

მლიური ანგარიში

2024



საქართველოს ექსპერტული 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 იდენტიფიკაციას 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, დაგვეწერა 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.

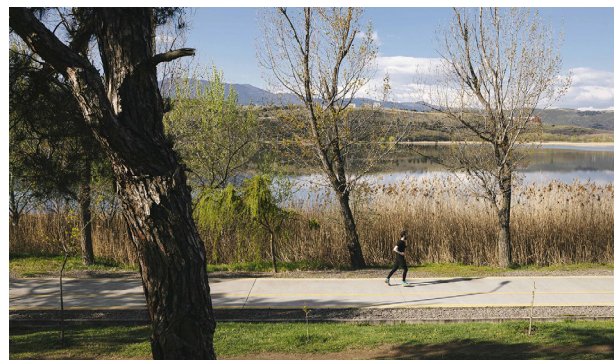
პასუხისმგებლობაზე, გარემოს დაცვასა და ადამიანზე ორიენტირებულ დიზაინზე დაფუძნებული გრძელვადიანი ხედვით „ლისი დეველოპმენტი“ ცვლის ქალაქების ზრდის პრინციპს - ბუნებისა და საზოგადოებრივი საჭიროებების ჰარმონიზაცია.

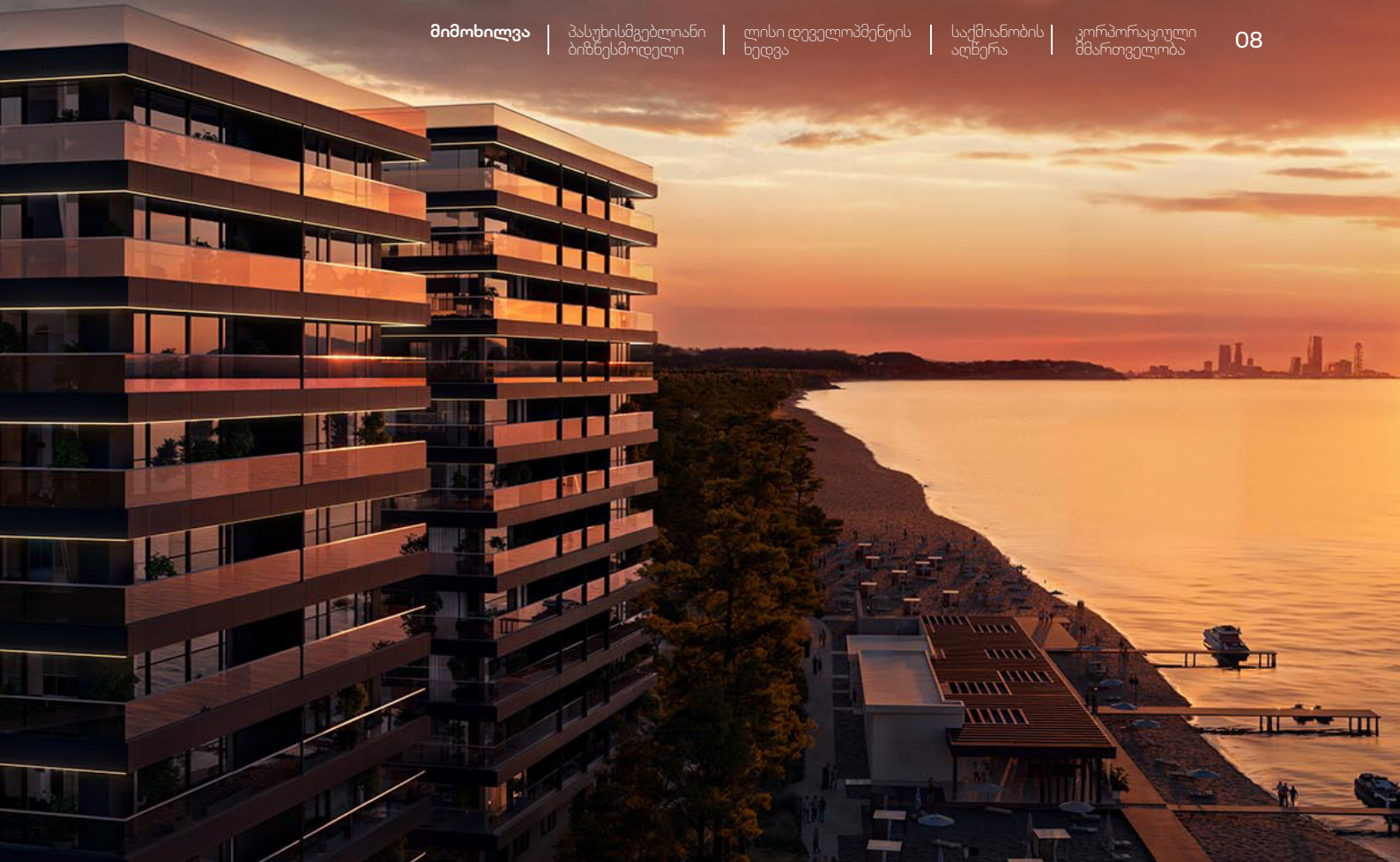
კომპანიამ დაიწყო თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარე 340 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის შესყიდვით და მიტოვებული ტერიტორიის სიცოცხლით სავსე რეკრეაციულ და საცხოვრებელ ადგილმდებარეობად გარდაქმნით. ეს ხედვა მატერიალიზებულ იქნა თბილისის ერთ-ერთ ყველაზე მწვანე საზოგადოებრივ ადგილად გარდაქმნაში, რომელიც მოიცავს 3 კილომეტრი 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 სიმტკიცის, ადამიანებზე მოწოდებული 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.





თბილისში თავისი მემკვიდრეობის საფუძველზე, კომპანია ამჟამად ავითარებს ბუკნარის კურორტს, შავი ზღვის სანაპიროზე მდებარე 9 ჰექტარზე გაშლილ ტერიტორიას, რომელიც მომავალ „ქართულ რივიერად“ უნდა გადაიქცეს. ბუკნარის პროექტი, რომელიც იგივე პრინციპებს - ეკოლოგიური ბალანსი და ადამიანთა კეთილდღეობა ეფუძნება, მოიცავს სასტუმრო აპარტამენტებს და ველნეს-ზონებს, სპორტულ მოედნებს და მწვანე საჯარო სივრცეებს. პროექტი აკეთებს მდიდრული და ამავდროულად მდგრადი სანაპირო ცხოვრების სტილის შეთავაზებას, როგორც ადგილობრივი მაცხოვრებლებისთვის, ისე - საერთაშორისო ვიზიტორებისთვის.

თითოეული პროექტით „ლისი დეველოპმენტი“ ახდენს იმის დემონსტრირებას, რომ უძრავი ქონება შესაძლოა იყოს მშენებლობაზე მეტი - ის შესაძლოა იყოს ინსტრუმენტი უფრო ჯანსაღი, უფრო მწვანე და უფრო აზრიანი ურბანული ცხოვრების ფორმირებისთვის. თამამი იდეებით, გრძელვადიანი პასუხისმგებლობითა და განვითარების ვალდებულებით „ლისი“ განაგრძობს ქართული უძრავი ქონების სექტორის მომავლის განვითარებას.

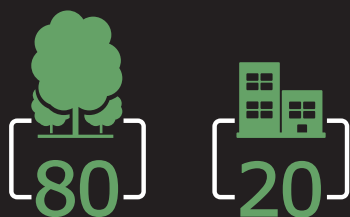
კურორტი ბუკნარი



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 ბალების 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

UN
UNSTUDIO

არქიტექტურა ეკუთვნის: UNStudio



საერთაშორისოდ აღიარებული არქიტექტურული ფირმა „UN Studio“ ფლობს წარმატებული პროექტების პორტფელს, რომელიც მოიცავს „Mercedes Benz“-ის მუზეუმს გერმანიაში, „Shenzhen MixC“-ს ჩინეთში, „Raffie 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 რენოვაციები“ 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 ცნობილმა ფირმამ „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 მიიღწიეს, 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 რელიეფზეა 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



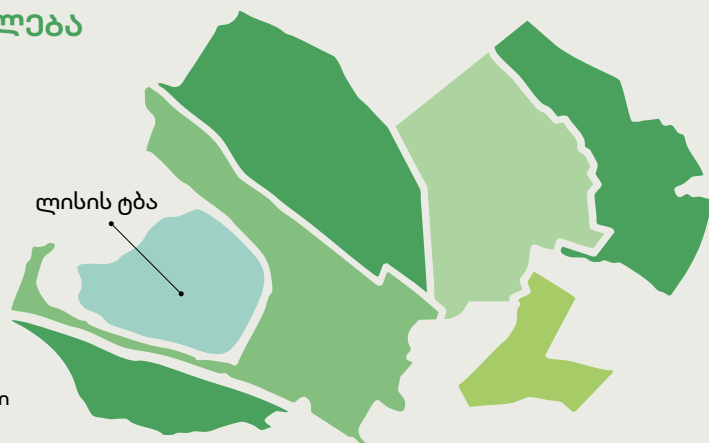
ლისის ტბის ტერიტორია განვითარების ხედვა

„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

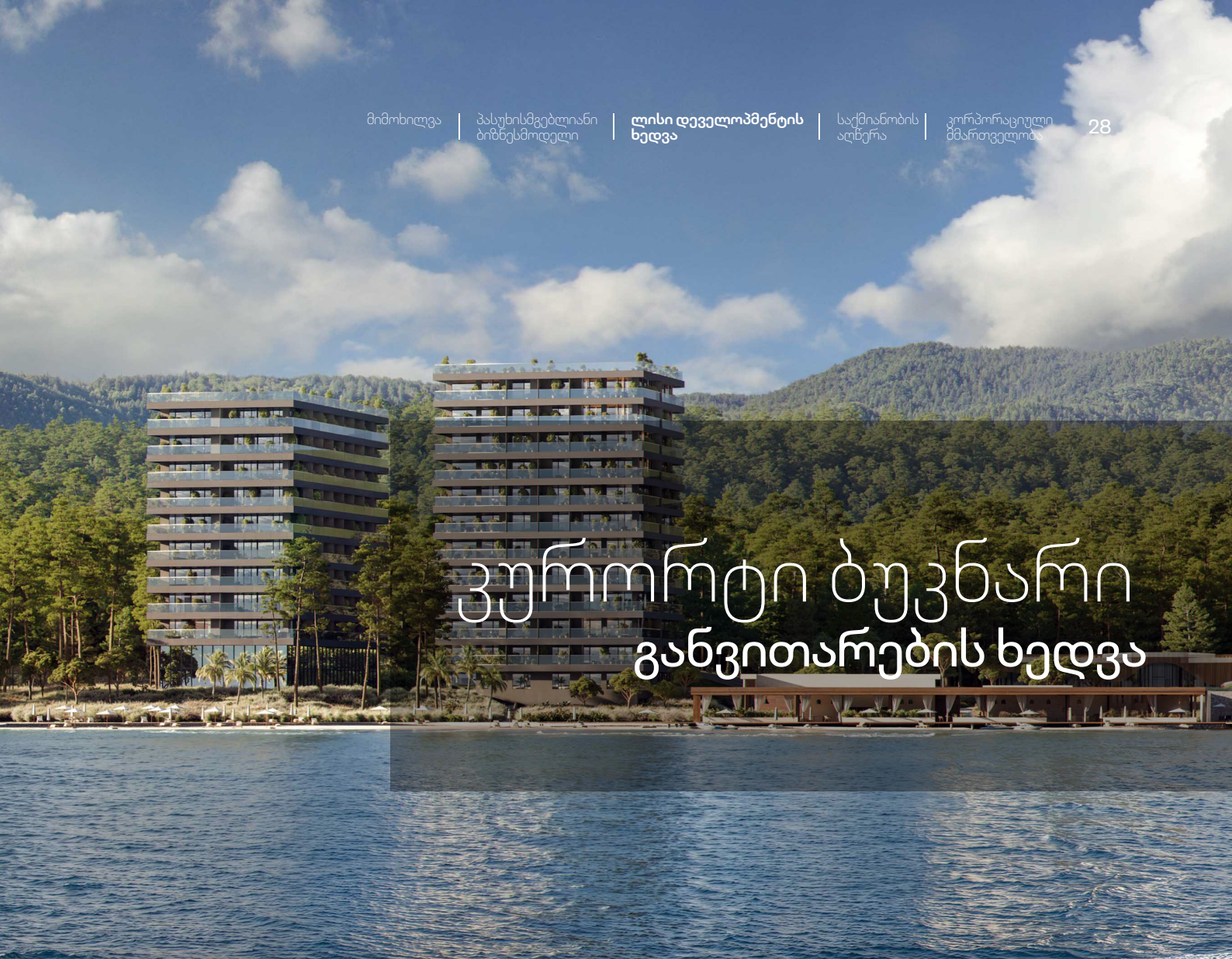
დღეისათვის „ლისი“ მუშაობს გრძელვადიანი გენერალური გეგმის შემუშავებაზე ლისის ტბის ტერიტორიისთვის ისეთი ცნობილი საერთაშორისო არქიტექტორების და ურბანული დამგეგმავების მონაწილეობით, როგორიც არის: „Felix“, „UN Studio“ და „KCAP“. ისინი აქტიურად არიან ჩართული ამ მნიშვნელოვანი პროექტის განვითარებაში, სინქრონიზებული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





კურორტი ბუკნარი განვითარების ხედვა

ახალი საცხოვრებელი კურორტი

„ლისი დეველოპმენტი“ 9 ჰა მიწის ნაკვეთს ფლობს შავი ზღვის აღმოსავლეთ სანაპიროზე, სოფელ ბუკნარში. ტერიტორია წარმოადგენს ულამაზეს სანაპირო ტერიტორიას, მთავარი რეგიონული ტურისტული ცენტრი - ბათუმიდან მანქანით 7 წუთით სავალზე, რომელიც წარმოადგენს სტრატეგიულად ხელსაყრელ ადგილმდებარეობას ქუთაისის და ბათუმის აეროპორტების სიახლოვეს.

