



სს „ლისი ლეივ დეველოპმენტი“
საქართველო, 0159 თბილისი
ტირიფების ქუჩა #2
ტელ: (+995) 322 48 47 44

სს „ლისი ლეივ დეველოპმენტის“

მენეჯერული ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 30 ივნისის დასრულებული პერიოდისთვის

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	4
სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	5
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	6
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	7

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. კომპანია და მისი ოპერაციები	8
2. მომზადების საფუძველი.....	8
3. სააქციო კაპიტალი.....	9
4. საინვესტიციო ქონება.....	9
5. მარაგები	9
6. შემდგომი მოვლენები	10

სს „ლისი ლეიქ დევეფემენტი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათას დოლარში

	შენიშვნა	30 ივნისი , 2022 წ. (მენეჯერული)	31 დეკემბერი, 2021 წ. (აუდიტირებული)
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	4	131,990	130,295
ძირითადი საშუალებები		2,451	679
არამატერიალური აქტივები		-	11
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში		501	704
სულ გრძელვადიანი აქტივები		134,942	131,689
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	5	59,998	55,731
საკონტრაქტო აქტივები		16,741	17,319
ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით		1,833	1,833
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		7,668	13,277
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები		1,562	-
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		1,282	-
გაცემული სესხები		564	121
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები		2,962	2,646
სულ მიმდინარე აქტივები		92,610	90,927
სულ აქტივები		227,552	222,616
საკუთარი კაპიტალი			
A კლასის ჩვეულებრივი აქციები		173	173
B კლასის ჩვეულებრივი აქციები		1,024	1,024
საემისიო კაპიტალი		17,660	17,660
გაუნაწილებელი მოგება		239,783	238,586
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი		(55,557)	(60,269)
სულ საკუთარი კაპიტალი		203,083	197,174
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხი		4,570	4,408
ობლიგაციები		12,012	11,932
საიჯარო ვალდებულებები		39	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		16,621	16,340
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება		1,229	2,902
მიღებული სესხი		3,773	1,818
საკონტრაქტო ვალდებულებები		2,126	1,579
გადასახდელი დივიდენდი		544	2,608
საიჯარო ვალდებულებები		37	41
ობლიგაციები		24	39
სხვა გადასახადები		115	115
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		7,848	9,102
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		227,552	222,616

გამოსაცემად დამტკიცებული და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 14 აგვისტოს.

ნოდარ ადვიშვილი
გენერალური დირექტორი

გიორგი მაჭავარიანი
ფინანსური დირექტორი

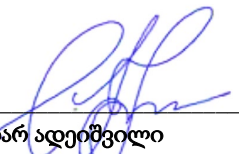
სს „ლისი ლეიქ დეველოფმენტ“

მოგება-ზარალის ანგარიშგება

ათას დოლარში

	2022 წლის 6 თვე (მენეჯერული)	2021 წლის 6 თვე (მენეჯერული)
შემოსავალი	9,879	5,403
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	(5,039)	(2,504)
საერთო მოგება	4,840	2,899
ხელფასის ხარჯი	(925)	(665)
საბროკერო ხარჯი	(454)	(180)
ადმინისტრაციული ხარჯები	(598)	(244)
მარკეტინგის ხარჯი	(180)	(168)
პრინციპალთა ანაზღაურება	(86)	(125)
სხვა ხარჯები	(34)	(64)
ფინანსური ხარჯები	(1,146)	(405)
კურსთა შორის ხარჯი	(256)	(354)
ფინანსური შემოსავალი	36	11
ასოცირებული კომპანიებიდან მიღებული მოგების წილი	-	12
სხვა შემოსავალი	-	852
მოგება დაბეგრამდე	1,197	1,569
მოგების გადასახადი ხარჯი	-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი/ზარალი	1,197	1,569

გამოსაცემად დამტკიცებული და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 14 აგვისტოს.



