

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

სარჩევი:

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური ანგარიშგებები	
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	5
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	6
ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილებების შესახებ	7
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	8
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	
1. ზოგადი ინფორმაცია	9
2. მომზადების საფუძვლები	9
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები	11
4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა	11
5. ძირითადი საშუალებები	17
6. საინვესტიციო ქონება	19
7. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	22
8. წინასწარ გადახდილი ავანსები	22
9. დაბეგვრა	22
10. ფული და ფულის ექვივალენტები	23
11. საწესდებო კაპიტალი.....	23
12. ნასესხები სახსრები	23
13. მიღებული ავანსები	25
14. სხვა ვალდებულებები	25
15. შემოსავალი	26
16. გოლფის სტადიონის და პროფესიული მომსახურების საფასურები	26
17. სხვა ხარჯები	26
18. წინა პერიოდის რეკლასიფიკაცია	27
19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	28
20. ვალდებულებები და სხვა გაუთვალისწინებელი შემთხვევები	31
21. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები	31
22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	31



აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ინფორმაციის აუდიტურ შემოწმებაზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მიღება იმის თაობაზე, არის თუ არა ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალი თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან და აუდიტორთა დასკვნის გაცემა, რომელიც მოიცავს ჩვენს აზრს. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობებს, მათი არსებობის შემთხვევაში.

უზუსტობები შესაძლებელია წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და არსებითად მოიაზრებოდეს იმ შემთხვევაში, თუ მათ ცალკე ან მთლიანობაში, გონივრულ ფარგლებში შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად აუდიტორული შემოწმების ფარგლებში, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს სრული აუდიტის განმავლობაში. ამასთანავე ჩვენ:

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად გამოწვეული არსებითი უზუსტობების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მიზანშეწონილია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების გაუმჟღავნებლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას არსებული ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტიანობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტური მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებთან და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლებელია ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის არსებობის პერსპექტივა. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან თუ ასეთი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი დასკვნების შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა ან გარემოებებმა შესაძლოა აიძულოს კომპანია შეწყვიტოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების ზოგად წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, რათა ისინი სამართლიანად ასახავდნენ მოვლენებსა და ტრანზაქციებს იმ გზით, რაც უზრუნველყოფს სამართლიან წარდგენას.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მართვაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტორული შემოწმების მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული დასკვნების შესახებ, მათ შორის ჩვენს მიერ აუდიტის პროცესში გამოვლენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნაში მოცემულ აუდიტის შედეგებზე პასუხისმგებელია პარტნიორი:

ხელმოწერილია

დავით დარსაველიძე (სარეგისტრაციო #SARAS-A-735032)

შპს „ბიდიოს“ სახელით

თბილისი, საქართველო

29 დეკემბერი, 2021 წელი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ათას ლარში / ევროში)

შენიშვნა	2020 წლის 31 დეკემბერი		2019 წლის 31 დეკემბერი	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	5	3,924	975	6,561
საინვესტიციო ქონება	6	45,001	11,185	63,067
არამატერიალური აქტივები		48	12	50
		48,973	12,172	69,678
მიმდინარე აქტივები				
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	7	26,404	6,563	14,411
გადახდილი ავანსები	8	3,957	984	1,508
მიმდინარე საგადასახადო აქტივი	9	1,016	253	1,324
ფული და ფულის ექვივალენტები	10	74	18	1,613
		31,451	7,818	18,856
სულ აქტივები		80,424	19,990	88,534
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	11	1	-	1
დაგროვილი ზარალი		(140,390)	(43,203)	(60,057)
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას		-	8,310	-
სულ კაპიტალი		(140,389)	(34,893)	(60,056)
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	12	148,135	36,819	144,911
		148,135	36,819	144,911
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული ავანსები	13	4,993	1,241	3,560
სხვა ვალდებულებები	14	845	210	119
ნასესხები სახსრები	12	66,840	16,613	-
		72,678	18,064	3,679
სულ ვალდებულებები		220,813	54,883	148,590
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		80,424	19,990	88,534