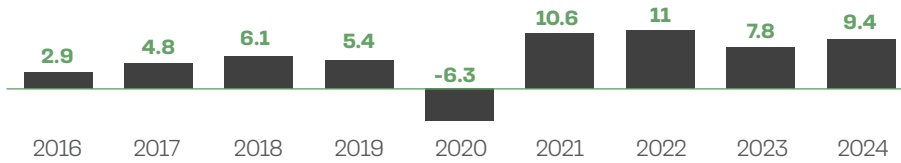
კურორტის არქიტექტურული პროექტი ეკუთვნის ცნობილ ბრიტანულ კომპანიას „Architects of Invention“. მათი პროექტული სხვადასხვა ფართომასშტაბიან პროექტს მოიცავს გაერთიანებულ სამეფოში, გერმანიაში, საფრანგეთსა და სხვა ქვეყნებში.

კომპლექსი ბუკნარში მდებარეობს, მთებს და ზღვას შორის, რაც უნიკალურ სუბტროპიკულ კლიმატს ქმნის. პროექტის პირველი ეტაპი მოიცავს სასტუმრო აპარტამენტების კომპლექსის მშენებლობას, მათ შორის დახურულ საცურაო აუზებს, რესტორანს, სპორტულ ტერიტორიებს და მწვანე ზონებს. პროექტის დასრულება 2025 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.



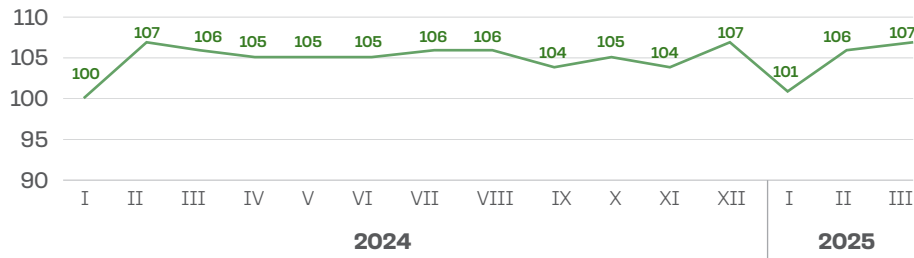
საქმიანობის
აღწერა →

რეალური მშპ-ის ზრდა (%)

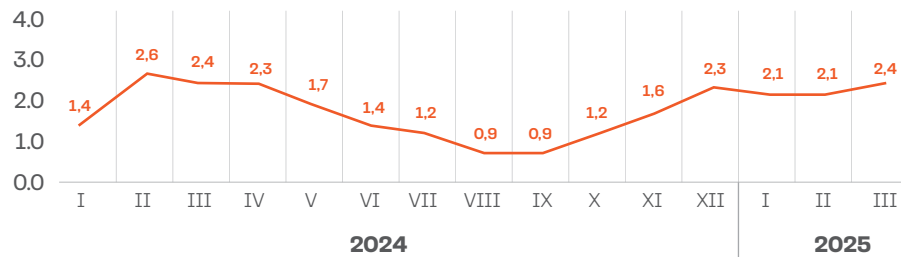


წყარო: საქსტატი

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 მეთწლიად 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 მეთწლიად 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“

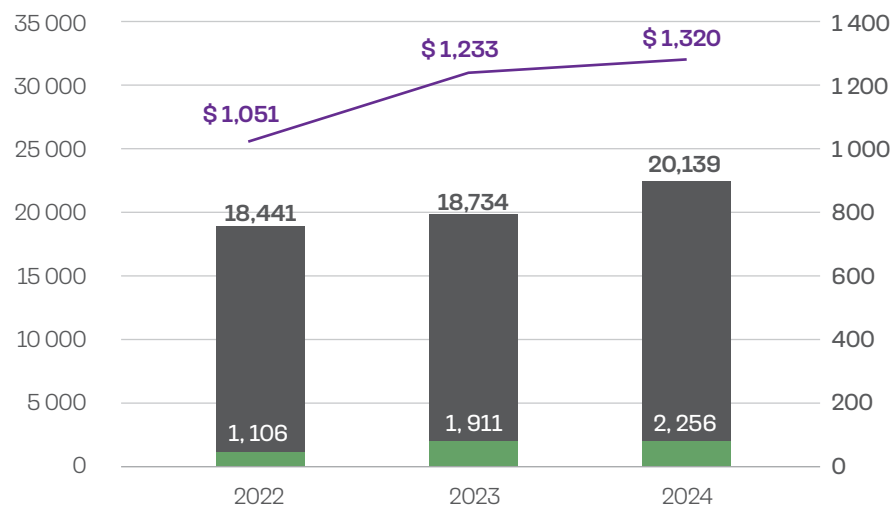
ტურიზმი:

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).

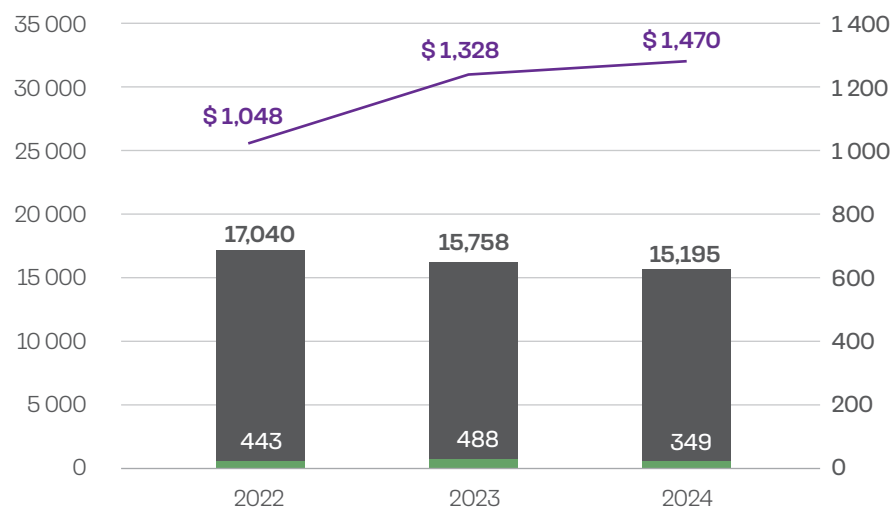
2025 წლის პროგნოზი:

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	ვალი/აქტივებთან - 2024
50 მლ	7.7%
29 მლარი - 2023	10.35% - 2023
საოპერაციო ფულადი ნაკადები - 2024	მოგება ერთ აქციაზე
20.2 მლ	14.6 ლ
-2.2 მლარი - 2023	7.1 ლარი - 2023

მიწის პორტფელი

თბილისში	ბუენარში	ღირებულება
253 ჰა	9 ჰა	€ 642 მლ
207 ჰა იპოთეკით დაუტვირთავი	ბუენარში, შავი ზღვის სანაპიროზე	იპოთეკით დაუტვირთავი მიწის ღირებულება 538 მლ ლარი

პარტნიორობა გლობალურად აღიარებულ კომპანიებთან



ფინანსური ინდიკატორები

2024 წელს კომპანიამ მნიშვნელოვნად გააუმჯობესა თავისი ფინანსური მაჩვენებლები. დაჩქარებულმა სამშენებლო პროცესებმა და კეთილმოწყობილი მიწის გაყიდვაზე გაზრდილმა ყურადღებამ ხელი შეუწყო შემოსავლის ზრდას. ამავდროულად მომატებულმა საოპერაციო ეფექტურობამ ახალი ხელმძღვანელობის ქვეშ გამოიწვია უფრო მაღალი მთლიანი მარჟა, რომელმაც, თავის მხრივ ხელი შეუწყო EBITDA-ს 50 მილიონ ლარამდე ზრდას, 2023 წლის 29 მილიონ ლართან შედარებით. უფრო მაღალმა EBITDA-მ დადებითად იმოქმედა მნიშვნელოვან ფინანსურ მატრიცებზე, პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტის 7.7-მდე (5-დან) და აქციაზე წმინდა მოგების 14.6-მდე (7.1-დან) ზრდის ფონზე. ამავდროულად, კომპანიამ დასწია ლევერიჯი, რითაც ვალისა და აქტივის თანაფარდობის კოეფიციენტი 10.35%-დან 7.7%-მდე შემცირა.

მიწის ბანკი

კომპანიის საინვესტიციო ქონების პორტფელი

მოიცავს 253 ჰა მიწას ლისის ტბასთან ახლოს, 9 ჰექტარ მიწას ბუენარში და რამდენიმე კომერციულ ფართს, რომლებიც განლაგებულია „მწვანე ქალაქში ლისზე“ და ბაკურიანში. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების მთლიანმა ღირებულებამ 653 მილიონი ლარი შეადგინა, საიდანაც 545 მილიონი ლარი მოდიოდა აქტივებზე უზრუნველყოფის გარეშე.

ფასი და გაყიდვების ტენდენცია

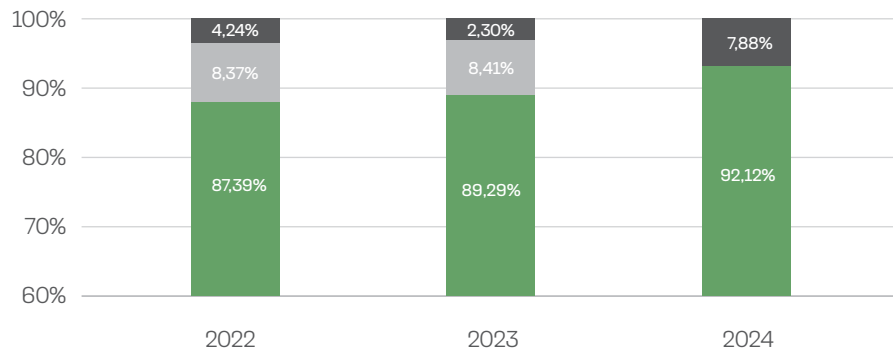
კომპანიამ შეინარჩუნა თავისი პოზიცია, როგორც ერთ-ერთმა ყველაზე მაღალი კლასის დეველოპერმა თბილისის რეგიონში. მასთან 2024 წელს ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება 2,127 აშშ დოლარს შეადგენდა, საბურთალოს რაიონის საშუალო 1,526 აშშ დოლართან შედარებით.

