზრდა (%)

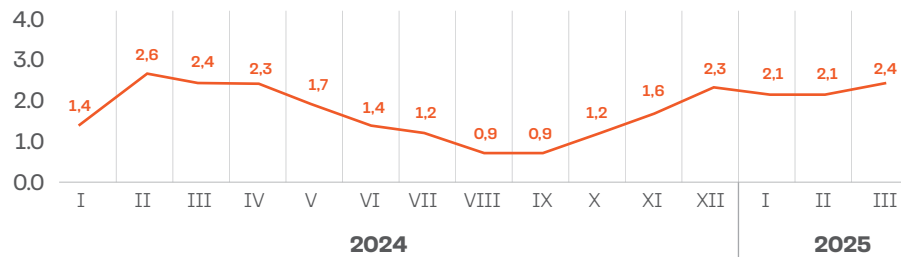


წყარო: საქსტატი

მშენებლობის ხარჯის ინდექსი



ინფლაციის ტემპი



ზრდა

2024 წლის დეკემბერში საქართველოს ეკონომიკურმა ზრდამ წინა წელთან შედარებით 6.7% უჩვენა, წინა თვის 7.5%-იანი ზრდის შემდეგ. ამ ზრდაზე მეთწილად იმოქმედა ფინანსურ და სადაზღვევო, პროფესიულ და სამეცნიერო, ტრანსპორტის, სავაჭრო და ინფორმაციული და საკომუნიკაციო ტექნოლოგიების სექტორებში დაფიქსირებულმა გაზრდილმა აქტივობამ, წარმოების სექტორში დაფიქსირებული შემცირების ფონზე. მთლიანობაში, ქართული ეკონომიკა 9.5%-ით გაიზარდა 2024 წელს, 2023 წელს 7.8%-იანი ზრდის შემდეგ. ნომინალური მშპ 13.5%-ით გაიზარდა 91.8 მილიარდ ლარამდე (33.7 მილიარდი აშშ დოლარი), ხოლო ერთ სულ მოსახლეზე მშპ-მა 9.124 აშშ დოლარს მიაღწია (+10.1% წინა წელთან შედარებით) 2024 წელს.

ინფლაცია:

2024 წლის დეკემბერში წლიური ინფლაცია 1.9%-ით გაიზარდა, ნოემბერში გამოქვეყნებული 1.3%-დან, რითაც საშუალო წლიური ინფლაციის განაკვეთი 1.1% გახადა 2024 წელს. დეკემბერში დაფიქსირებულ ამ ზრდაზე მეთწილად იმოქმედა შერეული საქონლის ინფლაციის წინა წელთან შედარებით 3.9%-ით აჩქარებამ (2024 წლის ნოემბერში +3.1% წინა წელთან შედარებით), ადგილობრივად წარმოებული საქონლის და მომსახურებების ინფლაციის წინა წელთან შედარებით 2.2%-ით ზრდასთან ერთად (2024 წლის ნოემბერში +1.8% წინა წელთან შედარებით). ამასობაში, იმპორტირებული ინფლაცია წინა წელთან შედარებით -0.9%-ით შემცირდა (წინა თვეში -1.7% წინა წელთან შედარებით). აღსანიშნავია, რომ 2024 წლის დეკემბერში ძირითადი ინფლაცია, სურსათის, ენერგიისა და თამბაქოს პროდუქტების არასტაბილური ფასების გამოკლებით, დამატებით 2.3%-ით გაიზარდა წინა წელთან შედარებით, ნოემბერში დაფიქსირებული 1.6%-დან. ექსპერტები მოელიან საშუალო წლიური ინფლაციის 3.9%-მდე ზრდას 2025 წელს.

წყარო: „გალტ მ თაგარტი“

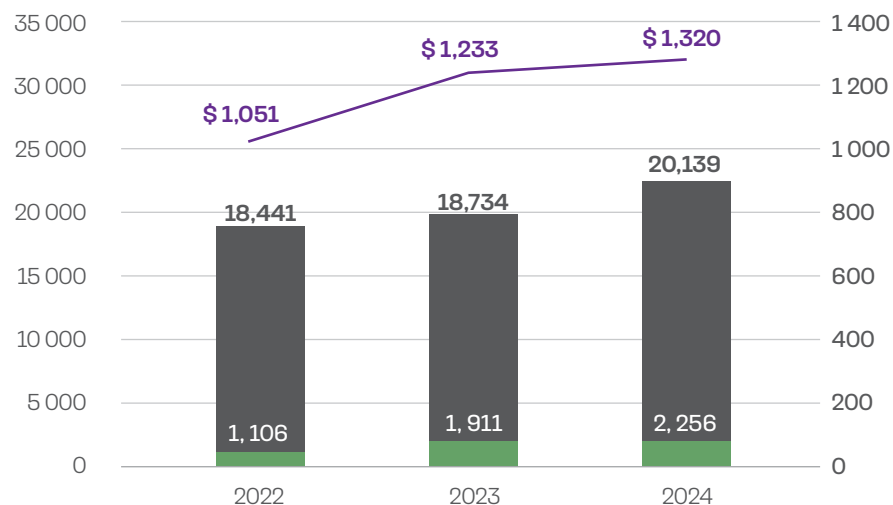
ტურიზმი:

2024 წლის მე-4 კვარტალში ტურიზმიდან ამონაგები წინა წელთან შედარებით 10.3%-ით გაიზარდა და 963.7 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა, სეზონის მონაცემების მიხედვით. მთლიანობაში 2024 წელს ტურიზმიდან ამონაგებმა 4.4 მილიარდ აშშ დოლარს მიაღწია (+7.3% წინა წელთან შედარებით).

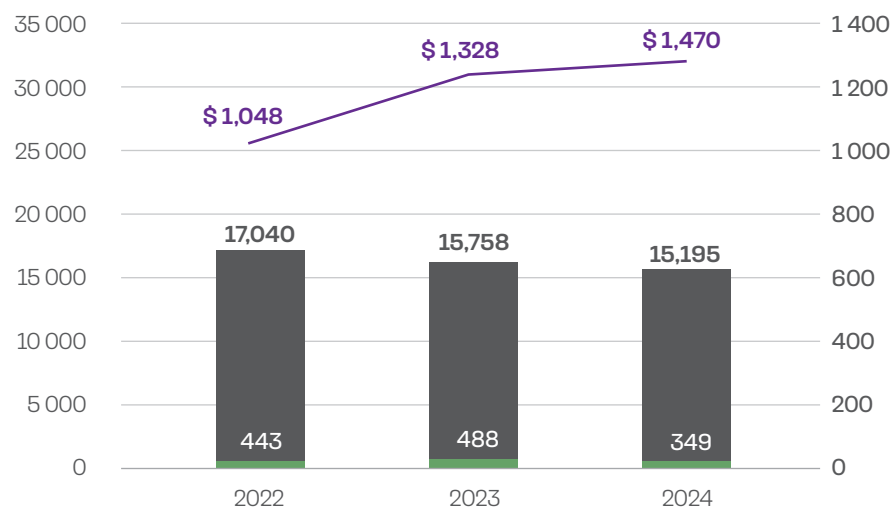
2025 წლის პროგნოზი:

პროგნოზის მიხედვით მოსალოდნელია, რომ 2025 წელს ქართული ეკონომიკა განაგრძობს აღმავალ ტრაექტორიაზე სვლას და ასევე მოსალოდნელია, რომ ნომინალური მშპ 100 მილიარდ ლარს გადააჭარბებს. ქვეყანა ინარჩუნებს ძლიერ ეკონომიკურ ზრდას, წინასწარი შეფასებით 2025 წლის პირველ კვარტალში ის წლიურად 9.3%-იან ზრდას აჩვენებს. ხელმძღვანელობის დაშვების საფუძველზე, მშენებლობის დანახარჯების ინდექსი დამატებით გაიზარდება 2025 წელს, ბოლო დროს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების გამო, რომლებიც ითვალისწინებს აქციზის გადასახადებს ფოლადის პროდუქტების იმპორტზე. ამასთან, მთავრობამ ბოლო დროს განახორციელა საგადასახადო ცვლილებები, რომლებიც მნიშვნელოვნად მოქმედებენ კერძო მეწარმეებზე სამშენებლო სექტორში. 2025 წლის 1 იანვრიდან, იმ კერძო მეწარმეებმა, რომლებიც მომსახურებას უწევენ კომპანიებს, ორგანიზაციებს ან სხვა მეწარმეებს, დაკარგეს მცირე ბიზნესის სტატუსი და დღეს უფრო მაღალი საგადასახადო განაკვეთით (20%) იხეგრებიან, ადრე მოქმედი 1%-ის ნაცვლად. ხელისუფლების ორგანოებს ასევე შეუძლიათ კონკრეტული სამეწარმეო საქმიანობების დასაქმების სახით რეკლასიფიკაცია, რაც დამატებით საგადასახადო ვალდებულებებს წარმოქმნის. ეს მნიშვნელოვანი ცვლილებები უდავოდ გამოიწვევს მშენებლობის დანახარჯების ზრდას 2025 წელს.

თბილისის უძრავი ქონების ბაზარი



ბათუმის უძრავი ქონების ბაზარი



■ საბაზო ბინების რაოდენობა ■ მაღალი კლასის ბინები □ 1 მ2-ის ღირებულება



ინდუსტრიის მიმოხილვა



თბილისის უძრავი ქონების ბაზარი:

2024 წელს, თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე მოთხოვნა სტაბილურ დონეზე იყო მიუხედავად მრავალი წინააღმდეგობებისა, წინა წელთან შედარებით ზომიერი 1.0%-იანი ზრდით ბინების მთლიან გაყიდვებში. მიწოდების მხრივ, სამშენებლო ნებართვების მთლიანი საცხოვრებელი ტერიტორია 6.7%-ით შემცირდა წინა წელთან შედარებით, 2023 წლის დაფიქსირებული რეკორდული მაჩვენებლის შემდეგ, თუმცა ის მაღალ დონეზე შენარჩუნდა. საშუალო ფასი აშშ დოლარში პირველად ბაზარზე წინა წელთან შედარებით 11.6%-ით გაიზარდა 2024 წელს, თუმცა ფასების ზრდის ტემპი შენედა, წინა წლებთან შედარებით. 2025 წელს, ექსპერტები მოელიან მოთხოვნის შესუსტებას ადგილობრივი პოლიტიკური არასტაბილურობის გამო.

ბათუმის უძრავი ქონების ბაზარი:

2022-2023 წლებში რეკორდულად მაღალი მოთხოვნის შემდეგ, ბათუმის უძრავი ქონების ბაზარი შენელების ტენდენცია უჩვენა 2024 წელს. ეს კლება შესაძლოა რამდენიმე ფაქტორს

უკავშირდებოდეს, მათ შორის ადგილობრივი პოლიტიკური არასტაბილურობა, მიგრანტების თანდათანობითი გადინება, მალე დასამთავრებელი პროექტების შეზღუდული ხელმისაწვდომობა (2025 წელს დასამთავრებელი პროექტები თითქმის ამოყიდულია), და სხვ. ამ გამოწვევების მიუხედავად, ბათუმის უძრავი ქონების ბაზარზე საშუალო საიჯარო შემოსავალი მაღალ მაჩვენებელზე შენარჩუნდა (8.8%), ხოლო ფასების ზრდა გაგრძელდა, თუმცა გაცილებით ნელი ტემპით. მიუხედავად ექსპერტების მიერ ჩატარებული ანალიზებისა, ხელმძღვანელობა უძრავი ქონების ბაზარზე მნიშვნელოვან კლებას მოელის 2025 წელს, პოლიტიკური არასტაბილურობის და უცხოელი ინვესტორების მხრიდან მნიშვნელოვნად შემცირებული საინვესტიციო მზაობის გამო.

ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა

EBITDA - 2024

7.1 მლნ

6.9 მლნ - 2023

ვალი/აქტივებთან - 2024

11.96%

14.91% - 2023

საოპერაციო ფულადი ნაკადები - 2024

7.3 მლნ

2.4 მლნ - 2023

მოგება ერთ აქციაზე

1.77 ლ

0.8 ლარი - 2023

მინის პორტფელი

თბილისში

57 ჰა

სრულად იპოთეკით
დაუტვირთავია

მინა / ვალთან

6.2

4.5 - 2023 წელს

ლირებულება

102 მნ

6 მნ აფასება 2024 - ში

პარტნიორობა გლობალურად აღიარებულ კომპანიებთან

RICARDO BOFILL
TALLER DE ARQUITECTURAKCAP
KCAP ARCHITECTSUNS
UNSTUDIO

WATG

felixx
ARCHITECTS

CUSHMAN & WAKEFIELD

EY
Building a better
working world

ფინანსური ინდიკატორები

2024 წელს კომპანიამ მნიშვნელოვნად გააუმჯობესა თავისი ფინანსური მაჩვენებლები. დაჩქარებულმა სამშენებლო პროცესებმა და კეთილმოწყობილი მინის გაყიდვებზე გაზრდილმა ყურადღებამ ხელი შეუწყო შემოსავლის ზრდას. ამავდროულად მომატებულმა საოპერაციო ეფექტურობამ ახალი ხელმძღვანელობის ქვეშ გამოიწვია უფრო მაღალი მთლიანი მარჟა, რომელმაც, როგორც ერთ-ერთმა ყველაზე მაღალი თავის მხრივ ხელი შეუწყო EBITDA-ს 7.1 მილიონ კლასის დეველოპერმა თბილისის რეგიონში. ლარამდე ზრდას, 2023 წლის 6.9 მილიონ მასთან 2024 წელს ერთი კვადრატული მეტრის ლართან შედარებით. უფრო მაღალმა EBITDA-მ დადებითად იმოქმედა მნიშვნელოვან ფინანსურ მატრიცებზე, პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტის 4.6-მდე (3.2-დან) და აქციაზე წმინდა მოგების 1.8-მდე (0.8-დან) ზრდის ფონზე. ამავდროულად, კომპანიამ დასწია ლევერიჯი, რითაც ვალისა და აქტივის თანაფარდობის კოეფიციენტი 14.91%-დან 11.96%-მდე შემცირდა.