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 29 დეკემბერს და ხელი მოეწერა მისი სახელით შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი / უფლებამოსილი წარმომადგენელი	თეა მიქაუტაძე	ანასტასია უდალოვა	ხელმოწერილია
ფინანსური დირექტორი	ხელმოწერილია	სერგეის მილერსი	

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

	შენიშვნა	2020		2019	
		ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
შემოსავალი	15	5,634	1,586	11,095	3,516
რეალიზაციის					
თვითღირებულება		(463)	(130)	(916)	(290)
გოლფის სტადიონის					
მომსახურების საფასურები	16	(1,440)	(405)	(1,440)	(456)
პროფესიული მომსახურების					
საფასურები	16	(589)	(166)	(708)	(224)
ხელფასები და თანამშრომელთა					
სხვა სარგებელი		(1,817)	(512)	(2,446)	(775)
ცვეთის და ამორტიზაციის					
ხარჯი		(2,618)	(737)	(2,556)	(810)
გაუფასურების ზარალი					
გრძელვადიან აქტივებზე	6	(14,962)	(4,212)	-	-
სხვა ხარჯები	17	(1,608)	(453)	(1,396)	(442)
საგადასახადო ხარჯები გარდა					
მოგების გადასახადისა	9	(1,560)	(439)	(1,581)	(501)
საოპერაციო მოგება / (ზარალი)		(19,423)	(5,468)	52	18
საპროცენტო ხარჯი	12	(20,202)	(5,688)	(16,377)	(5,190)
უცხოური ვალუტის კურსის					
სხვაობით გამოწვეული ზარალი,		(40,708)	(11,461)	(5,955)	(1,887)
წმინდა					
ზარალი გადასახადების					
გადახდამდე		(80,333)	(22,617)	(22,280)	(7,059)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-	-	-
წმინდა ზარალი მოცემული					
წლისთვის		(80,333)	(22,617)	(22,280)	(7,059)
სხვა სრული შემოსავალი					
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა					
უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას		-	6,436	-	652
სულ სხვა სრული შემოსავალი		-	6,436	-	652
სულ სრული ზარალი					
მოცემული წლისთვის		(80,333)	(16,181)	(22,280)	(6,407)

9-37 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ
2018 წლის 31 დეკემბერს	1	(37,777)	(37,776)
წმინდა ზარალი მოცემული წლისთვის	-	(22,280)	(22,280)
2019 წლის 31 დეკემბერს	1	(60,057)	(60,056)
წმინდა ზარალი მოცემული წლისთვის		(80,333)	(80,333)
2020 წლის 31 დეკემბერს	1	(140,390)	(140,389)

ევრო	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას	სულ
2018 წლის 31 დეკემბერს	-	(13,527)	1,222	(12,305)
წმინდა ზარალი მოცემული წლისთვის	-	(7,059)	-	(7,059)
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას	-	-	652	652
2019 წლის 31 დეკემბერს	-	(20,586)	1,874	(18,712)
წმინდა ზარალი მოცემული წლისთვის	-	(22,617)	-	(22,617)
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას	-	-	6,436	6,436
2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(43,203)	8,310	(34,893)