ახალი მნიშვნელოვანი პროექტები

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

კაპიტალის სტრუქტურა

■ კაპიტალი ■ ბონდები ■ სესხები



მიმოხილვა

პასუხისმგებელი
ბიზნესმოდელი

ღირსი დეველოპმენტის
ხედვა

საქმიანობის
აღწერა

კორპორაციული
მმართველობა

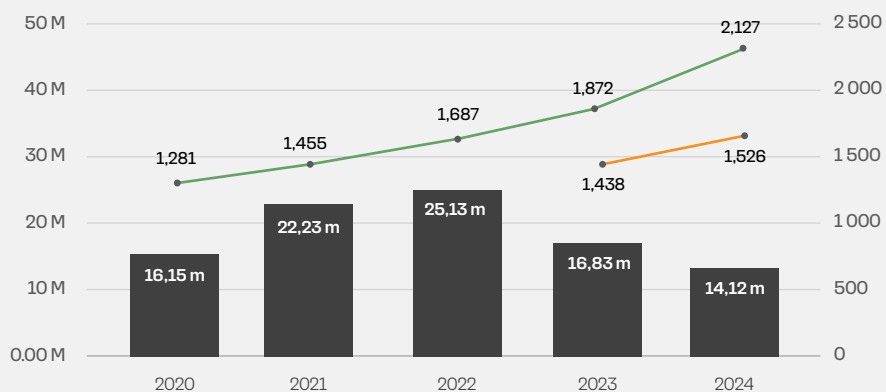
33

continued

ჯგუფის ფინანსური
მარჯვენებლების მიმოხილვა

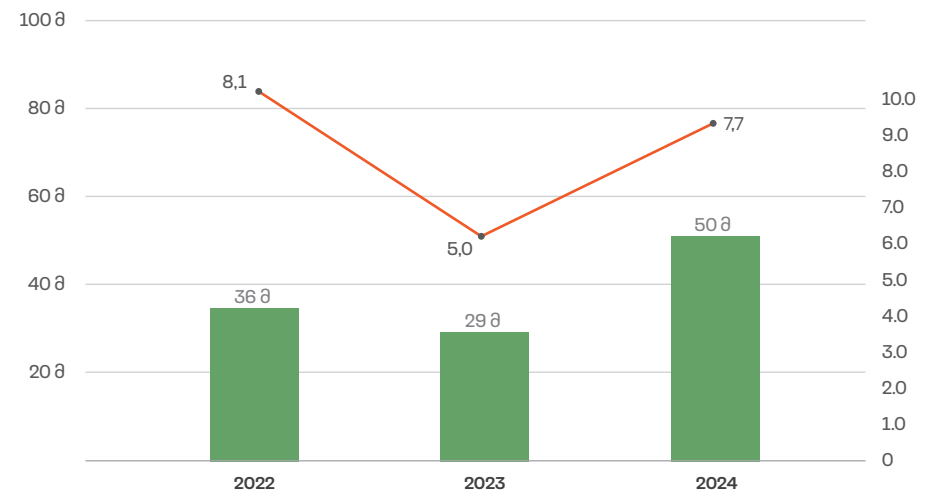
გაყიდვების ტენდენციების ანალიზი

■ გაყიდვები \$ ■ კვადრატული ფასი/ლოსი ■ კვადრატული ფასი/საბურთალო



ჯგუფის ფინანსური მარჯვენებლების მიმოხილვა EBITDA და პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტის ანალიზი

■ EBITDA ■ ICR



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“ ღია სავალუტო პოზიცია ფინანსურ აქტივებზე -16.7 მილიონი აშშ დოლარი იყო (2023 წელს -24.8 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	327	4 711
გაუფასურება	(1 317)	(4 711)

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.

ჯგუფის საქმიანობის სფეროები
და სამართლებრივი სტრუქტურა



საქმიანობის მნიშვნელოვანი სფეროები

სს „ლესი ლეიქ დეველოპმენტი“ 2011 წლიდან ავითარებს და ყიდის მიწას და პრემიუმ სეგმენტის საცხოვრებელ უძრავ ქონებას თბილისის პრესტიჟულ უბანში. კომპანია ფლობს დაახლოებით 340 ჰექტარ მიწის ნაკვეთს ლისის ტბის ირგვლივ. ჯგუფი მის საცხოვრებელ უძრავ ქონებას, მიწას, საიჯარო და სასტუმრო განვითარების ბიზნესებს ცალკე შვილობილი საწარმოს გზით მართავს: შპს „ლესი ფო“ - საცხოვრებელი უძრავი ქონება და შპს „ლესი რენტალსი“ - საიჯარო უძრავი ქონება. მიწის განვითარებას თავად სს „ლესი ლეიქ დეველოპმენტი“ ახორციელებს.

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ (LLD)

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

შპს „ბლექსი რიზორტსი“

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

შპს „ლისი ფო“

მპს „ლისი ფოს“ ძირითად საქმიანობაა ლისის ტბასთან ახლოს საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობა და გაყიდვა, 20 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ფარგლებში. პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ 1-ლი და მე-2 ეტაპები უკვე დასრულებულია დაახლ. 71 ათასი კვ. მ. წმინდა სარეალიზაციო ფართით. მე-3 ეტაპი ახლა მიმდინარეობს - დაახლოებით 33 ათასი კვადრატული მეტრი წმინდა სარეალიზაციო ფართით.

შპს „ლისი ჩენტალსი“

მპს „ლოსი რენტალსი“ 100%-იანი შვილობილი საწარმოა (2019), რომელიც მართავს პროექტთან „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაკავშირებულ ჯგუფის კომერციულ უძრავ ქონებას. დღეს ოპერირებს სტრატეგიით „ქიზაობა-ფლობა“, რომელიც იზიდავს ახალ მოიჭარეებს, როგორიც არის „კარფური“, „გასტრონომი“ „ჯი-პი-სი“ და ა.შ.

2022 წლის სექტემბერში „ლოსი რენტალსმა“ შეიძინა „კოხტა მიტარბი პლაზა“ - კომერციული საიჯარო ქონება ბაკურიანის სათხილამურო კურორტზე. დღეს ამ ქონებაში ფუნქციონირებს ერთი რესტორანი, სათხილამურო მაღაზია და თხილამურების გაქირავების ობიექტი.

ლისი

რენტალსი

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

1,700 კვადრატული მეტრი კომერციული ობიექტები „მწვანე ქალაქში ლისზე“, რომელთა 85% დაკავებულია.

საოფისე ფართები „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ტერიტორიაზე (დაახლ. 1000 მ2)

ცალკე მდგომი შენობა განლაგებულია კოხტას სათხილამურო საბაგიროს წინ, ინვესტიციის მთლიანი ღირებულებით 2 მილიონი აშშ დოლარი. პლანა მოიცავს სახურავს, პირველ სართულს (დაახლ. 1,500 მ2) და მიწისქვეშა ავტოსადგომს;

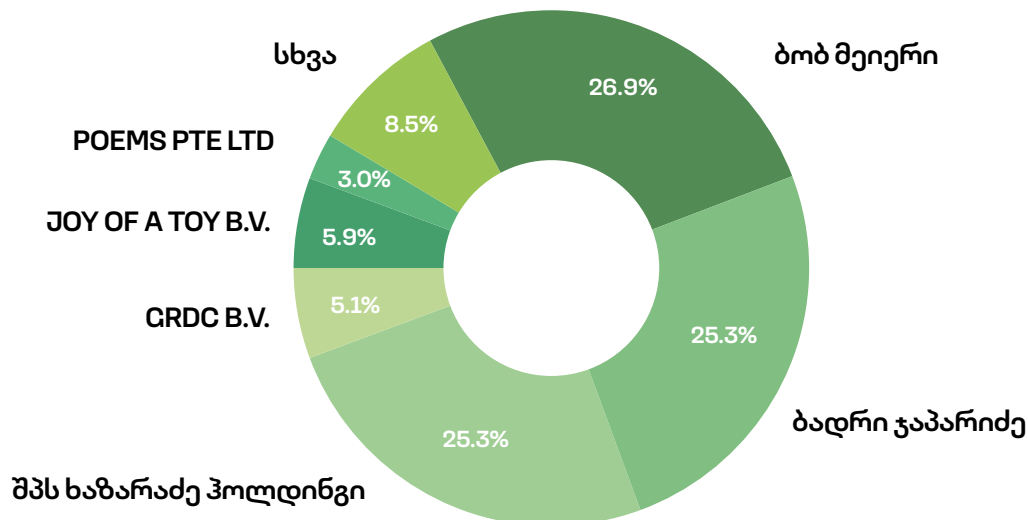
სხვადასხვა უფრო მცირე საიჯარო ქონება ლისის ტბასთან ახლოს.

„ლისი რენტალსის“ ინვესტიციების მთლიანმა ღირებულებამ 2023 წლის დეკემბრის მდგომარეობით 5,2 მილიონი აშშ დოლარი შეადიგინა. მომავალში „ლისი დეველოპმენტი“ გაანგრძობს საიჯარო ქონების განვითარებაში ინვესტირებას, ძლიერი და სტაბილური საიჯარო შემოსავლის წყაროების უზრუნველყოფის 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 მელიქიძესთან 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 ალტერნატივაა 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 სიჭაწასაღეს, 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 რიხვაძე 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 პროექტებში. 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 აქცევენ ყურადღებას აწვდიან საჭირო ინფორმაციას კომპანიის მდგომარეობის, მაჩვენებლების და ბიზნეს-სტრატეგიის შესაფასებლად.

ნიკა ხაზარაძე

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 ჰირობების 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



პასუხისმგებელი პირების განცხადება

კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის წარმოდგენილი კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური აუდირებული ფინანსური ანგარიშგება და ამავე პერიოდით დათარიღებული მმართველობის ანგარიშგება მომზადებულია სააქციო საზოგადოება „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ მიერ „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის N181/04 ბრძანებით დამტკიცებული წესით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად.

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური აუდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) მიხედვით, რომელიც სრულად, სწორად და სამართლიანად ასახავს ემიტენტისა და ემიტენტის შვილობილი კომპანიების აქტივებს, ვალდებულებებსა და მოგება-ზარალს.

მმართველობითი კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება სამართლიანად და ამომწურავად მიმოიხილავს ემიტენტისა და ემიტენტის შვილობილი კომპანიების შედეგებსა და მდგომარეობას, ასევე არსებული ძირითადი რისკების აღწერას.

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება (2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის) არის სრული, სწორი და სამართლიანი.

ნიკა ხაჭარაძე

გენერალური დირექტორი

სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტ

2025 წლის 2 ივნისი

ეკატერინა შავგულიძე

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტ

2025 წლის 2 ივნისი

Nekerchkhali str. # 6, Tbilisi 0159

tbi@lisi.ge / www.lisi.ge

T: (+995) 322 00 27 27

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორების დასკვნა

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. კორპორაციული ინფორმაცია.....	5
2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა.....	6
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები.....	27
4. ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი	30
5. ადმინისტრაციული ხარჯები	31
6. მოგების გადასახადის ხარჯი	31
7. სხვა ხარჯები	32
8. სხვა არასაოპერაციო ხარჯები.....	32
9. ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში.....	32
10. ძირითადი საშუალებები.....	33
11. საინვესტიციო ქონება	33
12. მარაგები	35
13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	36
14. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	37
15. ინვესტიცია სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით და გაცემული სესხები	38
16. კაპიტალი და რეზერვები.....	38
17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	39
18. სესხები და ნასესხები სახსრები.....	40
19. ცვლილებები ვალდებულებებში.....	41
20. ფინანსური რისკის მართვა.....	41
22. კაპიტალის მართვა.....	48
23. პირობითი ვალდებულებები	48
24. ვალდებულებები	49
25. დაკავშირებული მხარეები	49

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ აქციონერებს და სამეთვალყურეო საბჭოს

დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ და მისი შვილობილი საწარმოების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ არსებითი ინფორმაციისგან.

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

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან 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 კონსოლიდირებული 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.