მოიცავს 57 ჰა მინას ლოსის ტბასთან ახლოს. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების მთლიანმა ღირებულებამ 102 მილიონი ლარი შეადგინა, რომელიც მთლიანად დაუტვირთავია იპოთეკით.

ფასი და გაყიდვების ტენდენცია

კომპანიამ შეინარჩუნა თავისი პოზიცია, კომპანიამ შეინარჩუნა თავისი პოზიცია, როგორც ერთ-ერთმა ყველაზე მაღალი თავის მხრივ ხელი შეუწყო EBITDA-ს 7.1 მილიონ კლასის დეველოპერმა თბილისის რეგიონში. ლარამდე ზრდას, 2023 წლის 6.9 მილიონ მასთან 2024 წელს ერთი კვადრატული მეტრის ლართან შედარებით. უფრო მაღალმა EBITDA-მ დადებითად იმოქმედა მნიშვნელოვან ფინანსურ მატრიცებზე, პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტის 4.6-მდე (3.2-დან) და აქციაზე წმინდა მოგების 1.8-მდე (0.8-დან) ზრდის ფონზე. ამავდროულად, კომპანიამ დასწია ლევერიჯი, რითაც ვალისა და აქტივის თანაფარდობის კოეფიციენტი 14.91%-დან 11.96%-მდე შემცირდა.

ახალი მნიშვნელოვანი პროექტები

დღეისათვის კომპანია ორ მნიშვნელოვან პროექტზე მუშაობს თბილისში, რითაც თითქმის 10-წლიანი განვითარების პორტფელი შექმნილი.

მინის ბანკი

კომპანიის საინვესტიციო ქონების პორტფელი

რისკის მართვა

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

მშენებლობის რისკი

როგორც უძრავი ქონების დეველოპერი, „ლისი“ ბიზნეს მოდელი მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული მის უნარზე, დროულად, ბიუჯეტის ფარგლებში და მაღალი ხარისხით განახორციელოს პროექტები.

„ლისი დეველოპმენტი“ მშენებლობისთვის ყოველთვის იყენებს მესამე მხარე შემსრულებლებს. მშენებლობის რისკის მინიმუმამდე დაყვანის მიზნით, კომპანია ცნობილ და საიმედო შემსრულებლებთან თანამშრომლობს. ჩვენ გვაქვს მკაცრი შერჩევის კრიტერიუმები, რასაც მოსდევს ბევრად უფრო რთული სატენდერო პროცესი. ჩვეულებრივ, შიდა სამშენებლო ზედამხედველობის გუნდი ახორციელებს საწყის ბიუჯეტირებას და სამშენებლო ხარჯების შეფასებას. ამის შემდეგ დეტალური სატენდერო პაკეტი ეგზავნება შერჩეულ სულ მცირე სამ მონაწილეს. წინადადებების მიღების შემდეგ, შიდა სამშენებლო ზედამხედველობის გუნდი მოლაპარაკებებს აწარმოებს შემსრულებლებთან და ხურავს ტენდერს.

ტიპური სამშენებლო ხელშეკრულება მოიცავს შემდეგს:

ერთიან თანხას, შემსრულებლებთან ფასის მერყეობის რისკის გათვალისწინებით (გარდა რამდენიმე სასაქონლო ერთეულისა, როგორიც არის მაგალითად ფოლადი).

შემსრულებლები წარადგენენ ავანსის თანხის გარანტიას, სამუშაოს შესრულების გარანტიას და ხარისხის გარანტიას.

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

ჯანმრთელობა და უსაფრთხოება

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

მთავარი რისკი ვრცელდება შემსრულებლებზე. ყველა შემსრულებელი ვალდებულია დააკმაყოფილოს ჯანმრთელობის, უსაფრთხოების და გარემოს დაცვის (HSE) სტანდარტები და მოთხოვნები, და ყველა პროექტისთვის, „ლისი“ ქირაობს ჯანმრთელობის, უსაფრთხოების და გარემოს დაცვის სფეროში ცნობილ

კომპანიებს სამშენებლო მოედანზე ამ მიმართულებით ყოველდღიური ზედამხედველობის და ანგარიშგების განსახორციელებლად. ეს კომპანიები ანგარიშვალდებული არიან „ლისის“ მშენებლობის მართვის ხელმძღვანელის წინაშე.

ფინანსური რისკის მართვა

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

სავალუტო რისკი

კომპანია გასწავს სავალუტო რისკს. საქართველოს ეკონომიკის დოლარიზაციის მაღალი მაჩვენებლის და ასევე იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ უძრავი ქონების ფასები ჩვეულებრივ აშშ დოლარშია კოტირებული, ეს რისკი გარდაუვალია. 2024 წლის დეკემბერში „ლისი დეველოპმენტის“ ლია სავალუტო პოზიცია ფინანსურ აქტივებზე -4.9 მილიონი აშშ დოლარი იყო (2023 წელს -6.5 მილიონი აშშ დოლარი), რაც იმას ნიშნავს, რომ აშშ დოლარში გამოხატული ვალდებულებები აშშ დოლარში გამოხატულ აქტივებს მითითებული თანხით აღემატებოდა. ჩვენ ვატარებთ სტრეს-ტესტის სცენარებს სავალუტო კურსის მერყეობის გავლენის შესაფასებლად.

თუ ქართული ლარი აშშ დოლართან მიმართებით 2%-ით (2023 წ.: 19%) აფასდებოდა ან 8.05%-ით გაუფასურდებოდა (2023 წ.: 19%), ეს გამოიწვევდა შემდეგ გავლენას კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე:

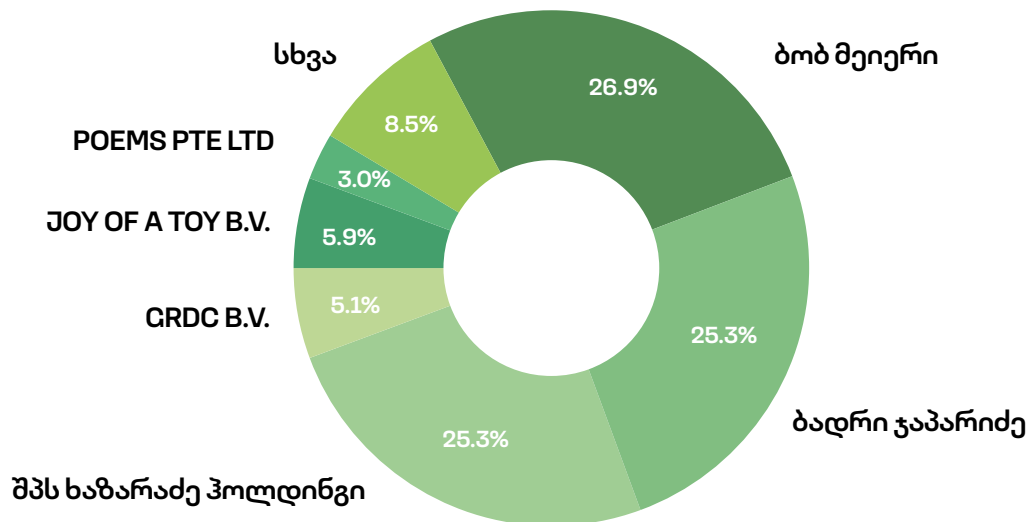
	2024	2023
გამყარება	272	3 340
გაუფასურება	(1 096)	(3 340)

ლიკვიდობის რისკი

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

ძლიერი მფლობელობის სტრუქტურა და ადგილი კაპიტალის ბაზარზე

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



„ლისი დეველოპმენტს“ საერთაშორისო განვითარების დაწესებულებებისგან დაფინანსების მოზიდვის, ასევე კაპიტალის ბაზრებზე გრძელვადიანი დაფინანსების მიღების ძლიერი გამოცდილება აქვს. 2024 წელს კომპანიამ სრულად დაფარა თავისი 22 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციები, რითაც გააძლიერა საკუთარი ფინანსური მდგრადობა.

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





კორპორაციული
მმართველობა



კორპორაციული მმართველობა

ჩვენი ორგანიზაცია იცავს კორპორაციული მმართველობის სრულყოფილ სამდონიან მოდელს, რომელშიც განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა გამჭვირვალობას, ანგარიშვალდებულებას და აქციონერთა უფლებების დაცვას. სტრუქტურა, რომელიც კომპანიის წესდებაშია განსაზღვრული და მოიცავს აქციონერთა, სამეთვალყურეო საბჭოს და ხელმძღვანელობის საერთო კრებას. თითოეული მათგანის როლები და პასუხისმგებლობები გარკვევით არის განსაზღვრული, რაც უზრუნველყოფს ეფექტურ გადაწყვეტილების მიღების პროცესს.

აქციონერთა საერთო კრება:

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

სამეთვალყურეო საბჭო:

ჩვენი სამეთვალყურეო საბჭო, როგორც ზედამხედველი ორგანო, რომლის ამოცანაა ორგანიზაციის სათანადო ფუნქციონირებისა და ყველა საჭირო წესისა და რეგულაციის დაცვის უზრუნველყოფა, მათ შორის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ მიღებული ისეთი ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისთვის განკუთვნილი კორპორაციული მართვის კოდექსი, რომლებიც საჭიროდ იყიდება. 2023 წელს ევატერიონა მავგულიძე დამოუკიდებელი წევრი სახით შემოუერთდა გუნდს და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის ფუნქცია იკისრა, ბატონ ნიკა ხაზარაძესთან, ბატონ ბობ მელიქიანთან და ქაღალდის თამარ ჯაფარიძესთან ერთად. ნავარაუდევია პარტნიორთა მომდევნო კრების მიერ დამტკიცების შემდეგ კომპანიაში კიდევ ერთი დამოუკიდებელი წევრის მიღება.

საბჭო რეგულარულად (სულ მცირე კვარტალში ერთხელ) იკრიბება სტრატეგიული გადაწყვეტილებების მისაღებად, ფინანსური ანგარიშების განსახილველად და მმართველთა საბჭოს საქმიანობის შედეგების შესაფასებლად. ის მნიშვნელოვან როლს ასრულებს აქციონერთა ინტერესების დაცვისა და კორპორაციული მმართველობის მაღალი სტანდარტების უზრუნველყოფის მიმართულებით. შეცვლილი შემადგენლობით, სამეთვალყურეო საბჭომ აქტიურად დაიწყო სხვადასხვა პოლიტიკების და პროცედურების მომზადება კორპორაციული მმართველობის უმაღლეს სტანდარტებთან შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად. მომზადდა გადასინჯული წესდება, ეთიკის კოდექსი, სამეთვალყურეო საბჭოს რეგულაცია, დირექტორთა საბჭოს რეგულაცია, აუდიტის კომიტეტის რეგულაცია, დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციების პოლიტიკა, უფლებამონაცვლობის დაგეგმვის პოლიტიკა და ისინი განხილვის ქვეშ იმყოფებიან საბჭოს მიერ შემდგომი

მიღებისა და დამტკიცებისთვის.

საბჭოს დონეზე შეიქმნა აუდიტის კომიტეტი, რომელიც საბჭოს დაეხმარება ფინანსური ანგარიშგების პოლიტიკის განსაზღვრებაში, ფინანსური და არაფინანსური ანგარიშგების პროცესის მონიტორინგში, თანამშრომლობს შიდა და გარე აუდიტორებთან და აფასებს მათ ეფექტურობას და ასრულებს აუდიტთან, შიდა კონტროლთან და რისკის მართვასთან დაკავშირებულ სხვა ფუნქციებს. დღეისათვის მთლიანი საბჭო პასუხს აგებს სხვა კომიტეტების, მათ შორის რისკების მართვის კომიტეტის, ანგარიშგების კომიტეტის, კორპორაციული მმართველობის კომიტეტის და სხვათა შესაბამის როლებზე.