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

		2020		2019	
	შენიშვნა	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან:					
ზარალი მოგების გადასახადის გადახდამდე		(80,333)	(22,617)	(22,280)	(7,059)
კორექტირებები:					
ცვეთა და ამორტიზაცია		2,618	737	2,556	810
საპროცენტო ხარჯი	12	20,202	5,688	16,377	5,190
წმინდა ზარალი სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობიდან		40,708	11,461	5,955	1,887
გაუფასურების ზარალი გრძელვადიან აქტივებზე		14,962	4,212	-	-
ზარალი გრძელვადიანი აქტივების გასხვისებიდან		-	-	69	22
ფულადი სახსრების გადინება (შემოდინება) საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებებამდე		(1,843)	(519)	2,677	850
მოძრაობა სამუშაო კაპიტალში					
გადახდილი ავანსების ზრდა		(2,388)	(497)	(345)	(122)
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ზრდა		(5,334)	(1,496)	(4,971)	(1,628)
წინასწარ გადახდილი გადასახადების კლება / (ზრდა)		308	160	(476)	(166)
სხვა ვალდებულებების ზრდა / (კლება)		1,130	287	(1,118)	(264)
მიღებული ავანსებისა და სხვა ვალდებულებების ზრდა		1,433	132	2,830	871
საოპერაციო საქმიანობიდან წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება პროცენტის გადახდამდე		(6,694)	(1,933)	(1,403)	(459)
პროცენტის გადახდა	12	(4,477)	(1,260)	(22,835)	(7,634)
საოპერაციო საქმიანობიდან წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება		(11,171)	(3,193)	(24,238)	(8,093)
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან:					
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	5	(1,801)	(507)	(1,771)	(561)
საინვესტიციო საკუთრების შესყიდვა	6	(1,113)	(313)	(5,064)	(1,605)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		(12)	(5)	(7)	(2)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრების გადინება		(2,926)	(825)	(6,842)	(2,168)
ფულადი სახსრების მოძრაობა ფინანსური საქმიანობიდან:					
ნასესხები სახსრებიდან მიღებული შემოსავალი	12	13,158	3,704	53,975	17,106
ნასესხები სახსრებიდან დაფარვა		-	-	(21,714)	(6,485)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		13,158	3,704	32,261	10,621
ფულისა და ფულის ექვივალენტების წმინდა ზრდა/(კლება)		(939)	(314)	1,181	360
ფულისა და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში	10	1,613	503	194	63
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე		(600)	(171)	238	80
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	10	74	18	1,613	503

9-37 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“ (შემდგომში - „კომპანია“) დაფუძნდა 2014 წლის 31 ოქტომბერს. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების განვითარება და მიწის ნაკვეთების რეალიზაცია, აგრეთვე მისი საკუთრების (გოლფის მოედნის) იჯარით გაცემა და საკომისიო შემოსავლის მიღება. კომპანიამ დაიწყო მისი საკუთრების ნაწილის რეალიზაცია გოლფის მოედნის მახლობლად არსებული საცხოვრებლის მეპატრონეების მიმართ და გოლფის თამაშთან დაკავშირებული საქმიანობა ასევე დაიწყო 2018 წელს.

2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მფლობელები იყვნენ Ou Skinest Air LLC (12668192, ესტონეთი, 90%) და პედრო ლუის პასტორ (405066529, საქართველო, 10%). კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელ მხარეს წარმოადგენს ოლეგ ოსინოვსკი, ესტონეთი.

კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, გარდაბნის რაიონი, სოფელი თელეთი.

კომპანიის დირექტორს წარმოადგენს ანასტასია უდალოვა (LV5723504, ესტონეთი).

2. მომზადების საფუძველი

ა) შესაბამისობის შესახებ განაცხადი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ასევე ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების შესაბამისად (ერთობლივად - „ფასს“), გაცემული ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბაზისზე.

ფასს სტანდარტის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადება საჭიროებს გარკვეული კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან წარმოადგინოს დაშვება ყველაზე მიზანშეწონილი წესით სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას. ის სფეროები, სადაც წარმოდგენილი იქნა მნიშვნელოვანი დაშვებები და შეფასებები ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, მითითებულია მე-3 შენიშვნაში.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა წარმოდგენილია ქვემოთ, 22-ე შენიშვნაში. აღნიშნული პოლიტიკა შემდგომ გამოყენებულ იქნა ყველა წარმოდგენილ პერიოდში, გარდა გამონაკლისის შემთხვევებისა.

ბ) გამოთვლის საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების კონცეფციის საფუძველზე.

კომპანია აწარმოებს ჩანაწერებს და ამზადებს ფინანსურ ანგარიშგებას ქართულ ლარში ('ლარი', 'GEL'), რაც მოთხოვნილია საქართველოს კანონმდებლობით. კომპანია ასევე წარმოადგენს თავის ფინანსურ ანგარიშგებას ევროში ('ევრო', 'EUR') ნებაყოფლობით.

ფინანსურ ანგარიშგებაში მითითებული თანხები დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, გარდა გამონაკლისის შემთხვევებისა.

კომპანიის საანგარიშო პერიოდი არის კალენდარული წელი, რომელიც იწყება 1 იანვარს და სრულდება 31 დეკემბერს.