ჯგუფის 2024 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

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

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

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

ხელმძღვანელობის და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

სამეთვალყურეო საბჭო პასუხისმგებელი არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ 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 ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული საადრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული საადრიცხვო 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 ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტის მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ▶ ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ▶ ვგეგმავთ და ვატარებთ ჯგუფის აუდიტს, რათა მოვიპოვოთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტის მტკიცებულებები ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რომლის საფუძველზეც ვაყალიბებთ მოსაზრებას კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მიზნით ჩატარებული აუდიტორული სამუშაოების ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და მიმოხილვაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

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

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

- მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, შესაბამისობაშია კონსოლიდირებულ 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

კონსოლიდირებული 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 და საიჯარო შემოსავალი	4	76,528	43,373
აქედან საპროექტო დანახარჯების შეფასებაში			
ცვლილების ეფექტის მქონე	4	–	(7,257)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება		(53,658)	(44,199)
მთლიანი (ზარალი)/მოგება		22,870	(826)
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების			
გადაფასებაზე	11	37,028	56,092
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვაზე	11	2,010	102
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები		(2,209)	(3,372)
ადმინისტრაციული ხარჯები	5	(9,673)	(10,069)
გაცემული სესხების აღდგენა/(გაუფასურება)	15	4,652	(4,652)
სხვა შემოსავალი		229	634
სხვა ხარჯები	7	(5,421)	(10,623)
საოპერაციო მოგება		49,486	27,286
ფინანსური შემოსავალი		1,971	265
ფინანსური დანახარჯები	19	(6,417)	(5,642)
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული (ზარალი)/შემოსულობა		(3,972)	(1,342)
წილი მეკავშირე საწარმოების მოგებაში	14	277	201
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	8	(1,108)	–
მოგება დაბეგვრამდე		40,237	20,768
მოგების გადასახადის ხარჯი	6	–	(1,136)
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი		40,237	19,632

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცებულია
2025 წლის 2 ივნისს შემდეგი პირების მიერ:

ნიკა ხაზარაძე

რუზი ყურმაშვილი

აღმასრულებელი დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

კონსოლიდირებული 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 და საიჯარო შემოსავალი	4	76,528	43,373
აქედან საპროექტო დანახარჯების შეფასებაში			
ცვლილების ეფექტის მქონე	4	–	(7,257)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება		(53,658)	(44,199)
მთლიანი (ზარალი)/მოგება		22,870	(826)
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების			
გადაფასებაზე	11	37,028	56,092
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვაზე	11	2,010	102
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები		(2,209)	(3,372)
ადმინისტრაციული ხარჯები	5	(9,673)	(10,069)
გაცემული სესხების აღდგენა/(გაუფასურება)	15	4,652	(4,652)
სხვა შემოსავალი		229	634
სხვა ხარჯები	7	(5,421)	(10,623)
საოპერაციო მოგება		49,486	27,286
ფინანსური შემოსავალი		1,971	265
ფინანსური დანახარჯები	19	(6,417)	(5,642)
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული (ზარალი)/შემოსულობა		(3,972)	(1,342)
წილი მეკავშირე საწარმოების მოგებაში	14	277	201
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	8	(1,108)	–
მოგება დაბეგრამდე		40,237	20,768
მოგების გადასახადის ხარჯი	6	–	(1,136)
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი		40,237	19,632

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცებულია
2025 წლის 2 ივნისს შემდეგი პირების მიერ:



ნიკა ნახარამე

აღმასრულებელი დირექტორი



რუზი ყურმაშვილი

ფინანსური დირექტორი

5-50 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური
ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული 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	10	5,088	5,445
ხელშეკრულების მიღების ხარჯი	4	999	1,344
საინვესტიციო ქონება	11	652,552	616,631
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	14	3,384	2,969
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახული ინვესტიციები	15	5,678	5,678
სულ გრძელვადიანი აქტივები		667,701	632,067
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	12	43,339	61,804
სახელშეკრულებო აქტივები	4	5,886	9,996
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	17,497	19,561
გაცემული სესხები	15	23	14
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	9	8,875	5,964
სულ მოკლევადიანი აქტივები		75,620	97,339
სულ აქტივები		743,321	729,406
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი:			
ჩვეულებრივი აქციები კლასი A	16	310	310
ჩვეულებრივი აქციები კლასი B	16	1,867	1,867
საემისიო შემოსავალი	16	52,973	52,973
გაუნაწილებელი მოგება	16	614,918	574,681
სულ საკუთარი კაპიტალი		670,068	629,831
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და ნასესხები სახსრები	18	6,360	3,517
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		6,360	3,517
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	5,607	4,909
გადასახდელი დივიდენდები		230	234
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	4	8,653	18,099
სესხები და ნასესხები სახსრები	18	50,973	12,707
გამოშვებული ობლიგაციები	19	–	59,292
საგადასახადო ვალდებულებები		1,430	817
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		66,893	96,058
სულ ვალდებულებები		73,253	99,575
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		743,321	729,406

5-50 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	სააქციო კაპიტალი		საემისიო შემოსავალი	გაუნაწილე- ბელი მოგება	სულ
	აქციები კლასი A	აქციები კლასი B			
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	310	1,867	52,973	564,066	619,216
წლის მოგება	–	–	–	19,632	19,632
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	–	19,632	19,632
გამოცხადებული დივიდენდები	–	–	–	(9,017)	(9,017)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	310	1,867	52,973	574,681	629,831
წლის მოგება	–	–	–	40,237	40,237
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	–	40,237	40,237
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბერს	310	1,867	52,973	614,918	670,068

კონსოლიდირებული 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		76,796	72,081
სამშენებლო სამუშაოების შემსრულებლებისთვის გადახდილი თანხები		(36,455)	(45,073)
პერსონალზე გაწეული დანახარჯები		(5,037)	(5,288)
საბროკერო მომსახურებისთვის გადახდილი საფასური		(790)	(1,942)
არქიტექტურული და საპროექტო სამუშაოებში გადახდილი თანხები		(1,341)	(3,973)
წამახალისებელ და მარკეტინგულ მომსახურებებში გადახდილი თანხები		(945)	(1,956)
მიმწოდებლებისთვის განხორციელებული სხვა გადახდები		(831)	(1,531)
გადახდილი გადასახადები		(4,479)	(6,277)
სხვა გადახდები		(4,394)	(2,445)
		22,524	3,596
გადახდილი პროცენტი	19	(6,462)	(5,855)
საოპერაციო საქმიანობებიდან მიღებული/(საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		16,062	(2,259)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შეძენა		(339)	(341)
შემოსულობა ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან		2,817	4,019
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(108)	(1,370)
მსესხებლების მიერ დაფარული გაცემული სესხები		4,652	53
გაცემული სესხები		(7)	(579)
მიღებული პროცენტი		1,810	–
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში		(138)	–
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		8,687	1,782
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
გადახდილი დივიდენდები		(13)	(8,854)
შემოსულობა სესხებიდან და ნასესხები სახსრებიდან	19	47,639	9,901
სესხების და ნასესხები სახსრების დაფარვა	19	(7,133)	(23,594)
ობლიგაციების დაფარვა	19	(62,173)	–
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(21,680)	(22,547)
წმინდა (შემცირება)/ზრდა ბანკში არსებულ ნაღდი ფულის ნაშთში		3,069	(23,024)
საკურსო სხვაობის ეფექტი		(158)	(553)
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში წლის დასაწყისში		5,964	29,541
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში წლის ბოლოს		8,875	5,964

5-50 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. კორპორაციული ინფორმაცია

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის აქციონერების შემადგენლობა 2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	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, კომერციული ფართი №1, ტირიფების ქ. №, ხოლო მისი შემოსავლების სამსახურის რეგისტრაციის ნომერია 404857534.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებებს (ერთად მოიხსენიება, როგორც „ჯგუფი“). კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ და მეკავშირე საწარმოებს 2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	საკუთრება/ხმის უფლება			დაფუძნების	
	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023	ქვეყანა	თარიღი	საქმიანობის სფერო
შვილობილი საწარმოები					
შპს „ლისი ფო“	100%	100%	საქართველო	2010 წლის 16 აპრილი	უძრავი ქონების განვითარება
შპს „ლისის ტბის რეკრეაცია“	100%	100%	საქართველო	2012 წლის 6 ივნისი	მმართველი კომპანია
შპს „ლისი რენოვეიშენ“	100%	100%	საქართველო	2014 წლის 5 ივლისი	ქონების რესტავრაცია
შპს „ლისი გრინსი“	100%	100%	საქართველო	2014 წლის 14 აპრილი	მცენარეების მოყვანა
შპს „ლისი ფიშინგი“	80%	80%	საქართველო	2015 წლის 30 აპრილი	დროებით უმოქმედო
შპს „ბლექ სი რიზორთსი“	100%	100%	საქართველო	2016 წლის 25 ნოემბერი	უძრავი ქონების განვითარება
შპს „ლისი ოზ“	100%	100%	საქართველო	2010 წლის 9 აგვისტო	დროებით უმოქმედო
შპს „ლისი რენტალსი“	100%	100%	საქართველო	2019 წლის 05 დეკემბერი	უძრავი ქონების მართვა

(ათას ლარში)

1. კორპორაციული ინფორმაცია (გაგრძელება)**მეკავშირე საწარმო**

სს „ამერიკული აკადემია“	28%	28%	საქართველო	2001 წლის 25 იანვარი	განათლება
შპს „ლისის აბანოები“	50%	50%	საქართველო	2012 წლის 27 მარტი	ველნესი

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა**2.1. მომზადების საფუძველი****განცხადება შესაბამისობაზე**

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

შეფასების საფუძველი

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

სამუშაო ვალუტა და წარსადგენი ვალუტა

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

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2. ფუნქციონირებადი საწარმო

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადობის პრინციპზე დაყრდნობით, რაც გულისხმობს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში.

ჯგუფზე უარყოფითად იმოქმედა საქართველოსა და გლობალური მასშტაბით ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში არსებულ ეკონომიკურ პირობებთან დაკავშირებულმა მაღალი ხარისხის განუსაზღვრელობებმა. 2023 წელს მშენებლობის გაზრდილმა ფასებმა გამოიწვია არსებულ პროექტებზე მთლიანი მარჟის ცვლილება. გარდა ამისა, განუსაზღვრელობებმა ნეგატიურად იმოქმედა გაყიდვებზე, განსაკუთრებით მაღალი კლასის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე, რომელშიც ჯგუფი ფუნქციონირებს. შედეგად, 2024 წლის სექტემბერში კომპანიამ „Scope Rating GmbH“ (შემდგომში „Scope“) ემიტენტის რეიტინგი 'B'-დან 'CC'-მდე დასწია, ხოლო პროგნოზი 'სტაბილურიდან' 'ნეგატიურით' შეცვალა. „Scope“-მა ასევე დასწია უზრუნველყოფის გარეშე უფროსი ვალის რეიტინგი 'B'-დან 'CCC'-მდე. ამასთან, ჯგუფი მოითხოვს დამატებითი დაფინანსების მოზიდვას დაახლოებით 20 მილიონი ლარის ოდენობით, ბუკნარის პროექტის მშენებლობის დასასრულებლად, მთავრობის წინაშე ინვესტირების ვალდებულებების შესრულების მიზნით. (24-ე შენიშვნა)

2024 წლის განმავლობაში ჯგუფმა დაფარა ობლიგაციების ვალდებულება ნომინალური ღირებულებით 10 მილიონი აშშ დოლარი და განახორციელა ობლიგაციების ვალდებულების რეფინანსირება ნომინალური ღირებულებით 12 მილიონი აშშ დოლარით, მოკლევადიანი შუალედური ფინანსირებით კომერციული ბანკებისგან, რომელთა დაფარვის ვადა 2025 წელია. (მე-18 შენიშვნა)

ხელმძღვანელობის შეფასების საფუძველზე, ჯგუფი შეძლებს არსებული მოკლევადიანი სესხების დაფარვას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიახლოებითი სააღრიცხვო ღირებულებით 17 მილიონი ლარი, ოპერაციებიდან გამომდინარე ფულადი ნაკადებით. ამასთან, ჯგუფს დასჭირდება არსებული მოკლევადიანი შუალედური სესხების რეფინანსირება ან ვადების გახანგრძლივება მიახლოებითი წმინდა სააღრიცხვო ღირებულებით 34 მილიონი ლარი, 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და უზრუნველყო 22 მილიონი ლარის ოდენობით დამატებითი სახსრები ბუკნარის პროექტის დასრულებისა და საბრუნავი კაპიტალის მხარდაჭერისთვის 2026 წლის 31 მაისით დასრულებული თორმეტთვიანი პერიოდის განმავლობაში. ჯგუფმა დაიწყო ბანკებთან მოლაპარაკებები არსებული სესხების დაფარვის ვადების გახანგრძლივების ან ახალი სესხების მიღების მიზნით.

ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ვალის რესტრუქტურიზაცია წარმატებით განხორციელდება 2025 წელს, რადგან ჯგუფის დაუტვირთავი საინვესტიციო ქონება 2024 წლის 31 დეკემბერს მთლიანი ღირებულებით 545,178 ლარი სათანადო დაცვას უზრუნველყოფს საჭირო ფინანსების მისაღებად, ბანკის სესხებისთვის დაგირავების ან გაყიდვის გზით. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ დაუტვირთავი საინვესტიციო ქონება ჯგუფს საჭირო ლიკვიდობით უზრუნველყოფს იმისათვის, რომ განაგრძოს ფუნქციონირება 2025 წლის შემდეგ.

შესაბამისად, წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ მოიცავს რაიმე სახის კორექტირებას აღრიცხული აქტივის თანხების ამოღებადობასთან და კლასიფიკაციასთან ან იმ ვალდებულებების თანხებთან და კლასიფიკაციასთან დაკავშირებით, რომლებიც შესაძლოა საჭირო გახდეს დამატებითი რესურსების ხელმიუწვდომლობის შემთხვევაში და ჯგუფმა შესაძლოა ვერ განაგრძოს ოპერირება, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3. კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შედგება კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებებისგან 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

კონტროლის მიღწევა ხდება მაშინ, როდესაც ჯგუფი ექვემდებარება ან აქვს უფლება ცვლად უკუგებაზე ინვესტირებულ საწარმოში ჩართულობით და შესწევს უნარი იმოქმედოს ამგვარ უკუგებებზე, ინვესტირებულ საწარმოში თავისი უფლებამოსილების საფუძველზე.

კონკრეტულად, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტირებულ საწარმოს, მხოლოდ მაშინ, თუ ჯგუფს:

- ▶ უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოზე (მაგ. არსებული უფლებები, რომლებიც მას ანიჭებს მიმდინარე უნარს წარმართოს შესაბამისი აქტივობები ინვესტირებულ საწარმოში);
- ▶ ცვლად უკუგებაზე დაქვემდებარება და უფლებები ინვესტირებულ საწარმოში თავისი ჩართულობიდან.
- ▶ თავისი უფლებამოსილებით სარგებლობის უნარი ინვესტირებულ საწარმოზე თავის უკუგებაზე ზემოქმედებით.

ჯგუფი ხელახლა შეაფასებს, აკონტროლებს თუ არა ინვესტირებულ საწარმოს, თუ ფაქტები და გარემოებები იმაზე მიანიშნებს, რომ კონტროლის სამი ელემენტიდან ერთ-ერთში ცვლილებებია მომხდარი. შვილობილი საწარმოს კონსოლიდირება იწყება მაშინ, როდესაც ჯგუფი იღებს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე და წყდება მაშინ, როდესაც ჯგუფი კარგავს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე. წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასული შვილობილი საწარმოს აქტივები, უფლებები, შემოსავალი და ხარჯები შესულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში იმ თარიღიდან, როდესაც ჯგუფი შეიძენს კონტროლს, შვილობილ საწარმოზე ჯგუფის კონტროლის შეწყვეტის თარიღამდე.

მოგება-ზარალი და სხვა სრული შემოსავლის თითოეული კომპონენტი ჯგუფის მშობელი საწარმოს აქციონერებს განეკუთვნება.

საჭიროების შემთხვევაში შვილობილი საწარმოს ფინანსური ანგარიშგება კორექტირდება, სააღრიცხვო პოლიტიკის ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკასთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით. ყველა ჯგუფს შიდა აქტივი და ვალდებულება, საკუთარი კაპიტალი, ხარჯები და ფულადი ნაკადები, რომლებიც უკავშირდება ოპერაციებს ჯგუფის წევრებს შორის, სრულად ელიმინირდება კონსოლიდირების პროცესში.

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ა) ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში

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

წილობრივი მეთოდის ფარგლებში, ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში თავდაპირველად თვითღირებულებით აღირიცხება. ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად კორექტირდება, რომ ასახოს მეკავშირე საწარმოში ჯგუფის მიერ ფლობილ წმინდა აქტივებში შეძენის თარიღიდან მომხდარი ცვლილებები.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

ბ) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

ჯგუფი აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლევადიანად/გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე. აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

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

ან

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

ყველა სხვა აქტივი გრძელვადიანად კლასიფიცირდება.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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.

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

ჯგუფი ყველა სხვა ვალდებულებას გრძელვადიანად განსაზღვრავს.

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

გ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი ისეთ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორიც არის სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახულ ინვესტიციებს და არაფინანსურ აქტივებს, მაგალითად საინვესტიციო ქონებას სამართლიანი ღირებულებით აფასებს ბალანსის ყოველი 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 ჯგუფისთვის.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ჯგუფი იყენებს 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.

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

ისეთი მნიშვნელოვანი აქტივების შეფასებაში, როგორიც არის საინვესტიციო ქონება, გარე შემფასებლები არიან ჩართული.

დ) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

იმის განსასაზღვრად, აღიაროს თუ არა ამონაგები, ჯგუფი 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 მომენტში, როდესაც ჯგუფი შეასრულებს შესასრულებელ ვალდებულებებს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემის გზით.

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

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

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

i) ამონაგები საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან

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

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

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

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

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

iii) ამონაგები საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან

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

iv) ამონაგები ქონების მართვიდან

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

v) ხელშეკრულების მიღების ხარჯი

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ე) საპროცენტო შემოსავალი

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

ვ) საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი აღიარდება წრფივი მეთოდით შესაბამისი იჯარის ვადის პროპორციულად.

ზ) უცხოური ვალუტა

(i) უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაციები

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

(ii) ოპერაციები და ნაშთები

უცხოურ ვალუტაში შესრულებული ოპერაციები თავიდან ჯგუფის საწარმოების მიერ აღირიცხება, შესაბამისი სამუშაო ვალუტის სპოტ-კურსით იმ თარიღში, როდესაც პირველად მოხდა გარიგების აღიარება. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივების და ვალდებულებების გადაანგარიშება 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 გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი ოპერაციების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული არაფულადი მუხლები გადაანგარიშდება, იმ თარიღის გაცვლითი კურსით, როდესაც განისაზღვრება სამართლიანი ღირებულება. დადგენა. არაფულადი მუხლების კონვერტაციის შედეგად მიღებული შემოსულობა თუ ზარალი აღირიცხება მუხლის სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით განპირობებული შემოსულობის და ზარალის აღიარების შესაბამისად (ანუ თუ მუხლების სამართლიანი ღირებულების შემოსულობა ან ზარალი აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში ან მოგებაში ან ზარალში, შესაბამისად, მათზე საკურსო სხვაობაც სხვა სრულ შემოსავალსა თუ მოგებაში ან ზარალში აისახება).

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 ჯგუფი თავდაპირველად აღიარებს ავანსის გადახდიდან წარმოშობილ არაფულად აქტივს ან არაფულად ვალდებულებას. თუ ადგილი აქვს რამდენიმე გადახდას ან ავანსის მიღებას, ჯგუფი განსაზღვრავს გარიგების თარიღს თითოეული გადახდისთვის ან ავანსის თანხის მიღებისთვის.

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

თ) დივიდენდები

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

ი) ძირითადი საშუალებები

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

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

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

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

კ) 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.

ლ) 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.

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 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, ჯგუფი ასეთ ქონებას აღიარებს ძირითადი საშუალებების ან მარაგების აღრიცხვის პოლიტიკის შესაბამისად სარგებლობაში ცვლილების მოხდენის თარიღამდე.

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

მ) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) ფინანსური აქტივები

საწყისი აღიარება და შეფასება

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

საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებს და ჯგუფის იმ ბიზნეს-მოდელს, რომელიც მათ მართავს. სავაჭრო მოთხოვნების გარდა, რომლებიც არ მოიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა გამოიყენა პრაქტიკული მიდგომა, ჯგუფი 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 ჯგუფმა არ გამოიყენა პრაქტიკული მიდგომა, ფასდება ნაწილში „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ განსაზღვრული გარიგების ფასით.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების სამართავად ჯგუფის ბიზნესმოდელი გულისხმობს იმას, თუ როგორ მართავს ჯგუფი 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 იწახება ფინანსური აქტივების ფლობის მიზნით, სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად, ხოლო სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში კლასიფიცირებული და შეფასებული ფინანსური აქტივები ბიზნესმოდელში იწახება 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, აღიარდება გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც ჯგუფი 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 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.

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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.

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

აღიარების შეწყვეტა

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

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების ვადა;

ან

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

თუ ჯგუფმა გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან გააფორმა ამაზე 'გადაცემის' ხელშეკრულება, იგი აფასებს, შეინარჩუნა თუ არა მან ან რამდენად შეინარჩუნა ამ აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული რისკები და სარგებელი. თუ ჯგუფმა 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 ჯგუფი მასთან დაკავშირებულ ვალდებულებასაც აღიარებს. გადმოცემული აქტივი და მასთან დაკავშირებული ვალდებულება ფასდება ჯგუფის მიერ შენარჩუნებული უფლება-მოვალეობების საფუძველზე.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გაუფასურება

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

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

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

(ii) ფინანსური ვალდებულებები

საწყისი აღიარება და შეფასება

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნით, ფინანსური ვალდებულებები ორ კატეგორიად იყოფა:

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

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები (სესხები და ნასესხები სახსრები და გაცემული ობლიგაციები)

ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულების კლასიფიკაცია ხდება, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება. საწყისი აღიარების შემდეგ პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. 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 (*მე-18 შენიშვნა და მე-19 შენიშვნა*).

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.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ბ) ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

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

ო) მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

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

მარაგების თვითღირებულება ეფუძნება საშუალო შეწონილი ფასის მეთოდს და მოიცავს შემდეგს:

- ▶ მიწის ღირებულება. როდესაც მიწა არის რეკლასიფიცირებული საინვესტიციო ქონებიდან, რომელიც 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.

პ) ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში

ფულადი და მოკლევადიანი ანაზრები 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.

ჟ) ანარიცხები

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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

რ) მოგების გადასახადი

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

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

ს) სეგმენტის ანგარიშგება

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

არ არსებობს გარე მომხმარებლები, რომლებიც ჯგუფის 2024 და 2023 წლების ამონაგების 10%-ს შეადგენენ.

სეგმენტის შესრულების მაჩვენებელი ფასდება ფასს სტანდარტით განსაზღვრული რიცხვების შესაბამისად.

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

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

ჯგუფმა პირველად გამოიყენა კონკრეტული სტანდარტები და ცვლილებები, რომლებიც ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს და ამ თარიღის შემდეგ დაწყებული ყოველწლიური პერიოდებისთვის (თუ სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული). ჯგუფს 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

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

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 აქვთ ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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

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 ცვლილებებმა გამოიწვია მე-18 შენიშვნაში დამატებითი განმარტებითი შენიშვნების გაკეთება, თუმცა მათ გავლენა არ ჰქონიათ ჯგუფის 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: მიმწოდებლის 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 ჯგუფზე და სხვა განმარტებითი შენიშვნების დამატება არ მომხდარა.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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 ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის. ჯგუფი ამ ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას გეგმავს მათი ძალაში შესვლისთანავე და განაგრძობს გავლენას თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

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

2023 წლის აგვისტოში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოუშვა ცვლილებები 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 ჯგუფის კონსოლიდირებულ 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.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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

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 ანაზრებიდან და პროცენტიდან კლასიფიკაციასთან დაკავშირებული შერჩევითობის გაუქმებას. ამასთან, განხორციელდა რამდენიმე სხვა სტანდარტის შედეგობრივი ცვლილებები.

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 ჯგუფი 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 ჯგუფზე.

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 იანვარიდან ან ამ თარიღით დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადამდელი გამოყენება.