ხელმძღვანელობა:

საოპერაციო დონეზე, ჩვენი ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს ორგანიზაციის ყოველდღიური საქმიანობის განხორციელებაზე. მმართველთა საბჭო, რომელსაც გენერალური დირექტორი ხელმძღვანელობს და მხარს უჭერს დირექტორები სხვადასხვა ფუნქციურ სფეროში, როგორიც არის კომერციული, ფინანსური, დეველოპერული, სავაჭრო და მარკეტინგული სფეროები, უზრუნველყოფს კომპანიის უხარვეზო ფუნქციონირებას. ის ასრულებს სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებულ სტრატეგიულ გადაწყვეტილებებს და ფუნქციონირებს აქციონერთა საერთო კრების მიერ დადგენილი ჩარჩოს ფარგლებში. ამ სამდონიანი კორპორაციული მართვის მოდელით, ჩვენ უპირატესობას ვანიჭებთ აქციონერთა ჩართულობას, ხელს ვუწყობთ სამეთვალყურეო საბჭოში პასუხისმგებლობიან მიმოხილვას და ვეხმარებით მმართველთა საბჭოს საოპერაციო დავალებების ეფექტურად შესასრულებლად. ეს სტრუქტურა საშუალებას გვაძლევს შევინარჩუნოთ ძლიერი ორიენტაცია დაინტერესებული მხარეების ღირებულებებზე, გრძელვადიან მდგრადობასა და ეთიკური ბიზნეს გარემოს უზრუნველყოფაზე.

ჩვენი გუნდი



„ლისი დეველოპმენტში“ 70-ზე მეტი ადამიანი დასაქმებული, რომელთაგან 31% ქალები არიან. ჩვენ ხელს ვუწყობთ ინკლუზიურობას, გარემოს, სადაც პატივს სცემენ თანაბარ შესაძლებლობებს და აქტიურ მხარდაჭერას პროფესიონალური ზრდისთვის.

ჩვენ გვაქვს ანტი-დისკრიმინაციული პოლიტიკა, რომელიც მკაცრად კრძალავს დისკრიმინაციის და შევიწროების ნებისმიერ ფორმას სამუშაო ურთიერთობის ყველა ეტაპზე. თანაბარი დასაქმების შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ჩვენი ვალდებულება ვრცელდება ყველა დასაქმებულზე და დასაქმების კანდიდატზე, მიუხედავად მათი რასისა, კანის ფერისა, ენისა, ეთნიკური თუ სოციალური წარმომავლობისა, ეროვნებისა, წარმოშობისა, საცხოვრებელი ადგილისა, ასაკისა, სქესისა, სექსუალური ორიენტაციისა, შეზღუდული შესაძლებლობისა, რელიგიური რწმენისა, პოლიტიკური შეხედულებისა ან სხვა დამახასიათებელი თვისებისა, რასაც კანონი იცავს.

ყველა თანამშრომლის ხმას აქვს მნიშვნელობა და ჩვენ აქტიურად წავახალისებთ გადანაცველების მიღების პროცესში მათ ინიციატივად მონაწილეობისკენ. ჩვენ ვქმნით გარემოს, რომელშიც აფასებენ და პატივს სცემენ მრავალფეროვან პერსპექტივებს. დასაქმებულთა ჩართულობის, მოტივაციის და პროფესიონალიზმის წახალისების მიზნით, ჩვენ მუდმივად ვიკვლევთ ახალ შესაძლებლობებს და ინიციატივებს.

ჩვენი დასაქმებულების უფლებების დაცვას ჩვენთვის უდიდესი მნიშვნელობა აქვს. ჩვენ ვიცავთ მიუკერძოებლობას, სამართლიანობას და მკაცრ გარემოს, რომელიც მხარს უჭერს კონსტიტუციით უზრუნველყოფილ შრომის უფლებებს და ადამიანის

ძირითად უფლებებსა და თავისუფლებას. ჩვენი სამუშაო ხელშეკრულებები სრულად იცავენ ადგილობრივ და საერთაშორისო ნორმებს.

ჩვენ უპირატესობას ვანიჭებთ ჩვენი თანამშრომლებისთვის უსაფრთხო და კომფორტული სამუშაო გარემოს შექმნას, რომელიც ალტერნატივა თანამედროვე ტექნოლოგიებით, რაც, თავის მხრივ ამართლებს ეფექტურ მუშაობას.

ისეთი ბენეფიტებით, როგორიც არის დაზღვევის ღირებულების ანაზღაურება, ჩვენი კომპანია სხვადასხვა სახის დამხმარე პაკეტებს სთავაზობს, რომლებიც ხელს უწყობენ ჩვენი თანამშრომლების ზოგად კეთილდღეობას. ჩვენ ვქმნით შესაძლებლობებს პროფესიონალური განვითარებისთვის სასწავლო კურსების, სემინარების და სხვა შესაბამისი პროგრამების განხორციელების გზით. გარდა ამისა, ჩვენ ვქმნით კოლაბორაციულ და მხარდაჭერა სამუშაო გარემოს, რომელიც წახალისებს გუნდურ მუშაობას, ინოვაციებს და ურთიერთ პატივისცემას.

ჩვენი კორპორაციული კულტურა გამჭვირვალობას, კეთილსინდისიერებას და ანგარიშვალდებულებას ეფუძნება. გვჯერა, რომ თანამშრომლების კეთილდღეობის უპირატესობის, მრავალფეროვნების და ინკლუზიურობის ხელშეწყობის და დადებითი სამუშაო გარემოს წახალისების გზით, ჩვენ უზრუნველყოფთ მდგრად ზრდას და ვინარჩუნებთ გამორჩეული დამსაქმებლის პოზიციას.

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



ნიკა ხაზარაძე აღმასრულებელი დირექტორი

ბატონი ნიკა კომპანიას სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარედ 2021 წელს შემოუერთდა. მანამდე ის „თიბისი ბანკის“ ვიცე პრეზიდენტი იყო, რომელიც კორპორაციულ სიჭაწას, განათლებას და ფინანსურ სექტორებს ზედამხედველობდა. 2025 წლიდან ის ასევე ბიზნეს ოპერაციების მენეჯერი იყო ანაკლიის განვითარების კონსორციუმში. მისი გამოცდილება მოიცავს თანამდებობებს ისეთ საერთაშორისო დაწესებულებებში, როგორიც არის „UBS Investment Bank“ და „Barclays Capital“. ის ფლობს წმინდა ენდრიუს უნივერსიტეტის (მოტლანდია) მაგისტრის (წარჩინებით) ხარისხს.



რუზი ყურმაშვილი ფინანსური დირექტორი

კომპანიას 2022 წელს შემოუერთდა და 2024 წელს დაინიშნა ფინანსური დირექტორის თანამდებობაზე. ადრე ის ხელმძღვანელობდა ფასის (IFRS) სტანდარტების, ბიუჯეტირებისა და ანალიტიკის დეპარტამენტს (2022-2023). 2016-2022 წლებში ის აუდიტისა და მარწმუნებელი მომსახურების მენეჯერი იყო კომპანიაში „ერნსტ & იანგი საქართველო“, სადაც ის ხელმძღვანელობდა უძრავი ქონების, კომუნალური მომსახურებისა და საცალო ვაჭრობის სფეროში მოღვაწე მნიშვნელოვანი კომპანიების აუდიტს. ის ფლობს ფინანსების ბაკალავრის ხარისხს კავკასიის ბიზნეს სკოლისგან (CSB).



ირაკლი მათუა განვითარების დირექტორი

„ლოისი დეველოპმენტს“ 2023 წელს შემოუერთდა. მანამდე იყო პროექტების მართვის დეპარტამენტის ხელმძღვანელი „Element Construction“-ში (2020-2023). მშენებლობის სექტორში 18-წლიანი გამოცდილებით, ის მნიშვნელოვან პროექტებს ხელმძღვანელობდა, მათ შორის „მერატონ მეტეხი პალასის“ განახლებას, წყალტუბოს პარკის რეაბილიტაციას, იუსტიციის სახლი ზუგდიდში, „პროკრედიტ ბანკის“ და ლილოს განვითარებებს. ის ასევე ზედამხედველობდა „მაცდონალდის“ სამშენებლო ობიექტებს საქართველოში, როგორც ტექნიკური დეპარტამენტის ხელმძღვანელი. ირაკლი სწავლობდა საინჟინრო ფაკულტეტზე საქართველოს ტექნიკურ უნივერსიტეტში.



აკაკი რიკვაძე ბიზნესის განვითარების დირექტორი

კომპანიას 2023 წელს შემოუერთდა და 2024 წელს დაიკავა ბიზნესის განვითარების დირექტორის თანამდებობა. მანამდე ის წარმატებით მართავდა გახსნამდე ოპერაციებს ისეთი რეაბილიტირებული სასტუმროებისთვის, როგორიც არის „რუმს ჰოტელ თბილისი“ და კობეა, სასტუმრო „სტამბა“ და ჰოსტელი „ფაბრიკა“. აღსანიშნავია, რომ მას ეკავა გენერალური მენეჯერის თანამდებობა რუმს კობეაში, სადაც ხელმძღვანელობდა 150-ზე მეტ თანამშრომელს. აკაკის გამოცდილება ვრცელდება პროექტის განვითარების განხორციელებაზე, სასტუმროების სტრატეგიულ დაგეგმვასა და უხარვეზო კოორდინაციაზე სამშენებლო პროექტში. აკაკი ოთხ ენაზე - ინგლისურ, რუსულ, იტალიურ და ესპანურ ენებზე საუბრობს.



ელენე ზამთარაძე მარკეტინგის დირექტორი

ელენე ზამთარაძე „ლოისი დეველოპმენტს“ 2017 წელს შემოუერთდა და ოთხი წელი იმუშავა აქ. 2024 წელს ის მარკეტინგის დირექტორად დაბრუნდა. ელენეს აქვს 15-წლიანი გამოცდილება ინტეგრირებული მარკეტინგის კომუნიკაციებში, საზოგადოებასთან ურთიერთობის, მედიის, ლონისძიებებისა და ციფრული მარკეტინგის მიმართულებით, საჯარო და კერძო სექტორებში. მისი გამოცდილება საქართველოში ევროკავშირის ორწლიან პროექტებს და ქუთაისში ჰოსტელის და რესტორნის „Black Tomato“ გენერალური დირექტორის და დამფუძნებლის პოზიციებს მოიცავს. ელენე ფლობს ბიზნეს მენეჯმენტის ხარისხს ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტისგან.



ეკატერინა შავგულიძე სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

კომპანიას სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარედ 2023 წელს შემოუერთდა. ეკატერინა არის ინვესტორი და არააღმასრულებელი დირექტორი სასაზღვრო ბაზრებზე, სტარტაპებში ინვესტიციების და ოპერაციების გამოცდილებით FTSE 250-ის მიხედვით. ადრე ეკატერინას ეკავა პორტფელის არააღმასრულებელი დირექტორის და ინვესტიციების დირექტორის თანამდებობა „საქართველოს კაპიტალში“, იყო საქართველოში ჯანდაცვის სექტორში წამყვანი კომპანიის გენერალური დირექტორი, ხელმძღვანელობდა მას მნიშვნელოვანი ათმაგი ზრდის პერიოდში, იყო ბიზნესის განვითარების, ინვესტორთან ურთიერთობის და დაფინანსების დირექტორი „საქართველოს ბანკში“. ამასთან ის ასრულებდა ასოცირებული ფინანსური დირექტორის ფუნქციას ბელგიაში და ეკავა ფინანსური დირექტორის თანამდებობა ყაზახეთში, კომპანიაში „AstraZeneca“ ცენტრალური აზიის ოპერაციებზე. ეკატერინა ფლობს ბიზნეს ადმინისტრირების მაგისტრის (MBA) ხარისხს პენსილვანიის უნივერსიტეტის ვარტონის სკოლისგან, ფინანსების და მენეჯმენტის ორმაგი სპეციალიზაციით.



ბატონი ბოზ მეიერი სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

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



ზურაბ ჭარბაძე სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

კომპანიას 2011 წლიდან შემოუერთდა, როგორც კომერციული დირექტორი, მანამდე ის 1997-2011 წლებში იკავებდა სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციებს „თიბისი ბანკში“, მათ შორის იყო, ცენტრალური ფილიალის დირექტორი, ფილიალების ქსელის პროექტის დირექტორი და აქტივების მართვის დეპარტამენტის უფროსი. ბატონი ზურაბი ფლობს საქართველოს სახელმწიფო ტექნიკური უნივერსიტეტის და საქართველოს ეკონომიკური ინსტიტუტის ბაკალავრის ხარისხებს ბიზნესსა და ფინანსებში, ასევე არის ბიზნეს ადმინისტრირების მაგისტრი (MBA) თბილისის ბიზნეს სკოლისგან (ESM). 2023 წლის დეკემბერში დაინიშნა კომპანიის გენერალურ დირექტორად.



თამარ ჯაფარიძე სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

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

დათქმა პასუხისმგებლობის შესახებ



მმართველობის ანგარიშება და ფინანსური ანგარიშება მომზადებულია მოქმედი კანონმდებლობის და დადგენილებების შესაბამისად. ჩვენ უზრუნველყოფთ შემდეგს:

ფინანსური ანგარიშების შესაბამისობა: ფინანსური ანგარიშება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. ისინი ზუსტად და სამართლიანად ასახავენ კომპანიის აქტივებს, ვალდებულებებს, შემოსავალს, ხარჯებს, ფინანსურ მაჩვენებლებს, მოგება-ზარალს და ფულად ნაკადებს.