გ) მოქმედი საწარმო

კომპანია აღმოჩნდა გარკვეული ფინანსური სირთულეების წინაშე, რომლებიც ქვემოთ არის მითითებული:

- კომპანიას გააჩნია დაგროვილი ზარალი 140,390 ათასი ლარის (43,203 ათასი ევროს) ოდენობით 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- კომპანიის სრული ზარალი 2020 წლისთვის შეადგენს 80,333 ათას ლარს (16,181 ათას ევროს);
- COVID-19 პანდემიამ უარყოფითი გავლენა მოახდინა კომპანიის ოპერაციებზე;

COVID-19 გლობალური პანდემია 2020 წელს გავრცელდა და აისახა ინდუსტრიების ფართო სპექტრზე მთელი ქვეყნის მასშტაბით. გარდა ამისა, საქართველოს მთავრობამ დააწესა სხვადასხვა შეზღუდვა ეპიდემიის გავრცელების ხელშეშლის მიზნით, მათ შორის იყო ლოქდაუნი და კარანტინი, ბიზნესების დახურვა, მომხმარებლების თავისუფლად გადაადგილების შესაძლებლობის შეზღუდვა. ყოველივე აღნიშნული უარყოფითად აისახა თითქმის ყველა სექტორზე საქონელსა და მომსახურებაზე შემცირებული მოთხოვნის, კაპიტალის გაუმჯობესებასა და მშენებლობაში ინვესტიციების ნაკლებობის, საქონლისა და ფინანსური აქტივების, მათ შორის კაპიტალისა და სავალო ინსტრუმენტების საბაზრო ფასების შემცირების და გლობალური მიწოდების ჯაჭვების შეფერხების გამო.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმ ვარაუდზე დაყრდნობით, რომ კომპანია წარმოადგენს მოქმედ საწარმოს და პროგნოზირებად მომავალში განაგრძობს საქმიანობას. ხელმძღვანელობას და პარტნიორებს სურთ კომპანიის საქმიანობის შემდგომი განვითარება საქართველოში. მომზადების საფუძველის მიზანშეწონილობის განსაზღვრისას, კომპანიის ხელმძღვანელობამ განიხილა შემდეგი ფაქტორები:

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

- კომპანიის აზრით, მფლობელი მზადაა უზრუნველყოს ფინანსური დახმარება საჭიროებისამებრ კომპანიის მიმართ ოპერაციების გაგრძელების მიზნით. კომპანიამ უკვე მიიღო მფლობელის ოფიციალური წერილი აღნიშნულთან დაკავშირებით;
- ხელმძღვანელობამ განიხილა COVID-19-ის გავლენა კომპანიის, როგორც მოქმედი საწარმოს საქმიანობაზე: მიუხედავად იმისა, რომ პროგნოზირებულია გარკვეული უარყოფითი გავლენა კორონავირუსის გამო, ხელმძღვანელობის ვარაუდით, ვირუსი არ მოახდენს არსებით გავლენას კომპანიაზე, როგორც მოქმედ საწარმოზე. შესაბამისად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მოქმედი საწარმოს ვარაუდი მიზანშეწონილია კომპანიისთვის. კომპანია უწყვეტად აფასებს COVID-19-ის პანდემიის გავრცელების გავლენას თავის ფინანსურ მდგომარეობასა და საქმიანობაზე.

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების დანერგვა და ინტერპრეტაცია

ა) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაცია და ცვლილებები, ამოქმედებული 2020 წლის 1 იანვრიდან

ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ მიიღო რიგი ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაცია, რომელთაგან არცერთს არ მოუხდენია არსებითი გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის:

- *ბიზნესის განმარტება* (ცვლილებები ფასს 3-ში);
- *საორიენტაციო საბაზისო საპროცენტო განაკვეთის რეფორმა* - IBOR 'ფაზა 2' (ცვლილებები ფასს 9-ში, ბასს 39-სა და ფასს 7-ში); და
- *COVID-19-ით განპირობებული საიჯარო ფასდათმობები* (ცვლილებები ფასს 16-ში);
- *ბასს 1 - ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა და ბასს 8 - სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები (შესწორება - გამჟღავნების ინიციატივა - არსებითის განმარტება); და*
- *ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური ჩარჩოს მიმოხილვა.*

ბ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაცია და ცვლილებები, რომლებიც ჯერ არ შესულა ძალაში

კომპანიამ გადაწყვიტა ნაადრევად არ მიეღო ის ახალი სტანდარტები, შესწორებები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ და ძალაში შევა სამომავლო სააღრიცხვო პერიოდში.