ამ მომენტისთვის ჯგუფი აფასებს ქნება თუ არა მას უფლება მიიღოს და როდის მიიღოს ფასს (IFRS) 9.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები

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

განსჯა

გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან

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

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

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

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

საბინაო კომპლექსის მშენებლობისთვის:

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

(ათას ლარში)

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

განსჯა (გაგრძელება)

ვილების მიწის ნაკვეთების კეთილმოწყობისთვის:

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

მიწის კეთილმოწყობა, რომელიც არ მოქმედებს რეკლასიფიკაციაზე

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

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

შეფასებები და დაშვებები

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

დაბეგვრა

საქართველოს საგადასახადო, სავალუტო და სამომხმარებლო კანონმდებლობა ცვლილებების საგანია და საგადასახადო კანონმდებლობის ჯგუფის ხელმძღვანელობისეული ინტერპრეტაცია შესაძლოა განსხვავდებოდეს უწყებების ინტერპრეტაციებისგან, გარიგებები შესაძლოა ეჭვ ქვეშ დააყენონ საგადასახადო უწყებებმა და შედეგად ჯგუფი შესაძლოა გახდეს დამატებითი გადასახადების, ჯარიმების და პროცენტის დარიცხვის საგანი. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ვალდებულებებს აღიარებს მოსალოდნელი დამატებითი გადასახადების შეფასებისთვის, საგადასახადო დავის შედეგად, იმ შეფასებების საფუძველზე, არის თუ არა სავარაუდო დამატებითი გადასახადების დაკისრება. როდესაც ამ საკითხების საბოლოო საგადასახადო შედეგი განსხვავდება თავდაპირველად აღრიცხული თანხებისგან, ამგვარ განსხვავებას გავლენა ექნება საგადასახადო ანარიცხებზე იმ პერიოდში, როდესაც ამგვარი განმარტებები კეთდება (მე-6 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

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

შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

სავაჭრო მოთხოვნების ამოღებადობა

ჯგუფი აფასებს სავაჭრო მოთხოვნების მიღების ალბათობას, მისი გამოცდილების და მომავალი მოლოდინების საფუძველზე. მოთხოვნების ფაქტობრივი დაბრუნების მაჩვენებლები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის მიმდინარე შეფასებისგან (მე-13 შენიშვნა).

საინვესტიციო ქონება

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. ამ აქტივების სამართლიანი ღირებულება ფასდება ქონების დამოუკიდებელი, პროფესიონალი და საჭირო ლიცენზიების მფლობელი შემფასებლების მიერ ჩატარებული შეფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი ამოსავალი მონაცემები და დაშვებები შემუშავდა ხელმძღვანელობასთან კონსულტაციების საფუძველზე. (11-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 (მე-4 შენიშვნა).

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ხელმძღვანელობა იყენებს შეფასების მეთოდებს, რათა განსაზღვროს ფინანსური ინსტრუმენტების (როდესაც ხელმისაწვდომი არ არის აქტიური ბაზრის კოტირებები) და არაფინანსური აქტივების სამართლიანი ღირებულება. ეს მოიცავს შეფასებების და დაშვებების შემუშავებას, რომლებიც შეესაბამება ბაზრის მონაწილეების მიერ ინსტრუმენტის შეფასებას. ხელმძღვანელობა მის დაშვებებს მაქსიმალური შესაძლებლობის ფარგლებში აფუძნებს ემპირიულ მონაცემებზე, თუმცა ეს ყოველთვის არ არის ხელმისაწვდომი. ასეთ შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა იყენებს საუკეთესო ხელმისაწვდომ ინფორმაციას. მოსალოდნელი სამართლიანი ღირებულება შესაძლოა განსხვავდებოდეს ფაქტობრივი ფასებისგან, რომლებიც შესაძლოა მიღწეული იყოს გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით საანგარიშგებო თარიღში (21-ე შენიშვნა).

(ათას ლარში)

4. ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი

	2024	2023
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან, რომელიც დროთა განმავლობაში აღიარდება		
საცხოვრებელი ტერიტორია	35,252	23,445
მიწის ნაკვეთი (ვილები)	32,133	15,921
აუზი და სპა	4,752	–
ავტოსადგომის ტერიტორია	1,136	963
სარდაფი	786	246
ამონაგები ქონების მართვიდან	601	862
სხვა ამონაგები	169	778
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	74,829	42,215
საიჯარო შემოსავალი	1,699	1,158
სულ ამონაგები	76,528	43,373
დროთა განმავლობაში აღიარებული	76,528	43,373

ჯგუფმა აღიარა 11,524 ათასი ლარის ამონაგები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში, რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ ამონაგებში შესული სახელშეკრულებო ვალდებულებების გადატანას (2023 წ.: 4,040 ლარი).

ამონაგები, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე მომავალში 2026 წლის ბოლომდე პერიოდებში უკავშირდებოდა შესასრულებელ ვალდებულებებს, რომლებიც არ იყო დაკმაყოფილებული საანგარიშგებო თარიღში და შეადგენდა 21,540 ლარს (2023 წ.: 44,581 ლარი).

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

	2024	2023
1 წლის განმავლობაში	12,303	37,762
1 წლის შემდეგ, მაგრამ არაუმეტეს 5 წლისა	9,237	6,819
	21,540	44,581

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

	2024	2023
სავაჭრო მოთხოვნები (მე-13 შენიშვნა)	6,486	5,891
სახელშეკრულებო აქტივები	5,886	9,996
ხელშეკრულების მიღების ხარჯი	999	1,344
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	8,653	18,099

(ათას ლარში)

4. ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი (გაგრძელება)

	სახელშეკრულებო აქტივები		სახელშეკრულებო ვალდებულებები	
	2024	2023	2024	2023
საცხოვრებელი, ავტოსადგომები, სარდაფები	5,262	2,658	7,549	13,319
ვილები	624	7,338	1,104	4,780

5. ადმინისტრაციული ხარჯები

	2024	2023
ხელფასი	5,099	5,766
მარწმუნებლის ანაზღაურება (ა)	1,181	676
ქონების გადასახადის ხარჯი	1,012	1,117
ცვეთა	540	412
აუდიტის, საკონსულტაციო და იურიდიული საზღაური	476	692
საოფისე აღჭურვილობა	332	557
დაცვის მომსახურების ხარჯი	245	177
ავტოსატრანსპორტო საშუალებების მოვლის ხარჯები	223	236
საბანკო და საკომისიო ხარჯები	101	102
სამივლინებო ხარჯი	28	63
სხვა	436	271
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები	9,673	10,069

ჯგუფის 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის კომპანიის აუდიტორის საფასური 218 ლარს (დღგ-ის გამოკლებით) შეადგენდა (2023 წ.: 158 ლარი, დღგ-ის გამოკლებით).

(ა) მარწმუნებლის ანაზღაურება მოიცავს სახელფასო და სხვა მოკლევადიანი სარგებლის ხარჯებს, რომლებიც ირიცხება სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებზე და უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობაზე.

6. მოგების გადასახადის ხარჯი

მოგების გადასახადის ხარჯი უკავშირდებოდა შემდეგს:

	2024	2023
გამოცხადებული დივიდენდები	–	9,017
მოგების გადასახადი კანონით დადგენილი საგადასახადო განაკვეთით (15/85)	–	1,591
კორექტირება -		
ქართულ საწარმოებზე გაცემული დაუბეგრავი დივიდენდები	–	455
წლის მოგების გადასახადის ხარჯი	–	1,136

(ათას ლარში)

7. სხვა ხარჯები

	2024	2023
ინფრასტრუქტურის დანახარჯები (ა)	5,421	6,560
გადახდილი საგადასახადო ჯარიმები (ბ)	–	881
სხვა	–	3,182
სულ სხვა ხარჯები	5,421	10,623

- (ა) ინფრასტრუქტურული დანახარჯები მეტწილად მოიცავს ლისის ტბაზე პარკებსა და სარეკრეაციო ტერიტორიებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, მიწის არა კაპიტალური ხასიათის ზოგად გაუმჯობესებებს, რომლებიც ვერ გადანაწილდება სამშენებლო პროექტებზე, ისინი არ წარმოადგენს ჯგუფის შესასრულებელი ვალდებულების ნაწილს გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე და პირდაპირ აღირიცხება კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. მთლიანი ინფრასტრუქტურული დანახარჯებიდან, 3,209 ლარი უკავშირდება მაღალი ძაბვის ინფრასტრუქტურული პროექტის განხორციელებას ვილების უბანში და სხვა ინფრასტრუქტურულ დანახარჯებს. (2023 წ.: 5,017 ლარი).
- (ბ) სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ საგადასახადო ინსპექტირების შედეგად, რომელიც 2018-2019 წლებს მოიცავდა, ჯგუფს 881 ლარის ოდენობით დამატებითი გადასახადები და ჯარიმები დაეკისრა.

8. სხვა არასაოპერაციო ხარჯები

2024 წლის განმავლობაში ჯგუფმა ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესების კონკრეტული პროექტები განახორციელა, მათ შორის ლისის ტბის მთლიან დასახლებაში 1,600 მ³ სათადარიგო წყლის რეზერვუარის მშენებლობის და საცხოვრებელი პირობებისა და მომსახურების საიმედოობის გაუმჯობესების ჩათვლით. ეს დანახარჯები ვერ გადანაწილდება სამშენებლო პროექტებზე და ისინი არ წარმოადგენს ჯგუფის შესასრულებელ ვალდებულებას ნასყიდობის ხელშეკრულებების ფარგლებში. ისინი არარეგულარულად მიიჩნევა და არ ასახავენ ჯგუფის საქმიანობის ჩვეულ რეჟიმს. შესაბამისად, დაკავშირებული დანახარჯები კლასიფიცირებულია სხვა არასაოპერაციო ხარჯების ქვეშ.

9. ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში

31 დეკემბრის მდგომარეობით ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში იყო შემდეგი:

	2024	2023
მიმდინარე ანგარიშები ბანკებში	8,875	5,964
სულ	8,875	5,964

2024 წელს საპროცენტო შემოსავალმა ანაბრებზე 1,299 ლარი (2023 წ.: 265 ლარი) შეადგინა.

(ათას ლარში)

10. ძირითადი საშუალებები

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებამ 7,522 ლარი (2023 წ.: 7,339 ლარი), ხოლო დაგროვილმა ცვეთამ - 2,434 ლარი (2023 წ.: 1,894 ლარი) შეადგინა, რაც მეტწილად საოფისე შენობას მოიცავდა. ძირითადი საშუალებების შემენა 2023 წლის განმავლობაში შეადგენდა 408 ლარს (2023 წ.: 602 ლარი). გასვლები 2024 წლის განმავლობაში ნულ ლარს (2023 წ.: 1,265 ლარი) შეადგენდა. ცვეთის ხარჯი 2024 წლის განმავლობაში 540 ლარს შეადგენდა (2023 წ.: 412 ლარი). ჯგუფის ძირითადი საშუალებები საბალანსო ღირებულებით 3,392 ლარის (2023 წ.: 3,527 ლარი) ოდენობით დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით ჯგუფის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2024 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით. ჯგუფს არ უღიარებია ძირითადი საშუალებების გაუფასურება 2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ცვეთის ხარჯი ადმინისტრაციულ ხარჯებზე დაირიცხება.

11. საინვესტიციო ქონება

	2024				
	მიწა (ლისის ტერიტორია)	მიწა (ბუკნარი)	საინვესტიციო ქონება (IPUC) (გ)	კომერციული ფართობი	სულ
1 იანვარს	575,301	31,610	5,730	3,990	616,631
შესყიდვები	–	–	225	–	225
მარაგებიდან გადატანა (ბ)	–	1,752	–	–	1,752
მარაგებში გადატანა (ა)	(1,390)	(765)	–	–	(2,155)
გასვლა	(929)	–	–	–	(929)
შემოსულობა გადაფასებიდან	36,069	207	–	752	37,028
31 დეკემბერს	609,051	32,804	5,955	4,742	652,552

	2023				
	მიწა (ლისის ტერიტორია)	მიწა (ბუკნარი)	საინვესტიციო ქონება (IPUC) (გ)	კომერციული ფართობი	სულ
1 იანვარს	536,832	31,227	4,548	3,737	576,344
შესყიდვები	660	–	1,182	–	1,842
მარაგებიდან გადატანა	3,030	–	–	–	3,030
მარაგებში გადატანა (ა)	(18,341)	–	–	–	(18,341)
გასვლა	(2,336)	–	–	–	(2,336)
შემოსულობა გადაფასებიდან	55,456	383	–	253	56,092
31 დეკემბერს	575,301	31,610	5,730	3,990	616,631

- (ა) ჯგუფმა 1,752 ლარის (2023 წ.: 18,341 ლარი) ოდენობით საბალანსო ღირებულების მქონე საინვესტიციო ქონება მარაგებში გადაიტანა საადრიცხო პოლიტიკის (2.3 შენიშვნა) შესაბამისად, საცხოვრებელი ტერიტორიის განვითარების დაწყებისთანავე.
- (ბ) გეგმების ცვლილების შედეგად განაშენიანების ტერიტორია შემცირდა და განხორციელდა შესაბამისი მიწის ნაკვეთი კვალიფიკაციის საინვესტიციო ქონებად ცვლილება.
- (გ) დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება მოიცავს კომერციულ ფართებს კოხტაში (ბაკურიანი).