შესაბამისი და დაბალანსებული მმართველობითი ანგარიშება: მმართველობის ანგარიშებაში მოცემულია კომპანიის პროგრესის, მაჩვენებლების და საქმიანი პირობების სამართლიანი მიმოხილვა. მასში წარმოდგენილია კომპანიის განვითარების დაბალანსებული შეფასება, მნიშვნელოვანი რისკების და განუსაზღვრელობების მითითებით.

შესაბამისობა, ბალანსი და გარკვევა: მმართველობის ანგარიშებაც და ფინანსური ანგარიშებაც სამართლიანი, დაბალანსებული და გარკვევით წარმოდგენილია. ისინი აქცეონერებს აწვდიან საჭირო ინფორმაციას კომპანიის მდგომარეობის, მაჩვენებლების და ბიზნეს-სტრატეგიის შესაფასებლად.

ნიკა საზარაძე

აღმასრულებელი დირექტორი

ეკატერინა შავგულიძე

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

დათქმა პასუხისმგებლობის შესახებ



მმართველობის ანგარიშგება და ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მოქმედი კანონმდებლობის და დადგენილებების შესაბამისად. ჩვენ უზრუნველყოფთ შემდეგს:

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

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

შესაბამისობა, ბალანსი და გარკვევა: მმართველობის ანგარიშგება და ფინანსური ანგარიშგება სამართლიანი, დაბალანსებული და გარკვევით წარმოდგენილია. ისინი აქციონერებს აწვდიან საჭირო ინფორმაციას კომპანიის მდგომარეობის, მაჩვენებლების და ბიზნეს-სტრატეგიის შესაფასებლად.

ნიკა ხაზარაძე

აღმასრულებელი დირექტორი

ეკატერინა შავგულიძე

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

2024

შპს „ლისი ფო“

ფინანსური ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორების დასკვნა

სრული შემოსავლის ანგარიშგება	1
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.....	3
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	4

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. კორპორაციული ინფორმაცია	5
2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა.....	5
3. არსებითი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები	26
4. ამონაგები	29
5. ადმინისტრაციული ხარჯები	30
6. სხვა ხარჯები	30
7. ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში.....	31
8. ძირითადი საშუალებები და აქტივების გამოყენების უფლება	31
9. საინვესტიციო ქონება	32
10. მარაგები	33
11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სხვა აქტივები	33
12. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	35
13. სესხები და ნასესხები სახსრები	35
14. ცვლილებები ვალდებულებებში.....	36
15. ფინანსური რისკის მართვა.....	36
16. სამართლიანი ღირებულება	40
17. პირობითი ვალდებულებები	42
18. დაკავშირებული მხარეები	43

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ლისი ფოს“ აქციონერს

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ლისი ფოს“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ არსებითი ინფორმაციისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლობები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტები) (ბესსს-ის კოდექსი) და იმ ეთიკური მოთხოვნების შესაბამისად, რომლებიც ეხება საქართველოში ფინანსური ანგარიშგების ჩვენ მიერ ჩატარებულ აუდიტს და შესრულებული გვაქვს ამ მოთხოვნებით და ბესსს-ის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტის მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

კომპანიის 2024 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია კომპანიის 2024 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში, გარდა ფინანსური ანგარიშგებისა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას და ჩვენ არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე გამოცემულ ჩვენს დასკვნაში.

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

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ 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-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტის პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტის მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტის პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- ▶ დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტის 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 აუდიტის მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ▶ ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

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

ჩვენ აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



რუსლან ხოროშვილი (SARAS-A-615243)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

2025 წლის 2 ივნისი

თბილისი, საქართველო

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნა	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი
ამონაგები	4	41,684	25,339
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება		(33,668)	(27,467)
საერთო მოგება		8,016	(2,128)
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებაზე	9	6,065	16,298
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვაზე		31	1,210
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები		(1,169)	(1,596)
ადმინისტრაციული ხარჯები	5	(3,614)	(5,145)
სხვა ხარჯები	6	(2,212)	(1,707)
საოპერაციო მოგება		7,117	6,932
ფინანსური შემოსავალი		294	8
ფინანსური დანახარჯები	14	(1,786)	(1,512)
ზარალი საკურსო სხვაობიდან		(843)	(660)
მოგება დაბეგვრამდე		4,782	4,768
მოგების გადასახადის ხარჯი		—	—
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი		4,782	4,768

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2025 წლის 2 ივნისის შემდეგი პირების მიერ:

ნიკა ხაზარაძე

რუზი ყურმაშვილი

აღმასრულებელი დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნა	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი
ამონაგები	4	41,684	25,339
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება		(33,668)	(27,467)
საერთო მოგება		8,016	(2,128)
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებაზე	9	6,065	16,298
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვაზე		31	1,210
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები		(1,169)	(1,596)
ადმინისტრაციული ხარჯები	5	(3,614)	(5,145)
სხვა ხარჯები	6	(2,212)	(1,707)
საოპერაციო მოგება		7,117	6,932
ფინანსური შემოსავალი		294	8
ფინანსური დანახარჯები	14	(1,786)	(1,512)
ზარალი საკურსო სხვაობიდან		(843)	(660)
მოგება დაბეგრამდე		4,782	4,768
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი		4,782	4,768

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2025 წლის 2 ივნისს შემდეგი პირების მიერ:



ნიკა ხაჩარაძე

აღმასრულებელი დირექტორი



რუზი ყურმაზილი

ფინანსური დირექტორი

5-44 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნა	2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები და აქტივების გამოყენების უფლება	8	1,735	2,008
ხელშეკრულების მიღების დანახარჯები	4	730	937
საინვესტიციო ქონება	9	101,811	95,971
სულ გრძელვადიანი აქტივები		104,276	98,916
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	10	13,771	24,263
სახელშეკრულებო აქტივები	4	5,262	3,309
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სხვა აქტივები	11	10,931	13,454
გაცემული სესხები		531	480
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	7	4,669	3,790
სულ მოკლევადიანი აქტივები		35,164	45,296
სულ აქტივები		139,440	144,212
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საწესდებო კაპიტალი		8,972	8,972
გაუნაწილებელი მოგება		100,612	95,830
სულ საკუთარი კაპიტალი		109,584	104,802
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და ნასესხები სახსრები	13	847	3,613
საიჯარო ვალდებულებები	14	1,390	1,317
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		2,237	4,930
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	12	4,133	3,126
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	4	7,037	13,319
სესხები და ნასესხები სახსრები	13	15,657	17,557
საიჯარო ვალდებულებები	14	792	478
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		27,619	34,480
სულ ვალდებულებები		29,856	39,410
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		139,440	144,212

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2025 წლის 2 ივნისს შემდეგი პირების მიერ:

ნიკა ხაზარაძე

რუზი ყურმაშვილი

ადმასრულებელი დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

5-44 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნა	2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები და აქტივების გამოყენების უფლება	8	1,735	2,008
ხელშეკრულების მიღების დანახარჯები	4	730	937
საინვესტიციო ქონება	9	101,811	95,971
სულ გრძელვადიანი აქტივები		104,276	98,916
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	10	13,771	24,263
სახელშეკრულებო აქტივები	4	5,262	3,309
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სხვა აქტივები	11	10,931	13,454
გაცემული სესხები		531	480
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	7	4,669	3,790
სულ მოკლევადიანი აქტივები		35,164	45,296
სულ აქტივები		139,440	144,212
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საწესდებო კაპიტალი		8,972	8,972
გაუნაწილებელი მოგება		100,612	95,830
სულ საკუთარი კაპიტალი		109,584	104,802
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და ნასესხები სახსრები	13	847	3,613
საიჯარო ვალდებულებები	14	1,390	1,317
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		2,237	4,930
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	12	4,133	3,126
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	4	7,037	13,319
სესხები და ნასესხები სახსრები	13	15,657	17,557
საიჯარო ვალდებულებები	14	792	478
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		27,619	34,480
სულ ვალდებულებები		29,856	39,410
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		139,440	144,212

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2025 წლის 2 ივნისს შემდეგი პირების მიერ:



ნიკა ხაჩარაძე

აღმასრულებელი დირექტორი



რუზი ყურმაშვილი

ფინანსური დირექტორი

5-44 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)	8,972	91,062	100,034
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი (გადაანგარიშებული)	–	4,768	4,768
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	8,972	95,830	104,802
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი	–	4,782	4,782
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბერს	8,972	100,612	109,584

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნა	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები		41,417	44,309
სამშენებლო სამუშაოების შემსრულებლებისთვის გადახდილი თანხები		(24,729)	(28,329)
პერსონალზე გაწეული დანახარჯები		(1,705)	(2,843)
საბროკერო მომსახურებისთვის გადახდილი საფასური		(656)	(1,483)
არქიტექტურული და საპროექტო სამუშაოებში გადახდილი თანხები		(364)	(2,455)
წამახალისებელ და მარკეტინგულ მომსახურებებში გადახდილი თანხები		(217)	(867)
გადახდილი გადასახადები		(2,945)	(3,099)
სხვა გადახდები		(1,865)	(1,405)
		8,936	3,828
გადახდილი პროცენტი	15	(1,807)	(1,448)
საოპერაციო საქმიანობებიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		7,129	2,380
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შეძენა		(45)	(180)
გაცემული სესხები		(51)	(127)
შემოსულობა საინვესტიციო ქონებიდან და მისი გაყიდვიდან		151	–
მიღებული პროცენტი	8	286	–
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული/(საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		341	(307)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობა სესხებიდან და ნასესხები სახსრებიდან	15	6,408	11,153
ნასესხები სახსრების დაფარვა	15	(11,700)	(11,096)
საიჯარო ვალდებულების დაფარვა	15	–	(243)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(5,292)	(186)
წმინდა ზრდა ბანკში არსებულ ნაღდი ფულის ნაშთში		2,178	1,887
საკუთრო სხვაობის ეფექტი		(1,299)	267
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში წლის დასაწყისში		3,790	1,636
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში წლის ბოლოს		4,669	3,790

5-44 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. კორპორაციული ინფორმაცია

შპს „ლისი ფო“ (შემდგომში „კომპანია“), საიდენტიფიკაციო კოდი: 404859792, არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც თბილისში (საქართველო) დაფუძნდა 2010 წლის 16 აპრილს. საწარმოს მიზანია თბილისში, განსაკუთრებით კი ლისის ტბის ტერიტორიაზე უძრავი ქონების შეძენა, განვითარება და მართვა.

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის უშუალო 100%-იანი მფლობელი იყო სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“, რომლის მფლობელები არიან:

	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
„ხაზარაძე ჰოლდინგი“	25.33%	25.33%
ბადრი ჯაფარიძე	25.34%	25.34%
ბობ მელიერი	26.91%	26.91%
„Joy of a Toy B.V“	5.86%	5.86%
„GRDC Holding B.V“	5.06%	5.06%
სხვა აქციონერები	11.50%	11.50%

კომპანიის რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ძირითადი ადგილია საქართველო, თბილისი, ნეკერჩხლის ქუჩა №6.

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

2.1. მომზადების საფუძველი

განცხადება შესაბამისობაზე

კომპანიის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად. კომპანიამ ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა იმ საფუძველზე, რომ ის განაგრძობს მუშაობას, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმო.

ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შესადარის ინფორმაციას წინა პერიოდთან მიმართებით. ამასთან, კომპანია წარადგენს ფინანსური მდგომარეობის დამატებით ანგარიშგებას წინამორბედი პერიოდის დასაწყისში, როდესაც ადგილი აქვს რეტროსპექტული რეკლასიფიკაციას ფინანსურ ანგარიშგებაში.

შეფასების საფუძველი

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.1. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

სამუშაო ვალუტა და წარსადგენი ვალუტა

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

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

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ა) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

კომპანია აქტივებს და ვალდებულებების ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარადგენს, მოკლევადიანი/გრძელვადიანი კლასიფიკაციის საფუძველზე. აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

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

ან

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

ყველა სხვა აქტივი გრძელვადიანად კლასიფიცირდება.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი დაფარვა ნორმალური საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ მისი ფლობა უპირატესად ხდება ვაჭრობის მიზნით;
- ▶ მისი დაფარვის ვადა დგება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებიდან თორმეტი თვის განმავლობაში;

ან

- ▶ არ არსებობს ვალდებულების დაფარვის გადავადების უპირობო უფლება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებიდან სულ მცირე თორმეტი თვის განმავლობაში.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ვალდებულების პირობები, რომლებიც, კონტრაქტის გადაწყვეტილებით იწვევს მის დაფარვას წილობრივი ინსტრუმენტების გამოცემის გზით, არ მოქმედებენ მის კლასიფიკაციაზე.

კომპანია ყველა ვალდებულებას გრძელვადიანად განსაზღვრავს.

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

ბ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია ისეთ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორც არის სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახულ ინვესტიციებს და არაფინანსურ აქტივებს, მაგალითად საინვესტიციო ქონებას სამართლიანი ღირებულებით აფასებს ბალანსის ყოველ თარიღში.