შემდეგი ცვლილებები ძალაში შედის 2022 წლის 1 იანვრიდან:

- *დამამძიმებელი ხელშეკრულებები – ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება* (ცვლილებები ბასს 37-ში);
- *ძირითადი საშუალებები: შემოსავლები გათვალისწინებულ გამოყენებამდე* (ცვლილებები ბასს 16-ში);
- *2018-2020 წწ. ფასს სტანდარტების ყოველწლიური გაუმჯობესება* (ცვლილებები ფასს 1-ში, ფასს 9-ში, ფასს 16-სა და ბასს 41-ში); და
- *მითითებები კონცეპტუალურ ჩარჩოზე* (ცვლილებები ფასს 3-ში).

2020 წლის იანვარში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ შეიტანა ცვლილებები ბასს 1-ში, რომელიც განმარტავდა მიმდინარედ ან გრძელვადიანად ვალდებულებების კლასიფიცირების კრიტერიუმებს. აღნიშნული ცვლილებები განმარტავს, რომ მიმდინარე ან გრძელვადიანი კლასიფიკაცია ეფუძნება იმ ფაქტს, აქვს თუ არა სუბიექტს უფლება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გადაავადოს ვალდებულების დაფარვა საანგარიშო პერიოდიდან მინიმუმ თორმეტი თვით. ცვლილებები ასევე განმარტავს, რომ ტერმინი 'ანგარიშსწორება' მოიცავს ფულადი სახსრების, საქონლის, მომსახურების ან წილობრივი ინსტრუმენტების გადაცემას გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წილობრივი ინსტრუმენტების გადაცემის ვალდებულება წარმოიშვება კონვერტაციის მახასიათებლებისგან, რომლებიც კლასიფიცირებულია შერეული ფინანსური ინსტრუმენტის ვალდებულების კომპონენტისგან განცალკევებულ წილობრივ ინსტრუმენტად. აღნიშნული ცვლილებები თავდაპირველად ძალაში იყო 2022 წლის 1 იანვრიდან ან აღნიშნული თარიღის შემდეგ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. თუმცა, 2020 წლის მაისში ძალაში შესვლის თარიღი გადაიდო 2023 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდეგ დაწყებულ წლიურ საანგარიშგებო პერიოდებზე.

ამჟამად, კომპანია აფასებს ზემოაღნიშნული სააღრიცხვო სტანდარტების და მათი შესწორებების გამოყენების მოსალოდნელ გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე. კომპანია არ მოელის, რომ ბასს 1 სტანდარტში განხორციელებული ცვლილება იქონიებს არსებით გავლენას მისი ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე, ასევე კომპანიას არ გააჩნია რაიმე კონვერტირებადი სავალ ინსტრუმენტი კონვერსიის ფუნქციით კაპიტალში.

სხვა სტანდარტები

კომპანია არ მოელის, რომ ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გაცემული სხვა სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ შესულა კანონიერ ძალაში, იქონიებს არსებით გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალ პერიოდებთან დაკავშირებით. მსგავსი შეფასებები და დაშვებები მუდმივად მუშავდება ისტორიულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, მათ შორის ისეთი მომავალი მოვლენების გათვალისწინებით, რომელიც მოსალოდნელია გონივრულ ფარგლებში. მომავალში მიღებული ფაქტობრივი შედეგი შესაძლოა განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისა და დაშვებებისგან. ქვემოთ განხილულია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების მნიშვნელოვანი რისკის მატარებელია:

შეფასებებისა და დაშვებების გადახედვა მუდმივად მიმდინარეობს. სააღრიცხვო შეფასების გადასინჯვის შედეგები აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც შეფასება იქნა გადახედილი, თუ აღნიშნული ეხება მხოლოდ ამ პერიოდს; ან გადახედვისა და მომავალ პერიოდებში, თუ გადახედვა ეხება ორივე, მიმდინარე და მომავალ პერიოდებს.