ნოდარ ადიშვილი
 გენერალური დირექტორი



გიორგი მაჭავარიანი
 ფინანსური დირექტორი

სს „ლისი ლეიქ დეველოფმენტ“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ათას დოლარში

	A კლასის აქციები	B კლასის აქციები	პრივილეგირებული აქციები	საემისიო კაპიტალი	საკურსო სხვაობა	გაუნაწილებელი მოგება	არამაკონტროლებელი წილი	სულ
2021 წლის 1 იანვარი	173	1,024	–	17,660	(60,269)	238,586	–	197,174
პერიოდის მოგება						1,197		1,197
საკურსო სხვაობის რეზერვი					4,712			4,712
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	–	–	4,712	1,197	–	5,909
2022 წლის 30 ივნისი	173	1,024	–	17,660	(55,557)	239,783	–	203,083

სს „ლისი ლეიქ დეველოფმენტი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ათას დოლარში

შენიშვნა	2022 წლის 30 ივნისი (მენეჯერული)	2022 წლის 31 დეკემბერი (აუდირებული)
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები	10,999	16,710
სხვა შემოსავლები	25	4
სამშენებლო კონტრაქტორებზე გადახდილი თანხები	(5,917)	(9,107)
თანამშრომლებზე გადახდილი თანხები	(740)	(1,754)
საბროკერო მომსახურებაზე გადახდილი თანხები	(531)	(659)
არქიტექტურულ მომსახურებაზე გადახდილი თანხები	(43)	(307)
მარკეტინგზე გადახდილი თანხები	(211)	(297)
მომწოდებლებზე გადახდილი თანხები	(43)	(71)
გადახდილი გადასახადები	(1,302)	(1,198)
სხვა თანხები	(448)	(627)
გადახდილი პროცენტები	(620)	(1,477)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:	1,169	1,217
მიღებული დივიდენდი		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	-	(73)
დეპოზიტზე დარიცხული პროცენტი	11	-
გაცემული სესხები	-	(1,144)
	-	
	11	(1,217)
ფულადი ნაკადი საინვესტიციო საქმიანობიდან		
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	(1,572)
ობლიგაციებიდან და სესხებიდან მიღებული თანხები	3,500	5,156
ობლიგაციების და სესხების გადახდა	(2,300)	(3,013)
შეზღუდული ფული	-	1,118
ფინანსური ლიზინგის გადახდა	(32)	(47)
დივიდენდების გადახდა	(2,064)	(1,726)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან	(896)	(84)
კურსთა შორის სხვაობის გავლენა	32	139
სულ ფულის მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში	316	55
ფული წლის დასაწყისში	2,646	2,591
ფული წლის ბოლოს	2,962	2,646

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

ათას ლარში

1. კომპანია და მისი ოპერაციები

ზოგადი მიმოხილვა

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“, ჯგუფის მშობელი კომპანია, არის სააქციო საზოგადოება, რომელიც დაარსდა საქართველოში, თბილისში, 2010 წლის მარტში. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა თბილისში, ლისის ტბის მიდამოებში უძრავი ქონების შექმნა, განვითარება და მართვა. კომპანია სააქციო საზოგადოებად დარეგისტრირდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ჯგუფში შემავალი კომპანიების რაოდენობა და წილობრივი ფლობა უცვლელია 2021 წლის აღდგენილ ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაციისგან.

ჯგუფის აქციონერთა ცხრილი 2022 წლის 30 ივნისისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარებით :

	2022 წლის 30 ივნისი	2021 წლის 31 დეკემბერი
მამუკა ხაზარაძე	–	25.33%
ბადრი ჯაფარიძე	25.34%	25.34%
ბობ მერი	27.40%	27.07%
ირინე ხაზარაძე	8.44%	–
Joy of a Toy B.V	5.86%	5.49%
GRDC B.V	5.06%	–
სხვა ინვესტორები	27.90%	16.77%

კომპანიის რეგისტრაციის და საქმიანობის ფაქტიური მისამართი არის ტირიფების ქუჩა #2, სავაჭრო სივრცე #1, თბილისი, საქართველო.