სამართლიანი ღირებულება არის ფასი, რომელიც მიღებული ან გადახდილი იქნება აქტივის გაყიდვიდან ან ვალდებულების გადაცემისას, ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღისთვის ნებაყოფლობით განხორციელებული ოპერაციის დროს. სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება ვარაუდს, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება ხდება:

- ▶ აქტივების ან ვალდებულებების ძირითად ბაზარზე;

ან

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



ძირითადი ან ყველაზე ხელსაყრელი ბაზარი ხელმისაწვდომი უნდა იყოს კომპანიისთვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება ფასდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომლებსაც ბაზრის მონაწილეები გამოიყენებდნენ აქტივის ან ვალდებულების ფასების განსაზღვრისას, იმ ვარაუდით, რომ ბაზრის მონაწილეები იმოქმედებენ საუკეთესო ეკონომიკური ინტერესის ფარგლებში.

არაფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების შეფასება ითვალისწინებს ბაზრის მონაწილის უნარს გამოიმუშაოს ეკონომიკური სარგებელი აქტივის საუკეთესო დანიშნულებისამებრ გამოყენებით ან მისი მიყიდვით ბაზრის სხვა მონაწილეზე, რომელიც აქტივს საუკეთესო ფორმით გამოიყენებს.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

- ▶ 1-ლი დონე – იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების კოტირებული (დაუკორექტირებელი) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზარზე;
- ▶ მე-2 დონე - შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა;
- ▶ მე-3 დონე - შეფასების მეთოდები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის მნიშვნელოვანი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემები არაემპირიულია.

კომპანია იყენებს მე-3 დონის შეფასების ტექნიკას თავისი საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად.

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

გ) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

იმის განსაზღვრად, აღიაროს თუ არა ამონაგები, კომპანია 5-ეტაპიან პროცესს გადის:

1. მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიცირება;
2. შესასრულებელი ვალდებულებების იდენტიფიცირება;
3. გარიგების ფასის განსაზღვრა;
4. შესასრულებელ ვალდებულებაზე გარიგების ფასის მინიჭება;
5. ამონაგების აღიარება შესასრულებელი ვალდებულებ(ებ)ის შესრულების შემდეგ.

ამონაგების აღიარება ხდება დროის იმ მონაკვეთში, როდესაც კომპანია შეასრულებს შესასრულებელ ვალდებულებებს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემის გზით.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კომპანია აღიარებს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს დაუკმაყოფილებელ შესასრულებელ ვალდებულებებთან დაკავშირებით მიღებული საზღაურისთვის და ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ამ თანხებს აღიარებს, როგორც *სახელშეკრულებო ვალდებულებები*.

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

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

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

i) ამონაგები საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან

ამონაგები კომპანიის მიერ საკუთარ მიწაზე აშენებული/განვითარებული საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან აღიარდება დროის გასვლის შემდეგ, რესურსების მეთოდის გამოყენებით.

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი აღიარდება, როდესაც ის არსებითია, გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებაში და აისახება სახელშეკრულებო ვალდებულებებში (ამონაგებში შემდგომი ზრდით მოგებასა და ზარალში) და ფინანსურ დანახარჯებში ნამატის სახით. როდესაც ხელშეკრულების თანახმად აღიარებული დაგროვილი ამონაგები აღემატება დღემდე ამოღებული ავანსების თანხებს, კომპანია აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივს.

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

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

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

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

iii) ამონაგები საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)**2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)***iv) ამონაგები ქონების მართვიდან*

ამონაგები ქონების მართვის მომსახურებებიდან დაკმაყოფილდება დროთა განმავლობაში იმის გათვალისწინებით, რომ მომხმარებელი ერთდროულად იღებს და იყენებს კომპანიის მიერ შემოთავაზებულ ბენეფიტებს.

v) ხელშეკრულების მიღების ხარჯი

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

დ) საპროცენტო შემოსავალი

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

ე) უცხოური ვალუტა*(i) უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაციები*

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში („ლარი“), რომელიც ასევე კომპანიის სამუშაო ვალუტაა.

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)**2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)****(ii) ოპერაციები და ნაშთები**

უცხოურ ვალუტაში შესრულებული ოპერაციები თავდაპირველად კომპანიის სამუშაო ვალუტის იმ თარიღის სპოტ-კურსით აღირიცხება, როდესაც ხდება ოპერაციის პირველად აღიარება. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივების და ვალდებულებების გადანაგარიშება ხდება სამუშაო ვალუტის სპოტ-კურსით საანგარიშგებო თარიღში არსებული გაცვლითი კურსით. ფულადი მუხლების ანგარიშსწორების ან კონვერტაციის ოპერაციების შედეგად წარმომდგარი ნებისმიერი სხვაობა აისახება მოგებაში ან ზარალში.

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

სპოტ გაცვლითი კურსის განსაზღვრისას, რომელიც დაკავშირებული აქტივის, ხარჯის ან შემოსავლის (ან მისი ნაწილის) საწყისი აღიარებისას გამოიყენება ავანსის გადახდასთან დაკავშირებული არაფულადი აქტივის ან არაფულადი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის დროს, გარიგების თარიღი არის თარიღი, როდესაც კომპანია თავდაპირველად აღიარებს ავანსის გადახდიდან წარმოშობილ არაფულად აქტივს ან არაფულად ვალდებულებას. თუ ადგილი აქვს რამდენიმე გადახდას ან ავანსის მიღებას, კომპანია განსაზღვრავს გარიგების თარიღს თითოეული გადახდისთვის ან ავანსის თანხის მიღებისთვის.

ვ) ფულადი დივიდენდი

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

ზ) ძირითადი საშუალებები

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

ძირითადი საშუალებების მუხლის გასვლით ან ჩამოწერით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც სხვაობა გაყიდვებიდან შემოსულობას და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება პერიოდის შედეგში.

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

წლიურ შედეგზე ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით ინდივიდუალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადაზე. ცვეთის დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც აქტივები გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი ხდება. სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადებია:

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

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

ანაზღაურებადი ღირებულება აღემატება გაყიდვის დანახარჯებით და გამოყენების ღირებულებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებას. თუ აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასებულია მის საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლები ოდენობით, აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება მცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება ხარჯად.

თუ გაუფასურების ზარალი შემდგომში გაუქმდება, აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება გაიზრდება და შეადგენს მისი ანაზღაურებადი ღირებულების გადასინჯულ ოდენობას, მაგრამ ისე, რომ გაზრდილი საბალანსო ღირებულება არ აღემატებოდეს იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა, წინა წლებში აქტივზე ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე გაუფასურების ზარალი რომ არ ყოფილიყო აღიარებული. გაუფასურების ზარალის გაუქმება დაუყოვნებლივ აღიარდება შემოსავლის სახით.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

თ) იჯარები

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

(i) კომპანია, როგორც მოიჯარე

კომპანია იყენებს ერთი აღიარების და შეფასების მიდგომას ყველა იჯარისთვის, გარდა მოკლევადიანი და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებისა. კომპანია აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს საიჯარო გადახდების განხორციელების და აქტივების გამოყენების უფლებით სარგებლობის მიზნით, რომლებიც გულისხმობს საიჯარო აქტივებით სარგებლობის უფლებას.

აქტივების გამოყენების უფლება

კომპანია აქტივების გამოყენების უფლებას აღიარებს იჯარის ვადის დაწყების თარიღში (მაგ. თარიღში, როდესაც საიჯარო აქტივი გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი ხდება). აქტივების გამოყენების უფლება თვითღირებულებით ფასდება, ნებისმიერი დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით, და კორექტირდება საიჯარო ვალდებულებების გადაფასების მიხედვით. აქტივების გამოყენების უფლების თვითღირებულება მოიცავს საიჯარო ვალდებულებების აღიარებულ თანხას, თავდაპირველად გაწეულ პირდაპირ დანახარჯებს და იჯარის ვადის დაწყების თარიღში ან ამ თარიღამდე განხორციელებულ საიჯარო გადახდებს, ნებისმიერი მიღებული იჯარის წამახალისებელი გადახდის გამოკლებით. აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საიჯარო ვადასა და აქტივების სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადის განმავლობაში.

თუ საიჯარო აქტივის ფლობა გადაეცემა კომპანიას იჯარის ვადის ბოლოს ან თვითღირებულება ასახავს შესყიდვის უფლებით სარგებლობას, ცვეთა დაანგარიშდება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის გამოყენებით.

საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის ვადის დაწყების თარიღში კომპანია აღიარებს საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულებით შეფასებულ საიჯარო ვალდებულებებს იჯარის ვადის განმავლობაში. საიჯარო გადახდები მოიცავს იჯარის წამახალისებელი გადახდების მოთხოვნით შემცირებულ ფიქსირებულ გადახდებს (მათ შორის არსებითად ფიქსირებულ გადასახდელებს), ცვლად საიჯარო გადახდებს, რომლებიც დამოკიდებულია განაკვეთის ინდექსზე და იმ თანხებზე, რომელთა გადახდაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიების ფარგლებში. საიჯარო გადახდები ასევე მოიცავს შესყიდვის უფლების აღსრულების ფასს, რომლის კომპანიის გამოყენებაც გონივრულ ფარგლებში მოსალოდნელია და იჯარის შეწყვეტისთვის ჯარიმის გადახდებს, თუ იჯარის ვადა ასახავს კომპანიის მიერ შეწყვეტის უფლებით სარგებლობას.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების დაანგარიშებისას, კომპანია იყენებს ზღვრულ სასესხო განაკვეთს იჯარის ვადის დაწყების თარიღში, რადგან იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი მარტივად ვერ განისაზღვრება. იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა გაიზრდება, პროცენტის გაზრდის ასახვის მიზნით, და შემცირდება - განხორციელებული საიჯარო გადახდებისთვის. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება ხელახლა ფასდება, თუ ადგილი აქვს იჯარის ვადის მოდიფიცირებას ან შესწორებას, საიჯარო გადახდების ცვლილებას (მაგ. ცვლილება მომავალ გადახდებში, რაც გამოწვეულია ამგვარი საიჯარო გადახდების განსაზღვრაში გამოყენებული ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილებით) ან საიჯარო აქტივის შეძენის ოფციის შეფასების ცვლილებას.

საიჯარო ვალდებულებები განცალკევებით აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

მოკლევადიანი იჯარა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა

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

(ii) კომპანია, როგორც მეიჯარე

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

ი) ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ისეთი აქტივის შეძენისთვის, მშენებლობისთვის ან წარმოებისთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანახარჯები ხარჯში გატარდება იმ პერიოდში, როდესაც ისინი წარმოიშობა. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს საპროცენტო და სხვა დანახარჯებს, რომლებსაც საწარმო გასწევს ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებით.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კ) საინვესტიციო ქონება

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

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

კაპიტალიზებადი თვითღირებულება მოიცავს, მაგრამ არ იზღუდება შემდეგით:

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

არა კაპიტალიზებადი თვითღირებულება მოიცავს, მაგრამ არ იზღუდება შემდეგით:

- i. ნარჩენი მასალების და შრომის ან სხვა რესურსების, მაგალითად რესურსების უჩვეულო თანხები (საპროექტო ხარვეზების ჩათვლით);
- ii. სამშენებლო მოედნებზე განთავსებული აღჭურვილობის შენახვის და იჯარის დანახარჯები, რომლის გაწევაც გრძელდება მშენებლობის შეჩერების დროსაც (გარდა შეჩერებებისას, რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნებადია აქტივის ფუნქციონირებისთვის საჭირო მდგომარეობაში მოსაყვანად ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული დანიშნულებისამებრ);
- iii. ეკონომიკური მიზანშეწონილობის ანალიზი განვითარების შესაძლებლობების გამოვლენაში; და
- iv. პერსონალის დანახარჯები პროექტის სამართავად, თუ ეს მათი გაწევა ხდება რაიმე სახის განვითარების მიუხედავად.

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადატანები

საინვესტიციო ქონების მუხლში გადატანა (ან ამ მუხლიდან გადმოტანა) ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც აღნიშნული ქონების ექსპლუატაციაში გარკვეული ცვლილება აღინიშნება.

საინვესტიციო ქონებიდან მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების ან საინვესტიციო ქონების ანგარიშზე ქონების გადატანის შემთხვევაში შემდგომი აღრიცხვისთვის პირობითი ღირებულება არის გამოყენებული ცვლილების თარიღში განსაზღვრული სამართლიანი ღირებულება. თუ მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება ან მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება იქცევა საინვესტიციო ქონებად, კომპანია ასეთ ქონებას აღიარებს ძირითადი საშუალებების ან მარაგების აღრიცხვის პოლიტიკის შესაბამისად სარგებლობაში ცვლილების მოხდენის თარიღამდე.

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

ლ) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) ფინანსური აქტივები

საწყისი აღიარება და შეფასება

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

საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებს და კომპანიის იმ ბიზნეს-მოდელს, რომელიც მათ მართავს. სავაჭრო მოთხოვნების გარდა, რომლებიც არ მოიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამოიყენა პრაქტიკული მიდგომა, კომპანია თავდაპირველად ფინანსურ აქტივს აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, რომელსაც ემატება საოპერაციო დანახარჯები, თუ ფინანსური აქტივები არ არის აღრიცხული სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. სავაჭრო მოთხოვნები, რომლებიც არ მოიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ არ გამოიყენა პრაქტიკული მიდგომა, ფასდება ნაწილში „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ განსაზღვრული გარიგების ფასით.