ა) ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო გამოყენების ვადები

ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ცვეთა ხდება მათი სასარგებლო გამოყენების ვადების განმავლობაში. სასარგებლო გამოყენების ვადები ეფუძნება ხელმძღვანელობის მიერ მოცემული პერიოდისთვის წარმოდგენილ შეფასებებს იმის თაობაზე, რომ აქტივები გამოიმუშავებს შემოსავალს, რაც პერიოდულად გადაისინჯება უწყვეტი შესაბამისობისთვის.

შეფასებებში განხორციელებულმა ცვლილებებმა შესაძლებელია გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი ვარიაცია კონკრეტულ პერიოდებში სრული შემოსავლის ანგარიშებაზე დარიცხულ საბალანსო ღირებულებასა და თანხებში.

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

კომპანიის საქმიანობა დგება სხვადასხვა რისკის წინაშე. შესაბამისად რისკების მართვა მისი საქმიანობის კრიტიკულ კომპონენტს წარმოადგენს. რისკი თანდაყოლილი მოვლენაა კომპანიის საქმიანობისთვის, მაგრამ მისი მართვა შესაძლებელია რეგულარული ღონისძიებებით, როგორიცაა რისკების იდენტიფიცირება, შეფასება და ყოველდღიური მონიტორინგი, რის შედეგადაც დგინდება რისკის ლიმიტი და იქმნება კონტროლის მექანიზმები. თითოეული პირი კომპანიაში ანგარიშვალდებულია მის პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებულ რისკზე. კომპანიის ოპერაციებთან დაკავშირებულ ძირითად ფინანსურ რისკებს წარმოადგენს საკრედიტო, ლიკვიდურობის, საბაზრო, საპროცენტო განაკვეთებისა და უცხოური ვალუტის რისკები. ქვემოთ წარმოდგენილია აღნიშნულ რისკებთან დაკავშირებული კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკის მოკლე აღწერილობა.

კაპიტალის მართვის მიზნები, პოლიტიკა და მიდგომა

კომპანიამ შეიმუშავა კაპიტალის მართვის შემდეგი მიზნები, პოლიტიკა და მიდგომები იმისთვის, რომ მართოს ის რისკები, რომლებიც კაპიტალის პოზიციაზე ახდენს გავლენას.

კაპიტალის მართვის მიზნებია:

- კომპანიამ შეინარჩუნოს სტაბილურობის მოთხოვნილი დონე, შედეგად, უზრუნველყოს მომხმარებლების სათანადო დაცულობა;
- გაანაწილოს კაპიტალი ეფექტურად და დაეხმაროს ბიზნესს განვითარებაში, რათა უკუგება კაპიტალზე დააკმაყოფილოს მისი კაპიტალის პროვაიდერების და მისი მფლობელების მოთხოვნები;
- შეინარჩუნოს ფინანსური მოქნილობა მძლავრი ლიკვიდურობის შენარჩუნებისა და კაპიტალის სხვადასხვა ბაზარზე წვდომისთვის;
- შეინარჩუნოს ფინანსური სიმდიერე ახალი ბიზნესის ზრდისა და დაინტერესებულ მხარეთა მოთხოვნების დაკმაყოფილების უზრუნველყოფის მიზნით.

კომპანია ცდილობს კაპიტალის სტრუქტურისა და წყაროების ოპტიმიზაციას, რათა მუდმივად შეძლოს პარტნიორებისა და მომხმარებლების მიმართ უკუგების გაუმჯობესება.