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ჯგუფი საინვესტიციო ქონებაში აღიარებს მიწის ნაკვეთებს, რომლისთვისაც ხელმძღვანელობას არ აქვს მიმდინარე განვითარების გეგმები.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს 253 ჰა (2023 წ. 253 ჰა) მიწის ნაკვეთებს თბილისში ლისის ტბის ირგვლივ, 698 კვადრატულ მეტრ (2023 წ.: 698 კვადრატული მეტრი) კომერციულ ფართებს და 8,5 ჰა (2023 წ.: 8.5 ჰა) მიწის ნაკვეთს ბუკნარში.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება საბალანსო ღირებულებით 107,374 ლარის (2023 წ.: 9,720 ათასი ლარი) ოდენობით დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით ჯგუფის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2024 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით.

ბუკნარში მიწების შესყიდვა მოხდა საქართველოს მთავრობისგან და მათზე ვრცელდება საინვესტიციო ვალდებულებები 20,000 ლარის ოდენობით, რომლებიც 2026 წლის ბოლომდე უნდა შესრულდეს (24-ე შენიშვნა).

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

საბაზრო მიდგომა

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

შემოსავლის მიდგომა

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

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების გაცხადების მიზნით, ჯგუფმა საინვესტიციო ქონების ორი კლასი გამოავლინა - მიწის ნაკვეთი და კომერციული ფართები. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია მნიშვნელოვანი შეფასების არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების და ამოსავალი მონაცემების მგრძნობელობის აღწერა.

ქონების კლასი	სამართლი- ანი ღირებუ- ლება 2024	სამართლი- ანი ღირებუ- ლება 2023	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელო- ვანი არაემპი- რიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი) 2024 წ.	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი) 2023 წ.
მიწის ნაკვეთი - ლისის ტბის ტერიტორია (მე-3 დონე)	609,051	575,297	საბაზრო	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	34 – 679 (85)	22 – 559 (85)
მიწის ნაკვეთი - ბუკნარის ტერიტორია (მე-3 დონე)	32,804	31,614	საბაზრო	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	142 (142)	139 (139)
მიწა - პარკები (მე-3 დონე)	–	–	საბაზრო	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	–	–
კომერციული ფართები (მე-3 დონე)	4,742	3,990	შემოსავალი- ბის განაკვეთი	ერთი კვადრატული მეტრის იჯარის ღირებულება აშშ დოლარი, დისკონტირე-	48 – 272 (148) 11%	48 – 272 (148) 13%
სულ	646,597	610,901				

12. მარაგები

	2024	2023
ნაშთი 1 იანვარს	61,804	50,370
შესყიდვები	39,295	32,511
საინვესტიციო ქონებიდან რეკლასიფიცირებული მარაგები (მე-11 შენიშვნა)	2,155	18,341
საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული მარაგი (მე-11 შენიშვნა)	(1,752)	(3,030)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები	(52,986)	(40,292)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გადასინჯული ბიუჯეტის დანახარჯები	–	(2,278)
სხვა ცვლილებები	(5,177)	6,182
ნაშთი 31 დეკემბერს	43,339	61,804

(ათას ლარში)

12. მარაგები (გაგრძელება)

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

გაყიდული საქონლის თვითღირებულება 2024 და 2023 წლებში მოიცავდა შემდეგს:

გაყიდული საქონლის თვითღირებულება მოიცავდა მარაგების თვითღირებულებას 52,986 ლარის ოდენობით და მომსახურების თვითღირებულებას 672 ლარის ოდენობით, როგორც არის დასაქმებულ პირთა ხელფასები და სხვა მოკლევადიანი სარგებელი და სხვა პირდაპირი დანახარჯები 2024 წელს (2023 წ.: 42,564 ლარი და 1,635 ლარი, შესაბამისად).

13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2024	2023
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,486	5,891
არაფინანსური აქტივები		
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	6,022	9,261
ავანსად გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	4,989	4,409
სულ	17,497	19,561

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

	ვადაგადაცი ლები <180 დღე	ვადაგადაცი ლები 1-180 დღე	სულ
2024 წლის 31 დეკემბერი			
სავაჭრო მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	6,474	6,474
სხვა მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება	–	12	12
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		6,486	6,486

(ათას ლარში)

13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

	ვადაგადაცი ლება <180 დღე	ვადაგადაცი ლება 1-180 დღე	სულ
2024 წლის 31 დეკემბერი			
სავაჭრო მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	907	5,599	6,506
სხვა მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება	–	193	193
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე, %	0%	14%	
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	808	808
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი, %	0%	0%	
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–	–
წმინდა საბალანსო ღირებულება	907	4,984	5,891

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 6,486 ლარიდან 1,760 ლარი უკავშირდება გაყიდული ვილის მიწის ნაკვეთებს რომელზეც მოქმედებს მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზების შეფერხებული პროექტი, რომლის დასრულებაც სავარაუდოა 2024 წლის ივლისის ბოლოსთვის. ჯგუფს სჯერა, რომ მოთხოვნა არ უნდა იყოს დარეზერვებული, რადგან ფინანსური აქტივი სრულად აღდგება ზემოთ ხსენებული პროექტის დასრულების შემდეგ.

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

14. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში

	2024	2023
1 იანვარი	2,969	2,768
ინვესტიცია	138	–
წილი მეკავშირე საწარმოების მოგებაში	277	201
31 დეკემბერი	3,384	2,969

შეჯამებული ფინანსური ინფორმაცია შვილობილი საწარმოების შესახებ მოცემულია ცხრილში ქვემოთ:

	საკუთრების უფლება	სულ აქტივები	სულ ვალდებულებები	ამონაგები	მოგება
სს „ამერიკული აკადემია“	28%	14,580	3,939	7,648	87
შპს „ლისის აბანოები“	50%	2,127	21	1,005	485
2024 წლის 31 დეკემბერი		16,707	3,960	8,653	572

(ათას ლარში)

14. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში (გაგრძელება)

	საკუთრების უფლება	სულ აქტივები	სულ ვალდებულ- ებები	ამონაგები	მოგება
სს „ამერიკული აკადემია“	28%	14,477	3,964	7,190	476
შპს „ლისის აბანოები“	50%	2,058	712	501	262
2023 წლის 31 დეკემბერი		16,535	4,676	7,691	738

15. ინვესტიცია სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით და გაცემული სესხები

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ინვესტიციები მოიცავდა წილებს, რომლებიც ჯგუფმა შეიძინა „GRDC Holding B.V.“-ის საკუთარ კაპიტალში 2019 წელს. „GRDC Holding B.V.“ არის კერძო ჯგუფი, რომელიც უძრავი ქონების ბიზნესშია ჩართული საქართველოში. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ „GRDC Holding B.V.“-ის აქტივების წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება მისი აქციების სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო შეფასებაა. ჯგუფის აქციონერები ასევე არიან „GRDC Holding B.V.“-ის აქციონერები. ფლობის ხასიათიდან და კონტროლის ნაკლებობიდან გამომდინარე, „GRDC Holding B.V.“ არ წარმოდგენს ჯგუფის დაკავშირებულ მხარეს ფასს (IFRS) სტანდარტების შესაბამისად.

„GRDC Holding B.V.“-ის ქართულ შვილობილ საწარმოზე გაიცა აშშ დოლარში გამოხატული სესხები მოკლევადიანი დაფარვის ვადით. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფმა განახორციელა დაუფარავი ნაშთების სრულად გაუფასურება ფასს (IFRS) 9-ის შესაბამისად და გაუფასურება ცალკე წარადგინა კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. 2024 წელს აღდგა სესხის სრული თანხა, დაგროვილ დარიცხულ პროცენტთან ერთად. გაუფასურება სრულად გაუქმდა და წარდგენილია „გაუფასურებული სესხების აღდგენის“ სახით, ხოლო ზედმეტობა, რომელიც საპროცენტო შემოსავალს წარმოადგენს, აღიარებულია, როგორც „ფინანსური შემოსავალი“ კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

16. კაპიტალი და რეზერვები

16.1 სააქციო კაპიტალი და საემისიო შემოსავალი

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

(ათას ლარში)

16. კაპიტალი და რეზერვები (გაგრძელება)

16.1 სააქციო კაპიტალი და საემისიო შემოსავალი (გაგრძელება)

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

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოშვებული იყო 1,732,985 A კლასის და 1,024,082 B კლასის აქცია.

საემისიო შემოსავალი მეტწილად მოიცავს სხვაობას აქციონერების მიერ 2021 წელს საკუთარ კაპიტალში შეტანილი მიწების საბაზრო ფასებს და ფლობილი აქციების ნომინალურ ღირებულებას შორის.

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2024	2023
ვალდებულებები სამშენებლო მომსახურების პროვაიდერების მიმართ	5,083	4,306
სხვა ვალდებულებები	524	603
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,607	4,909

(ათას ლარში)

18. სესხები და ნასესხები სახსრები

	<i>კონკრეტული- რებადი ვალუტა</i>	<i>საპროცენტო განაკვეთი</i>	<i>დაფარვის ვადა</i>	<i>2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>
უზრუნველყოფილი					
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 6%	იან-25	1,066	1,613
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 5.5%	სექ-25	5,612	4,705
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 6	მარ-25	1,620	543
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 6%	სექ-25	2,810	–
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 6%	დეკ-27	847	–
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	10.5%	თებ-26	5,513	–
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	11.5%	ივლ-25	34,250	–
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	9.67%	აპრ-25	5,615	5,383
სულ				57,333	16,224
				<i>2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>
მოკლევადიანი წილი				50,973	12,707
გრძელვადიანი წილი				6,360	3,517

ჯგუფის ძირითადი საშუალებები საბალანსო ღირებულებით 3,392 ლარი (2023 წ.: 3,527 ლარი) და ჯგუფის საინვესტიციო ქონება საბალანსო ღირებულებით 107,374 ლარის (2023 წ.: 9,720 ლარი) ოდენობით დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით ჯგუფის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2024 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით (მე-10 შენიშვნა და მე-11 შენიშვნა).

კონკრეტული გრძელვადიანი სესხები ადგილობრივი საფინანსო დაწესებულებებისგან, რომელთა საბალანსო ღირებულებები 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 5,513 ლარს შეადგენდა, ჯგუფის კონკრეტულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ინდიკატორებზე მიბმულ პირობებს ექვემდებარებიან (ფინანსური წლის ბოლოსთვის მთლიანი პროცენტის სესხებისა და ნასესხები სახსრების ზღვარი) სესხების დაფარვის პერიოდის განმავლობაში. საკრედიტო პირობების ტესტირება ხდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ამ სესხების დაფარვის თარიღამდე. ფინანსური პირობების დაკმაყოფილების პროცესში დარღვევები ბანკს საშუალებას მისცემს სასწრაფო წესით გამოიხმოს სესხები და ნასესხები სახსრები. არ არსებობს მითითებები იმისა, რომ ჯგუფის სირთულეები შეექმნება ამ პირობების დაკმაყოფილებაში 2025 წლის განმავლობაში.