ბიზნეს გარემო

პოლიტიკურ და ეკონომიკურ გარემოში მომხდარ ცვლილებებს და საქართველოში იურიდიული, საგადასახადო და საკანონმდებლო სისტემების ცვლილებებს განგრძობითი ხასიათი აქვს. საქართველოს ეკონომიკის სტაბილურობა და განვითარება დიდწილად დამოკიდებულია ამ ცვლილებებზე. მთავრობამ განახლა ქმედებები უკეთესი მართვისთვის, მათ შორის გაზარდა ანტიკორუფციული ძალისხმევა, გამჭვირვალობა და ანგარიშვალდებულების პასუხისმგებლობა.

ჯგუფის მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მათი ლიკვიდობის მდგომარეობა საკმარისია მდგრადი ფუნქციონირებისათვის. ჯგუფი რეგულარულად აკონტროლებს ლიკვიდურობის მდგომარეობას და საჭიროების შემთხვევაში მზად არის გამოიყენოს ლიკვიდურობის შესანარჩუნებლად შესაბამისი ინსტრუმენტები.

აღნიშნულმა მოვლენებმა, შემდგომში შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს ჯგუფის სამომავლო ოპერაციებზე და ფინანსურ სტაბილურობაზე, რომლის სრულად პროგნოზირება მიმდინარე პერიოდში რთულია. სამომავლო ეკონომიკური, პოლიტიკური მდგომარეობა და მისი ზეგავლენა ჯგუფის საქმიანობაზე შეიძლება განსხვავებული იყოს ხელმძღვანელობის მიმდინარე მოლოდინისგან.

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს შესაძლო სამომავლო გავლენას ჯგუფის ოპერაციებზე.

2. მომზადების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ გამოქვეყნებული ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) საფუძველზე. ისინი მომზადდა დაშვების საფუძველზე რომ კომპანია არის ფუნქციონირებადი საწარმო. გამოყენებული სააღრიცხვო სტანდარტები გთხოვთ იხილოთ 2021 წლის 31 დეკემბრის აღდგენილ ფინანსურ ანგარიშგებებში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით, გარდა ზოგიერთი ფინანსური ინსტრუმენტისა, რომლებიც ასახულია მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე დისკონტირებული ღირებულებით და საინვესტიციო ქონებისა, რომელიც ასახულია სამართლიანი ღირებულებით.

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც არის ჯგუფის სამუშაო ვალუტა, რადგან იგი ყველაზე საუკეთესოდ ასახავს ჯგუფის ოპერაციებისა და ჯგუფის სამოქმედო გარემოში მიმდინარე ეკონომიკური მოვლენების შინაარსს.

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

ათას ლარში

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ამერიკულ დოლარებში, ათასებში (თუ სხვანაირად არ არის აღნიშნული), ვინაიდან მენეჯმენტი თვლის, რომ აღნიშნულ ვალუტაში წარდგენილი ფინანსური ანგარიშგება უფრო რელევანტურ ინფორმაციას იძლევა მომხმარებლისთვის. ყველა ფინანსური მონაცემი წარმოდგენილი დოლარში დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე.

3. სააქციო კაპიტალი

დედა კომპანიის, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ კაპიტალი დაყოფილია აქციების სამ კატეგორიად: A კლასის აქციები, B კლასის აქციები და პრივილეგირებული აქციები. ერთი A კლასის ჩვეულებრივი აქციის ნომინალური ღირებულება არის 0,1 აშშ დოლარი. B კლასის თითოეული ჩვეულებრივი აქციის ნომინალური ღირებულებაა 1 აშშ დოლარი, ხოლო თითოეული პრივილეგირებული აქციის ნომინალური ღირებულებაა 1000 აშშ დოლარი. ყოველი ჩვეულებრივი (A და B კლასი) აქცია მის მფლობელს კენჭისყრაზე ანიჭებს ყველა საკითხზე ერთი ხმის უფლებას.