კომპანიის კაპიტალის მართვისადმი მიდგომა მოიცავს აქტივების, ვალდებულებებისა და რისკების კოორდინირებულ მართვას, არსებული და მოთხოვნილი კაპიტალის ოდენობის რეგულარული შეფასებით და შესაბამისი ზომების მიღებით, რათა გავლენა მოახდინოს კომპანიის კაპიტალის პოზიციაზე.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური რისკი

კომპანია, თავისი საქმიანობის მანძილზე, დგას შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი
- საბაზრო რისკი
 - სავალუტო რისკი
 - საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანიის მიერ გამოყენებული ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებიც შესაძლოა ფინანსური რისკის წინაშე აღმოჩნდეს, შემდეგია:

	2020 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფული და ფულის ექვივალენტები	74	18	1,613	503
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	845	210	119	37
ნასესხები სასსრები	214,975	53,432	144,911	45,151

სამართლიანი ღირებულების გამოთვლა

სამართლიანი ღირებულება არის ფასი, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან გადახდებზე საიმისოდ, რომ მოხდეს ვალდებულების დაფარვა კანონიერი გარიგების საშუალებით ბაზრის მონაწილეებს შორის სამართლიანი ღირებულების დადგენის თარიღისას. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულება არის აქტიურ ბაზარზე წარმოდგენილი ფასი. აქტიური ბაზარი არის ის ბაზარი, სადაც აქტივს ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისი სიხშირით და მოცულობით სრულდება საიმისოდ, რომ უზრუნველყოს ფასების შესახებ მუდმივი ინფორმაცია. აქტიურ ბაზარზე სავაჭროდ გამოტანილი ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება იზომება როგორც სუბიექტის საკუთრებაში არსებული ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასის პროექტი.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების პორტფელი, რომელიც არ არის გამოტანილი აქტიურ ბაზარზე სავაჭროდ, იზომება სამართლიანი ღირებულებით შეფასების მეთოდების გამოყენებით. შერჩეული შეფასების მეთოდი იყენებს დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს, მინიმალურად ეყრდნობა არასაბაზრო მონაცემებს და ითვალისწინებს ყველა იმ ფაქტორს, რომლებსაც ბაზრის მონაწილეები ფასის დადგენისას მიიღებდნენ მხედველობაში. თავდაპირველი აღიარებისას ამა თუ იმ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი - ანუ გადახდილი ან მიღებული ანაზღაურების რეალური ღირებულება. თუ კომპანია გადაწყვეტს, რომ რეალური ღირებულება თავდაპირველი აღიარებისას განსხვავდება გარიგების ფასისგან, და რეალური ღირებულება არ დასტურდება იდენტურ აქტივზე ან ვალდებულებაზე აქტიურ ბაზრებზე არსებული კოტირებული ფასით, ასევე ეს ღირებულება არ ეფუძნება შეფასებას ისეთი მეთოდის საფუძველზე, რომლის ცვლადებიც მოიცავენ მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მონაცემებს, ასეთ შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად შეფასდება რეალური ღირებულებით, რომელიც დაკორექტირდება ამ ღირებულებასა და გარიგების ღირებულებას შორის სხვაობით. ამ ფასსა და შეფასების მეთოდით მიღებულ თავდაპირველ ღირებულებას შორის ნებისმიერი სხვაობა შემდგომში სათანადო წესით აღიარდება მოგებაში ან ზარალში ინსტრუმენტის სასარგებლო მოხმარების ვადის განმავლობაში, მაგრამ არა უგვიანეს იმ დროისა, როცა შეფასება მთლიანად ეყრდნობა დაკვირვებადი ბაზრის მონაცემებს ან გარიგება დაიხურება.

სამართლიანი ღირებულების შეფასებების ანალიზი ხორციელდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში არსებული შემდეგი დონეების მიხედვით:

დონე 1: პირველი დონის შეფასებები წარმოდგენილია აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივებისა ან ვალდებულებების მიმართ კოტირებული (არაკორექტირებული) ფასებით;

დონე 2: მეორე დონის შეფასებები არის შეფასებების მეთოდები, რომლებიც გამოიყენება აქტივებთან ან ვალდებულებებთან დაკავშირებით დაკვირვებადი ყველა არსებითი მონაცემების მიმართ, როგორც პირდაპირ (ფასები), ასევე ირიბად (ფასებისგან წარმოებული). ეს კატეგორია მოიცავს ინსტრუმენტებს, რომელიც შეფასებულია შემდეგი მონაცემების გამოყენებით: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული საბაზრო ფასები მსგავსი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის; კოტირებული ფასები მსგავსი ინსტრუმენტებისთვის, რაც განიხილება, როგორც ნაკლებად აქტიური; ან შეფასების სხვა მეთოდები, რომლის ფარგლებში ყველა მნიშვნელოვანი შემავალი მონაცემები დაკვირვებადია პირდაპირ ან ირიბად საბაზრო მონაცემებიდან გამომდინარე;