ფინანსური აქტივის კლასიფიცირების და ამორტიზებული ღირებულებით ან სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასების მიზნით, საჭიროა ფულადი ნაკადების წარმოშობა, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდას“ (SPPI) დაუფარავ ძირითად თანხაზე. ამ შეფასებას ეწოდება SPPI-ტესტირება, რომელიც ინსტრუმენტის დონეზე სრულდება. ფინანსური აქტივები ფულადი ნაკადებით, რომლებიც არ წარმოადგენს ‘მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას’ (SPPI), კლასიფიცირდება და ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში, მიუხედავად ბიზნესმოდელისა.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების სამართავად კომპანიის ბიზნეს-მოდელი გულისხმობს იმას, თუ როგორ მართავს კომპანია თავის ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით. ბიზნეს-მოდელი განსაზღვრავს იმას, თუ როგორ წარმოიშობა ფულადი ნაკადები სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებიდან, ფინანსური აქტივების გაყიდვიდან ან ორივედან. ამორტიზებული ღირებულებით კლასიფიცირებული და შეფასებული ფინანსური აქტივები ბიზნესმოდელში იწინააღმდეგება ფინანსური აქტივების ფლობის მიზნით, სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად, ხოლო სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში კლასიფიცირებული და შეფასებული ფინანსური აქტივები ბიზნესმოდელში იწინააღმდეგება სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით.

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნით, ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები კუმულაციური შემოსულობის და ზარალის გადანაწილებით (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები აღიარების შეწყვეტისთანავე კუმულაციური შემოსულობის და ზარალის გადანაწილებით (წილობრივი ინსტრუმენტები);
- ▶ მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები.

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

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

მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ეს კატეგორია მოიცავს კაპიტალის ინვესტიციებს, რომლებიც კომპანიამ შეუქცევადად აირჩია სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულების კლასიფიკაციისთვის. წილობრივ ინვესტიციებზე დივიდენდების აღიარება ხდება როგორც სხვა შემოსავალი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც დგინდება გადახდის უფლება.

აღიარების შეწყვეტა

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

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების ვადა;

ან

- ▶ კომპანიამ გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება, ან იკისრა მიღებული ფულადი ნაკადების არსებითი დაგვიანების გარეშე მესამე მხარეებისთვის სრულად გადახდის ვალდებულება „გადაცემის“ ხელშეკრულების თანახმად;

და (ა) კომპანიამ გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) კომპანიამ არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

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

გაუფასურება

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ორ ეტაპად აღიარდება. საკრედიტო რისკის ზომისთვის, რომლისთვისაც საწყისი აღიარების შემდეგ ადგილი არ ჰქონია მნიშვნელოვან ზრდას საკრედიტო რისკში, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი აღირიცხება საკრედიტო ზარალზე, რომელიც წარმოიშობა დეფოლტის შემთხვევებიდან და რომელიც მოსალოდნელია მომდევნო 12 თვის განმავლობაში (12- თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი). იმ საკრედიტო რისკის ზომისთვის, რომლისთვისაც ადგილი ჰქონდა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას საწყისი აღიარებიდან, ხოლო ზარალის რეზერვი საჭიროა საკრედიტო ზარალისთვის, რომელიც მოსალოდნელია რისკის ზომის დარჩენილ ვადაზე, მიუხედავად დეფოლტის ვადისა (არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი).

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

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

(ii) ფინანსური ვალდებულებები

საწყისი აღიარება და შეფასება

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

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

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს, სესხებსა და ნასესხებ სახსრებს, მათ შორის საბანკო ოვერდრაფტების ჩათვლით.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნით, ფინანსური ვალდებულებები ორ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება მოგება-ზარალში ასახვით;
- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება (სესხები და ნასესხები სახსრები).

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება (სესხები და ნასესხები სახსრები)

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

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება. როდესაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ჩანაცვლდება სხვა ვალდებულებით იმავე სესხის გამცემისგან არსებითად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები არსებითად შეიცვლება, ამგვარი გადაცვლა ან მოდიფიცირება ჩაითვლება, როგორც საწყისი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა შესაბამის საბალანსო ღირებულებაში აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

მ) ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ნ) მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

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

მარაგების თვითღირებულება ეფუძნება საშუალო შეწონილი ფასის მეთოდს და მოიცავს შემდეგს:

- ▶ მიწის ღირებულება. როდესაც მიწა არის რეკლასიფიცირებული საინვესტიციო ქონებიდან, რომელიც აღრიცხული იყო სამართლიანი ღირებულებით, რეკლასიფიკაციის თარიღში მიწის სამართლიანი ღირებულება გახდება მარაგების თვითღირებულება;
- ▶ მიწაზე შენობების და დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის მშენებლობის თვითღირებულება, რომლებიც შემდგომი გაყიდვისთვის არის განკუთვნილი.

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

ო) ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში

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

პ) ანარიცხები

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ე) მოგების გადასახადი

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

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

დაბეგვრის შეცვლილი კონცეფციის თანახმად, არ არსებობს დროებითი სხვაობა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღრიცხული აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებს და მათ საგადასახადო ბაზებს შორის. შესაბამისად, გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები, ბასს (IAS) 12-ის („მოგებიდან გადასახადები“) შესაბამისად არ აღიარდება 2017 წლის 1 იანვრის შემდგომ პერიოდებში.

2.3 სააღრიცხვო პოლიტიკის და სტანდარტების ცვლილება

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

კომპანიამ პირველად გამოიყენა კონკრეტული სტანდარტები და ცვლილებები, რომლებიც ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს და ამ თარიღის შემდეგ დაწყებული ყოველწლიური პერიოდებისთვის (თუ სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული). კომპანიას ვადაზე ადრე არ მიუღია რომელიმე სხვა სტანდარტი, ინტერპრეტაცია ან ცვლილება, რომელიც გამოშვებულია, მაგრამ ძალაში არ არის შესული.

ფასს (IFRS) 16-ის ცვლილებები - საიჯარო ვალდებულება გაყიდვებსა და უკუიჯარაში

ფასს (IFRS) 16-ის ცვლილებები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომლებსაც იყენებს გამყიდველი-მოიჯარე ყიდვა-გაყიდვის და უკუიჯარის ოპერაციებიდან წარმოშობილი საიჯარო ვალდებულების შეფასებისას, რათა უზრუნველყოს ის, რომ მყიდველმა-მოიჯარემ არ აღიაროს შემოსულობის ან ზარალის ისეთი თანხა, რომელიც მის მიერ შენარჩუნებულ გამოყენების უფლებას უკავშირდება. ცვლილებებს გავლენა არ ჰქონიათ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ბასს (IAS) 1-ის ცვლილებები - ვალდებულებების მოკლევადიანად და გრძელვადიანად კლასიფიცირება

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

ბასს (IAS) 1-ის ცვლილებებით განსაზღვრულია ვალდებულებების მოკლე და გრძელვადიანად კლასიფიკაციის მოთხოვნები. ცვლილებებით განისაზღვრება:

- ▶ რას ნიშნავს ანგარიშსწორების გადავადების უფლება;
- ▶ რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების თარიღში;
- ▶ რომ კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს იმის ალბათობა, რომ საწარმო ისარგებლებს გადავადების უფლებით;
- ▶ რომ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში განივთებული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად არის წილობრივი ინსტრუმენტი, ვალდებულების პირობები არ იმოქმედებს კლასიფიკაციაზე.

ამასთან, საწარმო ვალდებულია გაამჟღავნოს ინფორმაცია სესხის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულების გრძელვადიანად კლასიფიცირების და საწარმოს მიერ ანგარიშსწორების გადავადების უფლების შესახებ, რომელიც დამოკიდებულია მომავალი ვალდებულებების დაცვაზე თორმეტი თვის განმავლობაში.

ამ ცვლილებებს არ წარმოუქმნია კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში დამატებითი განმარტებითი შენიშვნების შეტანის საჭიროება და არ ჰქონიათ გავლენა კომპანიის ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე.

მიმწოდებლის ფინანსური გარიგებები - ბასს (IAS) 7-ის და ფასს (IFRS) 7-ის ცვლილებები

ბასს (IAS) 7-ის („ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“) და ფასს (IFRS) 7-ის („ფინანსური ინსტრუმენტები“) ცვლილებები: მომწოდებლის ფინანსური გარიგებების მახასიათებლების განმარტებითი შენიშვნები და ამგვარი გარიგებების დამატებითი განმარტებების მოთხოვნა. ცვლილებები განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნის მიზანია ფინანსური ანგარიშგებების მომხმარებლებს დაეხმაროს საწარმოს ვალდებულებებზე, ფულად ნაკადებზე ან ლიკვიდობის რისკის ზომაზე მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების ეფექტების გააზრებაში. ამ ცვლილებებს არსებითი გავლენა არ ჰქონიათ კომპანიაზე და სხვა განმარტებითი შენიშვნების დამატება არ მომხდარა.

ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის მიღებული

ქვემოთ განსაზღვრულია ახალი და გადასინჯული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც უკვე გამოიცა, მაგრამ ძალაში არ არის შესული კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის. კომპანია ამ ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას გეგმავს მათი ძალაში შესვლისთანავე და განაგრძობს გავლენას თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის მიღებული (გაგრძელება)

„ურთიერთგაცვლის შესაძლებლობის არარსებობა“ – ცვლილებები ბასს (IAS) 21-ში

2023 წლის აგვისტოში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოუშვა შესწორებები ბასს (IAS) 21-ში „უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებებით გამოწვეული შედეგები“, რითაც დააკონკრეტა, როგორ უნდა შეაფასოს საწარმომ, არის თუ არა ვალუტა ურთიერთგაცვლადი და როგორ უნდა განსაზღვროს სპოტ სავალუტო კურსი, როდესაც ურთიერთგაცვლა შეუძლებელია. ცვლილებები ასევე მოითხოვს იმ ინფორმაციის გამჟღავნებას, რომელიც ფინანსური ანგარიშგებების მომხმარებლებს საშუალებას მისცემს, გაერკვნენ იმაში, თუ როგორ მოქმედებს ან სავარაუდოდ როგორ იმოქმედებს ვალუტა, რომელიც არ არის ურთიერთგაცვლადი სხვა ვალუტაში, საწარმოს ფინანსურ შედეგებზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და ფულად ნაკადებზე.

ძალაში შევა 2025 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ვადაზე ადრე მიღება ნებადართულია, თუმცა საჭირო იქნება ამ ინფორმაციის გამჟღავნება. ცვლილებების გამოყენებისას საწარმოს არ შეუძლია შესადარისი ინფორმაციის გადაანგარიშება.

მოსალოდნელი არ არის რომ ამ ცვლილებებს არსებითი გავლენა ექნებათ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს (IFRS) 18 - „ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა და განმარტებითი შენიშვნები“

2024 წლის აპრილის თვეში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ფასს (IFRS) 18, რომელიც ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 1-ს („ფინანსური ანგარიშგებების წარდგენა“). ფასს (IFRS) 18 ადგენს მოგება-ზარალის ანგარიშგების ფარგლებში ინფორმაციის წარდგენის, მათ შორის ჯამების და ქვეჯამების მითითების ახალ მოთხოვნებს. გარდა ამისა, საწარმოები ვალდებული არიან მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში განახორციელონ ყველა შემოსავლის და ხარჯის კლასიფიცირება ხუთი კატეგორიიდან ერთ-ერთით: საოპერაციო, საინვესტიციო, საფინანსო, მოგების გადასახადი და შეწყვეტილი ოპერაციები, საიდანაც პირველი სამი ახალი კატეგორიაა.

ის ასევე მოითხოვს ახლად განსაზღვრული ხელმძღვანელობის მიერ არჩეული შესრულების მაჩვენებლების საზომების - შემოსავლისა და ხარჯების ქვეჯამების გამჟღავნებას, ასევე ახალ მოთხოვნებს ფინანსური ინფორმაციის აგრეგირების და დეზაგრეგირების შესახებ, ფინანსურ ანგარიშგებებსა და განმარტებით შენიშვნებში გამოვლენილი „როლების“ საფუძველზე.

ამასთან, მცირემასშტაბიანი ცვლილებები განხორციელდა ბასს (IAS) 7-ში („ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“), რაც მოიცავს ოპერაციებიდან ფულადი ნაკადების განსაზღვრის საწყისი წერტილის ცვლილებას არაპირდაპირი მეთოდის ფარგლებში, „მოგება-ზარალიდან“ „საოპერაციო მოგება-ზარალზე“; ასევე ფულადი ნაკადების ანაზღაურებიდან და პროცენტიდან კლასიფიკაციასთან დაკავშირებული შერჩევითობის გაუქმებას. ამასთან, განხორციელდა რამდენიმე სხვა სტანდარტის შედეგობრივი ცვლილებები.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის მიღებული (გაგრძელება)

ფასს (IFRS) 18 და სხვა სტანდარტების ცვლილებები ძალაშია 2027 წლის 1 იანვარიდან ან ამ თარიღით დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. დასაშვებია ვადაზე ადრე მიღება, რაც აუცილებლად უნდა იყოს გაცხადებული. ფასს (IFRS) 18-ის გამოყენება რეტროსპექტულად მოხდება.