(ათას ლარში)

19. ცვლილებები ვალდებულებებში

	<i>სესხები და ნასესხები სახსრები</i>	<i>გამოშვებული ობლიგაციები</i>	<i>სულ</i>
2024 წლის 1 იანვარი	16,224	59,292	75,516
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	47,639	–	47,639
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(7,133)	(62,173)	(69,306)
საპროცენტო ხარჯი	2,056	4,361	6,417
გადახდილი პროცენტი	(1,967)	(4,495)	(6,462)
საკუროს სხვაობით განპირობებული (შემოსულობა)/ზარალი	514	3,015	3,529
2024 წლის 31 დეკემბერი	57,333	–	57,333

	<i>სესხები და ნასესხები სახსრები</i>	<i>გამოშვებული ობლიგაციები</i>	<i>სულ</i>
2023 წლის 1 იანვარი	30,055	59,318	89,373
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	9,901	–	9,901
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(23,594)	–	(23,594)
საპროცენტო ხარჯი	1,502	4,140	5,642
გადახდილი პროცენტი	(1,553)	(4,302)	(5,855)
საკუროს სხვაობით განპირობებული (შემოსულობა)/ზარალი	(87)	136	49
2023 წლის 31 დეკემბერი	16,224	59,292	75,516

20. ფინანსური რისკის მართვა

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

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

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

(ათას ლარში)

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

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

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	აშშ დოლარი
ფინანსური აქტივები	
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	7,065
სავაჭრო მოთხოვნები	6,486
სულ ფინანსური აქტივები	13,551
ფინანსური ვალდებულებები	
სესხები და ნასესხები სახსრები	(57,333)
სავაჭრო ვალდებულებები	(3,033)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(60,366)
წმინდა პოზიცია	(46,815)
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	აშშ დოლარი
ფინანსური აქტივები	
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	3,568
სავაჭრო მოთხოვნები	6,155
სულ ფინანსური აქტივები	9,723
ფინანსური ვალდებულებები	
გამოშვებული ობლიგაციები	(59,292)
სესხები და ნასესხები სახსრები	(16,224)
სავაჭრო ვალდებულებები	(888)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(76,404)
წმინდა პოზიცია	(66,681)

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.

(ათას ლარში)

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

2024	ცვლილება სავალუტო კურსში, %	დაბეგვრამდე მოგების ეფექტი	
აშშ დოლარი	-2% / 8.05%	936	(3,769)
2023	ცვლილება სავალუტო კურსში, %	დაბეგვრამდე მოგების ეფექტი	
აშშ დოლარი	-19% / 19%	12,669	(12,669)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიქმნება იმ შემთხვევაში, თუ ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთებში იმოქმედებს ფინანსური ინსტრუმენტების მომავალ ფულად ნაკადებზე ან სამართლიან ღირებულებაზე. ჯგუფის დაქვემდებარება ბაზრის საპროცენტო განაკვეთების ცვლილების რისკზე უპირატესად უკავშირდება ჯგუფის ნასესხებ სახსრებს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთებით. ჯგუფის 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, ჯგუფის დაბეგვრამდე მოგებაზე მოქმედებს მცოცავი სავალუტო კურსის მქონე ნასესხები სახსრები, შემდეგი სახით:

2024	საბაზისო პუნქტის ზრდა/(შემცირება)	დაბეგვრამდე მოგების ეფექტი	
აშშ დოლარი	-9 / 441	16	(775)
2023	საბაზისო პუნქტის ზრდა/(შემცირება)	დაბეგვრამდე მოგების ეფექტი	
აშშ დოლარი	-382 / 382	468	(468)

ბ) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს რისკ იმისა, რომ კონტრაქტები ვერ შეასრულებს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს, რაც ჯგუფისთვის ფინანსურ ზარალს წარმოშობს.

ბანკში ნაღდი ფულის ნაშთის საკრედიტო რისკი უმნიშვნელოა, რადგან კონტრაქტები კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკები არიან „BB-/bb-“ „Standard & Poor’s“-სგან, „B1/NP“ (FC) და „Ba3/NP“ (LC) „Moody’s“-სგან და „BB-/bb-“ „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან;

(ათას ლარში)

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

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

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო მოთხოვნებში შესული გაუფასურების რეზერვმა ნული ლარი შეადგინა (2023 წ.: ნული ლარი). სხვა მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვმა ნული ლარი (2023 წ.: 808 ლარი) შეადგინა (მე-13 შენიშვნა).

გაცემული სესხების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვმა ნული ლარი (2023 წ.: 4,652 ლარი) შეადგინა, რომელიც კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ცალკე ხაზის სახით არის შესული. 2024 წლის განმავლობაში ჯგუფმა აღადგინა ადრე გაუფასურებული გაცემული სესხები. გაცემული სესხების აღდგენამ 4,652 ლარი (2023 წ.: ნული ლარი) შეადგინა.

გ) 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 ნაღდი ფულის ნაშთების, ასევე ძალიან ლიკვიდური აქტივების ფლობის გზით, ყველა საოპერაციო და ვალის მომსახურებასთან დაკავშირებული გადახდების დროულად განხორციელების მიზნით.

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

ფინანსური ვალდებულებები 2024

წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	<3 თვე	3-12 თვე	<5 წელი	სულ
პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები	4,115	50,345	6,587	61,047
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,607	–	–	5,607
საგადასახადო ვალდებულებები	1,430	–	–	1,430
გადასახდელი დივიდენდები	230	–	–	230
სულ	11,382	50,345	6,587	68,314

ფინანსური ვალდებულებები 2023

წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	<3 თვე	3-12 თვე	<5 წელი	სულ
პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები	1,031	12,473	4,108	17,612
გამოშვებული ობლიგაციები	570	62,813	–	63,383
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,909	–	–	4,909
სულ	6,510	75,286	4,108	85,904

(ათას ლარში)

21. სამართლიანი ღირებულება

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

				სულ სამართლი- ანი ღირებულება 2024	საბალანსო ღირებულება 2024	არაღიარე- ბული შემოსულობა / (ზარალი) 2024
	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე			
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	652,552	652,552	652,552	–
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახული ინვესტიციები	–	–	5,678	5,678	5,678	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის	–	–	–	–	–	–
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	6,486	–	6,486	6,486	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	8,875	–	8,875	8,875	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის	–	–	–	–	–	–
სესხები და ნასესხები სახსრები	–	57,898	–	57,898	57,333	(565)
გამოშვებული ობლიგაციები	–	–	–	–	–	–
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	5,607	–	5,607	5,607	–

(ათას ლარში)

21. სამართლიანი ღირებულება (გაგრძელება)

				სულ სამართლი- ანი ღირებულება 2023	საბალანსო ღირებულება 2023	არაღიარე- ბული შემოსულობა /(ზარალი) 2023
	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე			
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	616,631	616,631	616,631	–
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახული ინვესტიციები	–	–	5,678	5,678	5,678	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	19,561	–	19,561	19,561	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	5,964	–	5,964	5,964	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სესხები და ნასესხები სახსრები	–	16,361	–	16,361	16,224	(137)
გამოშვებული ობლიგაციები	–	58,155	–	58,155	59,292	1,137
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	4,909	–	4,909	4,909	–

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

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

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

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

(ათას ლარში)

21. სამართლიანი ღირებულება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული არაფინანსური აქტივები

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

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.

კომერციული ფართები (მე-3 დონე)

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

(ათას ლარში)

22. კაპიტალის მართვა

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

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

23. პირობითი ვალდებულებები

23.1 საგადასახადო დავა

საქართველო განვითარებადი ქვეყანაა. მისი საგადასახადო კანონმდებლობა მუდმივი გაუმჯობესებების და მთავრობის როგორც აღმასრულებელ, ისე - იურიდიულ შტოებში საგადასახადო პრაქტიკის ფორმირების პროცესს გადის. შესაბამისად, მისი ზოგიერთი დებულება შესაძლოა განსხვავებულად იყოს ინტერპრეტირებული. საგადასახადო კანონმდებლობის ხელმძღვანელობისეული ინტერპრეტაცია შესაძლოა განსხვავდებოდეს საგადასახადო უწყებისეული განმარტებებისგან.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით, არსებობს საგადასახადო დავა საქართველოს სახელმწიფო შემოსავლების სამსახურსა და ჯგუფის შვილობილ საწარმოს - შპს „ლისი ფო“ შორის. კომპანიაში შპს „ლისი ფო“ ჩატარდა საგადასახადო ინსპექტირება, რომელიც მოიცავდა 2015 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 ოქტომბრამდე პერიოდს. ამ ინსპექტირების შედეგად, საქართველოს შემოსავლების სამსახურმა მოითხოვა დამატებითი გადასახადები და ჯარიმები 2,287 ლარის ოდენობით. ხელმძღვანელობა არ ეთანხმება შეფასებას და გაიარა განხილვების და აპელაციების სერია შემოსავლების სამსახურსა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული გასაჩივრების პროცესში. შედეგად, საერთო მოთხოვნა 1,093 ლარამდე შემცირდა. ჯგუფმა დამატებით გაასაჩივრა მოთხოვნა თბილისის საქალაქო სასამართლოში, სადაც საქმე დღესაც განიხილება. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამ სარჩელიდან ზარალის მიღების ალბათობა 50%-ზე ნაკლებია და შესაბამისად არ აღიარა ანარიცხი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

23.2 დაზღვევა

ჯგუფს არ აქვს მისი ობიექტების, საქმიანობის შეწყვეტის ან მესამე მხარის ვალდებულების სადაზღვევო უზრუნველყოფა ჯგუფის ოპერაციების მიერ ქონებისთვის ან გარემოსთვის ზიანის მიყენებასთან დაკავშირებით. სანამ ჯგუფი არ მიიღებს ადეკვატურ სადაზღვევო პირობებს, არსებობს რისკი იმისა, რომ კონკრეტული აქტივების დაკარგვას ან განადგურებას არსებითი ნეგატიური გავლენა ექნება ჯგუფის ოპერაციებზე ან ფინანსურ პოზიციაზე.

(ათას ლარში)

24. ვალდებულებები

24.1 სახელმწიფოსგან შეძენილ ქონებასთან დაკავშირებული საინვესტიციო ვალდებულებები

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

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

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

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს „ბლექ სი რიზორტსმა“ განახორციელა პროექტში 6.6 მილიონი ლარის ინვესტიცია, რომელშიც არსებითი პროგრესია მიღწეული როგორც მშენებლობის, ისე - კვლევითი საქმიანობების მიმართულებით. მნიშვნელოვანი სამუშაოების უმრავლესობა უგვე შესრულებული და დარჩენილი მოსამზადებელი ეტაპები თითქმის დასრულებულია. ჯგუფი კვლავ მოწოდებულია შეასრულოს სახელშეკრულებო ვალდებულებები და განაგრძოს განვითარებას შეთანხმებული საინვესტიციო გეგმის შესაბამისად. ხელმძღვანელობა მოელის, რომ სასტუმრო დასრულდება და ოპერირებას დაიწყებს შეთანხმებულ ვადებში, რაც უზრუნველყოფს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან გაფორმებული ხელშეკრულების პირობებთან სრულ შესაბამისობას. ხელმძღვანელობის შეფასებით 2025 წელს სასტუმროს მშენებლობის დასრულებისთვის დამატებითი ინვესტიცია დაახლოებით 21,450 ლარს შეადგენს.

25. დაკავშირებული მხარეები

ჯგუფის დაკავშირებული მხარეები მოიცავს აქციონერებს და უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას.

25.1 კონტროლის ურთიერთობები

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

(ათას ლარში)

25. დაკავშირებული მხარეები (გაგრძელება)**25.2 ოპერაცია დაკავშირებულ მხარეებთან**

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

	<i>აქციონერები</i>	<i>უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა</i>
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
სახელშეკრულებო აქტივები	47	–
სავაჭრო მოთხოვნები	573	–
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	119	189
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის		
ამონაგები მარაგებიდან, რომელიც დროთა განმავლობაში აღიარდება	322	556
გადახდილი დივიდენდები	13	–

	<i>აქციონერები</i>	<i>უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა</i>
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
სახელშეკრულებო აქტივები	–	286
სავაჭრო მოთხოვნები	1,365	–
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	178	110
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის		
ფინანსური დანახარჯები	171	–
ამონაგები მარაგებიდან, რომელიც დროთა განმავლობაში აღიარდება	355	–
გადახდილი დივიდენდები	8,854	–

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რაც მოიცავდა დასაქმებულ პირთა ანაზღაურებას. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა მოიცავს ხელმძღვანელობას და სამეთვალყურეო საბჭოს და ის 7 ფიზიკური პირისგან შედგება.

	<i>2024</i>	<i>2023</i>
ხელფასი	1,964	1,860
ფულადი ბონუსი	1,169	665
სულ	3,133	2,525