ჩვეულებრივი (A და B კლასის) აქციების მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დივიდენდები მათი შესაბამისი აქციების რაოდენობის პროპორციულად, საქართველოს კანონმდებლობით კანონიერად ხელმისაწვდომი სახსრებიდან. ჯგუფის ლიკვიდაციის შემთხვევაში, ყველა აქტივი, რომელიც ხელმისაწვდომია ჩვეულებრივი (A და B კლასის) აქციების მფლობელებისთვის გასანაწილებლად, გადანაწილება მათ შორის, კაპიტალში მათი შესაბამისი წილის მიხედვით, იმ პირობით, რომ პრივილეგირების მფლობელები აქციებს ექნებათ პრიორიტეტი A კლასის ჩვეულებრივი აქციებისა და B კლასის ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებთან მიმართებაში, ხოლო B კლასის აქციების მფლობელებს ექნებათ პრიორიტეტი A კლასის ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებთან მიმართებაში. 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით იყო გამოშვებული 1,732,985 A და 1,024,082 B კლასის აქციები.

4. საინვესტიციო ქონება

	30 ივნისი, 2022წ (მენეჯერული)	31 დეკემბერი, 2021წ. (აუდირებული)
ბალანსი წლის დასაწყისისათვის	130,295	107,602
რეკლასიფიკაცია მარეგების მუხლიდან	1,695	163,48
რეკლასიფიკაცია ძირითადი საშუალებების მუხლიდან	-	1,720
რეკლასიფიკაცია ძირითადი საშუალებების მუხლში	-	-
რეკლასიფიკაცია მარაგების მუხლში	-	(65)
ჩამოწერა გაყიდვებიდან	-	(129)
შემოსულობები საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	10,216
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	-	(5,397)
ბალანსი წლის ბოლოსათვის	131,990	130,295

5. მარაგები

	30 ივნისი, 2022წ, (მენეჯერული)	31 დეკემბერი, 2021 წ. (აუდირებული)
დაუმთავრებელი მშენებლობა - "მწვანე ქალაქი ლისზე"	55,609	51,098
მიწის ნაკვეთი ბუენარში	4,291	4,166
სხვა	98	123
სულ	59,998	55,387

6. შემდგომი მოვლენები

ა) ცვლილება აქციათა რეესტრში

2022 წლის 27 ივლისს შეიცვალა აქციათა რეესტრი, გაერთიანდა ირინე ხაზარაძის (8.44%), ანა ხაზარაძის (4.22%), ელენე ხაზარაძის (4.22%), სოფიო ხაზარაძისა (4.22%) და ნიკა ხაზარაძის (4.22%) აქციები და ჩამოყალიბდა შპს ხაზარაძე ჰოლდინგი, რომელიც საერთო აქციების 25.33%-ს ფლობს.

ბ) მოსალოდნელი ბიზნეს კომბინაცია

2022 წლის 30 ივნისის თარიღისთვის თარიღისთვის მიმდინარეობს კომპანიის აქციონერებთან განხილვა, რათა მოხდეს კომპანიის გაერთიანდება ერთ ჰოლდინგში საქართველოს უძრავი ქონების განვითარების კომპანიასთან (GRDC) ერთად. აღსანიშნავია, რომ ორივე კომპანიის ძირითად (უმრავლესობის მქონე) ბენეფიციარ აქციონერებს წარმოადგენენ ერთი და იგივე ფიზიკური პირები, შესაბამისად ტრანზაქციის შედეგად ძირითადი (უმრავლესობის მქონე) აქციონერები არ შეიცვლებიან. დაგეგმილი ცვლილების ფარგლებში არ მოხდება რაიმე ცვლილება უშუალოდ ლისი ლეიქ დეველოპმენტის ჯგუფში, რომლის პერიმეტრი და შვილობილები დარჩება უცვლელი. აღნიშნული ცვლილების შესაძლო ვადად 2023 წელია. უნდა აღინიშნოს, რომ ლისი დეველოპმენტი უკვე GRDC-ის აქციონერია (6.28%) და აღნიშნული გაერთიანების მიზანია რომ კომპანიის აქტივებს დაემატოს უკვე არსებული გრძელვადიანი იჯარის მქონე აქტივები რაც კიდევ უფრო გააძლიერებს კომპანიის პოზიციას და ღირებულებას.