დღეისათვის კომპანია მუშაობს ცვლილებების ყველა გავლენის გამოვლენაზე, რომლებსაც შესაძლოა გავლენა ჰქონდეთ ფინანსურ ანგარიშგებებზე ან ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებზე.

ქვემოთ მოცემულია სხვა სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული. მოსალოდნელი არ არის, რომ ამ სტანდარტებს ექნებათ გავლენა კომპანიაზე.

ფასს (IFRS) 19 - შვილობილი საწარმოები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: ინფორმაციის გამჟღავნება:

2024 წლის მაისის თვეში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ფასს (IFRS) 19, რომელიც უფლებამოსილ საწარმოს საშუალებას აძლევს აირჩიოს გამოიყენოს ინფორმაციის გამჟღავნების შეზღუდული მოთხოვნები და ამავდროულად გამოიყენოს აღიარების, შეფასებისა და წარდგენის მოთხოვნები სხვა ფასს (IFRS) სააღრიცხვო სტანდარტებში. უფლებამოსილებისთვის, საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების თარიღისთვის საწარმო უნდა იყოს შვილობილი საწარმო ფასს (IFRS) 10-ის შესაბამისად, არ უნდა ჰქონდეს საჯარო ანგარიშვალდებულება და უნდა ჰყავდე მშობელი საწარმო (საბოლოო ან შუალედური), რომელიც ამზადებს საჯაროდ ხელმისაწვდომ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს ფასს სააღრიცხვო სტანდარტების შესაბამისად.

ფასს (IFRS) 19 ძალაში შევა 2027 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღით დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადამდელი გამოყენება.

ამ მომენტისთვის კომპანია აფასებს ქნება თუ არა მას უფლება მიიღოს და როდის მიიღოს ფასს (IFRS) 19.

3. არსებითი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს განსჯის, შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას, რომლებსაც გავლენა აქვთ ამონაგებების, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების გაცხადებულ რაოდენობებზე და თანდართულ განმარტებით შენიშვნებზე, ასევე პირობითი ვალდებულებების გაცხადებაზე. ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

(ათას ლარში)

3. არსებითი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

განსჯა

გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან

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

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

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

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

მიწის კეთილმოწყობა, რომელიც არ მოქმედებს რეკლასიფიკაციაზე

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

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

(ათას ლარში)

3. არსებითი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები და დაშვებები

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

დაბეგვრა

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

უიმედო ვალუბი

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

საინვესტიციო ქონება

კომპანიის საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. ამ აქტივების სამართლიანი ღირებულება ფასდება ქონების დამოუკიდებელი, პროფესიონალი და საჭირო ლიცენზიების მფლობელი შემფასებლების მიერ ჩატარებული შეფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი ამოსავალი მონაცემები და დაშვებები შემუშავდა ხელმძღვანელობასთან კონსულტაციების საფუძველზე. (10-ე შენიშვნა).

სამშენებლო ხელშეკრულების ამონაგები

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

(ათას ლარში)

4. ამონაგები

	2024	2023
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან		
საცხოვრებელი ტერიტორია	34,904	24,017
აუზი და სპა	4,752	–
ავტოსადგომის ტერიტორია	1,136	963
სხვა	106	113
სარდაფი	786	246
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	41,684	25,339
დროთა განმავლობაში აღიარებული	41,684	25,339

კომპანიამ აღიარა 9,298 ათასი ლარის ამონაგები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში, რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ ამონაგებში შესული სახელშეკრულებო ვალდებულებების გადატანას.

ამონაგები, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე მომავალში 2026 წლის ბოლომდე პერიოდებში უკავშირდებოდა შესასრულებელ ვალდებულებებს, რომლებიც არ იყო დაკმაყოფილებული საანგარიშგებო თარიღში და შეადგენდა 20,358 ლარს (2023 წ.: 38,511 ლარი).

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

	2024	2023
1 წლის განმავლობაში	11,121	31,692
1 წლის შემდეგ, მაგრამ არაუმეტეს 5 წლისა	9,237	6,819
	20,358	38,511

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

	2024	2023
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	7,037	13,319
სახელშეკრულებო აქტივები	5,262	3,309
სავაჭრო მოთხოვნები (მე-12 შენიშვნა)	4,237	4,506
ხელშეკრულების მიღების ხარჯი	730	937

(ათას ლარში)

5. ადმინისტრაციული ხარჯები

	2024	2023
ხელფასი	2,201	2,911
ცვეთის ხარჯები	503	384
საოფისე აღჭურვილობა	253	535
ქონების გადასახადის ხარჯი	197	250
აუდიტის, საკონსულტაციო და იურიდიული საზღაური	173	180
ავტოსატრანსპორტო საშუალებების მოვლის ხარჯები	44	42
დაცვის მომსახურების ხარჯი	37	16
საბანკო და საკომისიო ხარჯები	25	53
სამივლინებო ხარჯი	2	4
მარწმუნებლების ანაზღაურება (ა)	–	676
სხვა ხარჯები	179	94
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები	3,614	5,145

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წლებში, აუდიტის მომსახურების საფასურმა წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით 65 ლარი და 39 ლარი შეადგინა, შესაბამისად.

- (ა) 2023 წელს კომპანიამ აღიარა მარწმუნებლების ანაზღაურება, რადგან გადახდები უშუალოდ კომპანიამ განახორციელა. იქედან გამომდინარე, რომ კომპანიის და მისი საბოლოო მშობელი საწარმოს - სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ მარწმუნებლები ერთი და იგივე ფიზიკური პირები არიან, ანაზღაურების გადახდა და აღიარება მოხდა მშობელი საწარმოს დონეზე. მარწმუნებლის ანაზღაურება მოიცავს სახელფასო და სხვა მოკლევადიანი სარგებლის ხარჯებს, რომლებიც ირიცხება სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებზე და უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობაზე.

6. სხვა ხარჯები

	2024	2023
ინფრასტრუქტურის დანახარჯები (ა)	2,212	1,543
სხვა	–	164
სულ სხვა ხარჯები	2,212	1,707

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

(ათას ლარში)

7. ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში

	2024	2023
მიმდინარე ანგარიშები ბანკებში	4,669	3,790
სულ	4,669	3,790

მიმდინარე ანგარიშები განთავსებულია ქართულ ბანკებში „Moody’s“ სარეიტინგო სააგენტოსგან გარე საკრედიტო რეიტინგით „B+/Ba2“ (2023 წ.: „B+/Ba2“).

2024 წლის განმავლობაში საპროცენტო შემოსავალმა ანაზრებზე 286 ლარი (2023 წ.: 32 ლარი) შეადგინა. 2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არაარსებითად არის შეფასებული.

8. ძირითადი საშუალებები და აქტივების გამოყენების უფლება

	შენიშნა- ნაგებობები	საოფისე აღჭურვილობა, ავტოსატრან- სპორტო საშუალებები	აქტივების გამოყენების უფლება (ოფისის შენიშნა)	სულ
თვითღირებულება				
2022 წლის 31 დეკემბერი	72	253	–	325
შესყიდვები	–	208	62	2,213
გასვლა	–	–	–	–
2023 წლის 31 დეკემბერი	72	461	62	2,538
შესყიდვები	–	21	54	75
მოდელიზირება (ა)	–	–	155	155
გასვლა	–	–	–	–
2024 წლის 31 დეკემბერი	72	482	116	2,098
დაგროვილი ცვეთა				
2022 წლის 31 დეკემბერი	33	113	–	146
წლის დანარიცხი	3	70	15	384
ცვეთა გასვლისას	–	–	–	–
2023 წლის 31 დეკემბერი	36	183	15	296
წლის დანარიცხი	5	86	17	395
ცვეთა გასვლისას	–	–	–	–
2024 წლის 31 დეკემბერი	41	269	32	691
წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება				
2023 წლის 31 დეკემბერი	36	278	47	1,647
2024 წლის 31 დეკემბერი	31	213	84	1,407

- (ა) ეს მოდიფიცირება უკავშირდება იჯარის (ოფისის შენობა) მოქმედების სფეროს არსებული სახელშეკრულებო იჯარის ვადით ზრდას. კომპანიამ სხვაობა მოდიფიცირებული საიჯარო ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და საიჯარო ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას შორის უშუალოდ მოდიფიცირების განხორციელებამდე აღიარა, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირება.

(ათას ლარში)

9. საინვესტიციო ქონება

	2024
	მიწა (ლისის ტერიტორია)
1 იანვარს	95,971
გასვლა	(120)
მარაგებში გადატანა (ა) (მე-11 შენიშვნა)	(105)
შემოსულობა გადაფასებიდან	6,065
31 დეკემბერს	101,811
	2023
	მიწა (ლისის ტერიტორია)
1 იანვარს	79,816
მარაგებში გადატანა (ა) (მე-11 შენიშვნა)	(3,052)
მარაგებიდან გადატანა (მე-11 შენიშვნა)	2,909
შემოსულობა გადაფასებიდან	16,298
31 დეკემბერს	95,971

(ა) კომპანიამ 105 ლარის (2023 წ.: 3,052 ლარი) ოდენობით საბალანსო ღირებულების მქონე საინვესტიციო ქონება მარაგებში გადაიტანა სააღრიცხვო პოლიტიკის (2.2 შენიშვნა) შესაბამისად, საბინაო განვითარების დაწყებისთანავე.

კომპანიამ საინვესტიციო ქონებაში აღიარა ის მიწის ნაკვეთები, რომლისთვისაც ხელმძღვანელობას არ აქვს განვითარების გეგმები და ჯერ არ მომზადებულა და ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების მიერ არ დამტკიცებულა განაშენიანების რეგულირების გეგმა (გრგ), შესაბამისი კანონმდებლობის და ნორმატიული აქტების საფუძველზე.

კომპანიის საინვესტიციო ქონება შედგება 55 ჰა მიწის ნაკვეთისგან თბილისში, ლისის ტბასთან ახლოს.

კომპანიის საინვესტიციო ქონება საბალანსო ღირებულებით 3,151 ლარის (2023 წ.: 2,486) ოდენობით დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით კომპანიის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2024 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით.

კომპანიის საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული მიწის ნაკვეთების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შეფასების საფუძველზე, რომელიც ჩატარდა შესაბამის თარიღში კომპანიისგან დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა ბაზრის შედარებადი მიდგომის საფუძველზე მიწებისთვის, რაც ასახავს მსგავსი ქონების არსებულ გარიგების ფასებს.

საბაზრო მიდგომა

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

(ათას ლარში)

9. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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

ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება		შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
	2024	2023		ამოსავალი მონაცემები	2024 წ.	2023 წ.
მიწის ნაკვეთი - ლისის ტბის ტერიტორია (მე-3 დონე)	101,811	95,971	საბაზრო	1 მ ² -ის ღირებულება, აშშ დოლარი	34-679 (85)	22-559 (85)
მიწა - პარკები (მე-3 დონე)	—	—	საბაზრო	1 მ ² -ის ღირებულება, აშშ დოლარი	—	—
სულ	101,811	95,971				

10. მარაგები

	2024	2023
ნაშთი 1 იანვარს	24,263	26,981
შესყიდვები	24,378	20,148
საინვესტიციო ქონებიდან რეკლასიფიცირებული მარაგები (მე-10 შენიშვნა)	105	3,052
საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული მარაგი (მე-10 შენიშვნა)	—	(2,909)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გადასინჯული ბიუჯეტის დანახარჯები	—	(2,242)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები	(33,668)	(25,225)
სხვა ცვლილებები	(1,307)	4,458
ნაშთი 31 დეკემბერს	13,771	24,263

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

11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სხვა აქტივები

	2024	2023
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (მე-4 შენიშვნა)	4,237	4,506
არაფინანსური აქტივები		
ავანსად გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	3,512	4,907
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	3,182	4,941
სულ	10,931	13,454

(ათას ლარში)

11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სხვა აქტივები (გაგრძელება)

მოთხოვნების ვადიანობა ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით და შესაბამისი რეზერვი 2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

2024 წლის 31 დეკემბერი	ვადაგადაცილება <180 დღე	ვადაგადაცილება >180 დღე	სულ
სავაჭრო მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	2,692	2,692
სხვა მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება	–	1,545	1,545
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე, %	0%	0%	
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	–	
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი, %	0%	0%	
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–	–
წმინდა საბალანსო ღირებულება	–	4,237	4,237

2023 წლის 31 დეკემბერი	ვადაგადაცილება <180 დღე	ვადაგადაცილება >180 დღე	სულ
სავაჭრო მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	2,679	2,679
სხვა მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება	356	1,636	1,992
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე, %	0%	0%	
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	–	–
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი, %	0%	10%	
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	165	165
წმინდა საბალანსო ღირებულება	356	4,150	4,506

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

(ათას ლარში)

12. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2024	2023
ვალდებულებები სამშენებლო მომსახურების პროვაიდერების მიმართ	3,533	2,772
სხვა ვალდებულებები	600	354
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,133	3,126

13. სესხები და ნასესხები სახსრები

	კონვერტირება- დი ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის კადა	2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით,	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
უზრუნველყოფილი					
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	7.90%	მარ-24	–	1,874
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	7.90%	ოქტ-24	–	2,106
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 5.5%	სექ-25	5,615	5,383
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 5.5%	სექ-25	5,612	4,704
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 6%	მარ-25	1,620	544
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 6%	სექ-25	2,810	–
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 6%	დეკ-27	847	–
უზრუნველყოფის გარეშე მშობელი საწარმო				–	6,559
სულ				16,504	21,170

	2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
მოკლევადიანი წილი	15,657	17,557
გრძელვადიანი წილი	847	3,613

(ათას ლარში)

14. ცვლილებები ვალდებულებებში

	<i>სესხები და ნასესხები სახსრები</i>	<i>საიჯარო ვალდებულება</i>	<i>სულ</i>
2024 წლის 1 იანვარი	21,170	1,795	22,965
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	6,408	–	6,408
მოდIFIცირება	–	155	155
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(11,700)	–	(11,700)
საპროცენტო ხარჯი	1,635	151	1,786
გადახდილი პროცენტი	(1,807)	–	(1,807)
საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა	798	81	879
2024 წლის 31 დეკემბერი	16,504	2,182	18,686

	<i>სესხები და ნასესხები სახსრები</i>	<i>საიჯარო ვალდებულება</i>	<i>სულ</i>
2023 წლის 11 იანვარი	21,011	–	21,011
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	11,153	–	11,153
შესყიდვა	–	1,943	1,943
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(11,096)	(243)	(11,339)
საპროცენტო ხარჯი	1,387	125	1,512
გადახდილი პროცენტი	(1,329)	(119)	(1,448)
საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა	44	89	133
2023 წლის 31 დეკემბერი	21,170	1,795	22,965

15. ფინანსური რისკის მართვა

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

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

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

(ათას ლარში)

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

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

<i>2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>აშშ დოლარი</i>
ფინანსური აქტივები	
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	4,139
სავაჭრო მოთხოვნები	3,962
სულ ფინანსური აქტივები	8,101
ფინანსური ვალდებულებები	
სესხები და ნასესხები სახსრები	(16,504)
სავაჭრო ვალდებულებები	(3,033)
საიჯარო ვალდებულებები	(2,182)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(21,719)
წმინდა პოზიცია	(13,618)

<i>2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>აშშ დოლარი</i>
ფინანსური აქტივები	
სავაჭრო მოთხოვნები	2,860
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	4,057
სულ ფინანსური აქტივები	6,917
ფინანსური ვალდებულებები	
სესხები და ნასესხები სახსრები	(20,034)
საიჯარო ვალდებულებები	(1,795)
სავაჭრო ვალდებულებები	(2,667)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(24,496)
წმინდა პოზიცია	(17,579)

ქვემოთ მოცემული ანალიზი ითვლის ლარის მიმართ სავალუტო კურსების სავარაუდო ცვლილებების ეფექტს სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე, ყველა სხვა ცვლადის მუდმივობის შემთხვევაში. ცხრილში უარყოფითი რიცხვები ასახავს პოტენციურ ნეტო შემცირებას სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ან საკუთარ კაპიტალში, ხოლო დადებითი რიცხვები - პოტენციურ წმინდა ზრდას.

2024	<i>ცვლილება სავალუტო კურსში, %</i>	<i>დაბეგვრამდე მოგების ეფექტი</i>	
აშშ დოლარი	-2% / 8.05%	272	(1,096)

(ათას ლარში)

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

2023	ცვლილება სავალუტო კურსში, %	დაბეგვრამდე მოგების ეფექტი	
აშშ დოლარი	-19% / 19%	3,340	(3,340)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიქმნება იმ შემთხვევაში, თუ ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთებში იმოქმედებს ფინანსური ინსტრუმენტების მომავალ ფულად ნაკადებზე ან სამართლიან ღირებულებაზე. კომპანიის დაქვემდებარება ბაზრის საპროცენტო განაკვეთების ცვლილების რისკზე უპირატესად უკავშირდება კომპანიის ნასესხებ სახსრებს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთებით. კომპანიის ერთადერთი საპროცენტო სარგებლის მქონე აქტივია საბანკო ანაზრები, რომლებიც ფიქსირებულ განაკვეთთანაა.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია საპროცენტო განაკვეთებში გონივრულ ფარგლებში შესაძლო ცვლილების მგრძნობელობა გავლენის ქვეშ მყოფი სესხების და ნასესხები სახსრების წილზე. ყველა სხვა ცვლადის უცვლელობის პირობებში, კომპანიის დაბეგვრამდე მოგებაზე მოქმედებს მცოცავი სავალუტო კურსის მქონე ნასესხები სახსრები, შემდეგი სახით:

2024	საბაზისო პუნქტით ზრდა/ (შემცირება)	დაბეგვრამდე მოგების ეფექტი	
აშშ დოლარი	-9 / 441	10	(480)

2023	საბაზისო პუნქტით ზრდა/ (შემცირება)	დაბეგვრამდე მოგების ეფექტი	
აშშ დოლარი	-382 / 382	200	(200)

ბ) საკრედიტო რისკი

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

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

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

(ათას ლარში)

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

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო მოთხოვნებში შესული გაუფასურების რეზერვა ნული ლარი შეადგინა (2023 წ.: ნული ლარი) (მე-12 შენიშვნა).

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სხვა გაცემულ სესხებზე არსებითი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არ აღიარებულა.

გ) ლიკვიდობის რისკი

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

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია კომპანიის დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადები მის არაწარმოებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე შეთანხმებული დაფარვის პერიოდებით.

ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური ვალდებულების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები კომპანიისგან გადახდის მოთხოვნის უადრესი თარიღის საფუძველზე. ცხრილში შესულია როგორც პროცენტის, ისე ძირითადი თანხის ფულადი ნაკადები.

ფინანსური**ვალდებულებები****2024 წლის 31 დეკემბრის**

მდგომარეობით	<3 თვე	3-12 თვე	1-5 წელი	>5 წელი	სულ
პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები	4,106	15,919	3,705	–	23,730
საიჯარო ვალდებულებები	681	428	1,332	–	2,441
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,133	–	–	–	4,133
სულ	8,920	16,347	5,037	–	30,304

ფინანსური**ვალდებულებები 2023****წლის 31 დეკემბრის**

მდგომარეობით	<3 თვე	3-12 თვე	1-5 წელი	>5 წელი	სულ
პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები	3,993	14,412	4,108	–	22,513
საიჯარო ვალდებულებები	125	375	1,668	–	2,168
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	3,126	–	–	–	3,126
სულ	7,244	14,787	5,776	–	27,807

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

(ათას ლარში)

16. სამართლიანი ღირებულება

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

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

				სულ		არაღიარე-
				სამართლიანი საბალანსო		ბული
				ღირებულება	ღირებულება	შემოსულობა/
	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	2024	2024	(ზარალი)
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	101,811	101,811	101,811	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სხვა						
აქტივები	–	4,237	–	4,237	4,237	–
გაცემული სესხები	–	441	–	441	531	(90)
ნადდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	4,669	–	4,669	4,669	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სესხები და ნასესხები						
სახსრები	–	16,646	–	16,646	16,504	(143)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	–	4,133	–	4,133	4,133	–

(ათას ლარში)

16. სამართლიანი ღირებულება (გაგრძელება)

				სულ		არაღიარებული
	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	სამართლიანი ღირებულება 2023	საბალანსო ღირებულება 2023	შემოსულობა/ (ზარალი) 2023
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	95,971	95,971	95,971	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სხვა						
აქტივები	–	4,506	–	4,506	4,506	–
გაცემული სესხები	–	433	–	433	480	(47)
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	3,790	–	3,790	3,790	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სესხები და ნასესხები						
სახსრები	–	21,001	–	21,001	21,170	169
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	–	3,126	–	3,126	3,126	–

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

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

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

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

სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული არაფინანსური აქტივები

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

(ათას ლარში)

16. სამართლიანი ღირებულება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული არაფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მიწა (მე-3 დონე)

შეფასება ჩატარდა საბაზრო მიდგომის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ემპირიულ ფასებს ბაზარზე ბოლო დროს განხორციელებული ოპერაციებისთვის, მსგავსი ფუნქციებით და მოიცავს სამიზნე მიწის დამახასიათებელი ფაქტორების ცვლილებებს, მათ შორის მიწის ნაკვეთის ზომას, ადგილმდებარეობას, ვალდებულებებით დატვირთვას და დანიშნულებას. მიწის ნაკვეთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადაფასდა.

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

17. პირობითი ვალდებულებები

17.1 საგადასახადო დავა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით, არსებობს საგადასახადო დავა საქართველოს სახელმწიფო შემოსავლების სამსახურსა და კომპანიას შორის. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა მოიცავს კონკრეტულ ორაზროვან დებულებებს, რომლებიც განსხვავებული ინტერპრეტაციების საგანია და საგადასახადო კანონმდებლობის ხელმძღვანელობისეული ინტერპრეტაცია შესაძლოა განსხვავდებოდეს საგადასახადო უწყების მიერ გაკეთებული ინტერპრეტაციისგან. გარიგებების საგადასახადო ბაზების შესახებ ხელმძღვანელობისეული შეხედულება და ინტერპრეტაციები შესაძლოა ეჭვს ქვეშ დააყენოს საგადასახადო უწყებებმა და შედეგად კომპანიას შესაძლოა დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტი.

საქართველოს შემოსავლების სამსახური ითხოვს დამატებით გადასახადს და ჯარიმებს 1,093 ლარის ოდენობით. კომპანიამ თბილისის საქალაქო სასამართლოში შეიტანა სარჩელი საქართველოს შემოსავლების სამსახურის წინააღმდეგ. საქმეზე მოსამზადებელი და ძირითადი სხდომა უკვე ჩატარდა, თუმცა სასამართლოს ჯერ არ გამოუცხადებია განჩინების ოპერატიული ნაწილი. გამოცხადება უახლოეს მომავალში ჩაინიშნება. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მიმდინარე საგადასახადო დავის საბოლოო შედეგი ჯერ ვერ შეფასდება სათანადო სიზუსტით წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით, შესაბამისად წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის აღიარებული შესაძლო დამატებითი საგადასახადო დარიცხვების დამატებითი ვალდებულებები ან ანარიცხვები.

(ათას ლარში)

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

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

18. დაკავშირებული მხარეები

კომპანიის დაკავშირებული მხარეები მოიცავს აქციონერებს და უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას.

18.1 კონტროლის ურთიერთობები

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არცერთი ფიზიკური პირი აქციონერი არ იყო მაკონტროლებელი მხარე (1-ლი შენიშვნა).

18.2 ოპერაცია დაკავშირებულ მხარეებთან

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

		2024		
		აქციონერები	მშობელი საწარმო	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები
				უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით				
სახელშეკრულებო აქტივები	47	—	—	—
სავაჭრო მოთხოვნები	573	—	1,533	—
სესხები და ნასესხები სახსრები	—	—	—	—
გაცემული სესხები	—	—	531	—
მიმწოდებლებისთვის განხორციელებული წინასწარი გადახდები	—	—	130	—
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	119	—	—	189
საიჯარო ვალდებულება	—	—	2,182	—
სავაჭრო ვალდებულებები	—	—	715	—
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის				
ადმინისტრაციული ხარჯები	—	—	55	—
ფინანსური დანახარჯები	—	79	151	—
ფინანსური შემოსავალი	—	—	11	—
ამონაგები მარაგების გაყიდვიდან	322	—	—	163
სამშენებლო დანახარჯები	—	—	47	—

(ათას ლარში)

18. დაკავშირებული მხარეები (გაგრძელება)**18.2 ოპერაცია დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)**

	2023			
	აქციონერები	მშობელი საწარმო	საერთო კონტროლს დაქვემდებარე- ბული საწარმოები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელო ბა
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით				
სახელშეკრულებო აქტივები	–	–	–	–
სავაჭრო მოთხოვნები	1,365	34	2,128	–
სესხები და ნასესხები სახსრები	–	6,559	–	–
გაცემული სესხები	–	–	480	–
მიმწოდებლებისთვის განხორციელებული წინასწარი გადახდები	–	–	105	–
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	178	–	–	110
საიჯარო ვალდებულება	–	–	1,795	–
ოპერაციები 31 დეკემბრით				
დასრულებული წლისათვის				
ადმინისტრაციული ხარჯები	–	–	–	–
ფინანსური დანახარჯები	–	130	251	–
ფინანსური შემოსავალი	–	–	–	–
ამონაგები მარაგების გაყიდვიდან	359	–	–	162
სამშენებლო დანახარჯები	–	–	620	–

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რაც მოიცავდა ადმინისტრაციულ ანაზღაურებას. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა 5 ფიზიკური პირისგან შედგება.

	2024	2023
ხელფასი	652	1,441
ფულადი ბონუსი	418	349
სულ	1,070	1,790