დონე 3: მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს. აღნიშნული კატეგორია შედგება ყველა ინსტრუმენტებისგან, რომლის ფარგლებში შეფასების მეთოდიცა მოიცავს შემავალ მონაცემებს, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად მონაცემებს და არადაკვირვებადი შემავალი მონაცემები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ინსტრუმენტის შეფასებაზე. აღნიშნული კატეგორია მოიცავს ინსტრუმენტებს, რომელთა შეფასება ხდება მსგავსი ინსტრუმენტებისთვის კოტირებული ფასების საფუძველზე, რომლის ფარგლებში მნიშვნელოვანი კორექტირებები ან დამუშავებები საჭირო, რათა აისახოს სხვაობები ინსტრუმენტებს შორის.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

კომპანიის ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულება მიახლოებულია მათ სამართლიან ღირებულებებთან.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური დანაკარგების რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული კონტრაგენტი არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ძირითადად წარმოიშობა კომპანიის დავალიანებიდან მომხმარებლისგან. კომპანიის დაქვემდებარებას საკრედიტო რისკზე ძირითადად გავლენას ახდენს ყოველი მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებელი. ხელმძღვანელობის შეფასებით, მომხმარებლების მახასიათებლებისა და ბიზნეს საქმიანობის მიხედვით, კომპანიას არ გააჩნია მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკი.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფულადი სახსრების ხელმისაწვდომობა ვადადამდგარი სესხების გადახდისა და ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული სხვა ფინანსური ვალდებულებების სისრულეში მოყვანის მიზნით. ხელმძღვანელობა ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით, და განსაზღვრავს კომპანიის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილია.

ქვემოთ წარმოდგენილი ცხრილი აჯამებს კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზს დარჩენილი სახელშეკრულებო ვალდებულებების საფუძველზე.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების ანალიზი ლარში 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - აღნიშნული წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადიანობას (რაც ასახავს არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი სახსრების მოძრაობას):

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	2020 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	68,023	11,309	321,082	400,414
სულ პროცენტის მატარებელი ფინანსური ვალდებულებები	68,023	11,309	321,082	400,414
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	171	-	674	845
სულ ფინანსური ვალდებულებები	68,194	11,309	321,756	401,259

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების ანალიზი ევროში 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - აღნიშნული წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადიანობას (რაც ასახავს არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი სახსრების მოძრაობას):

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	2020 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	16,907	2,811	79,806	99,524
სულ პროცენტის მატარებელი ფინანსური ვალდებულებები	16,907	2,811	79,806	99,524
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	42	-	168	210
სულ ფინანსური ვალდებულებები	16,949	2,811	79,974	99,734

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების ანალიზი ლარში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - აღნიშნული წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადიანობას (რაც ასახავს არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი სახსრების მოძრაობას):

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	3,540	61,970	256,136	321,646
სულ პროცენტის მატარებელი ფინანსური ვალდებულებები	3,540	61,970	256,136	321,646
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	119	-	-	119
სულ ფინანსური ვალდებულებები	3,659	61,970	256,136	321,765

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების ანალიზი ევროში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - აღნიშნული წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადიანობას (რაც ასახავს არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი სახსრების მოძრაობას):

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	2019 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	1,103	19,308	79,806	100,217
სულ პროცენტის მატარებელი ფინანსური ვალდებულებები	1,103	19,308	79,806	100,217
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	37	-	-	37
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,140	19,308	79,806	100,254

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად.

კომპანიის საბაზრო რისკი წარმოიშობება პროცენტის მატარებელი, სავაჭრო და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი შემოსავლების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების (საპროცენტო რისკი) და უცხოური ვალუტის კურსის (სავალუტო რისკი) ცვლილებებთან კავშირში.

საპროცენტო რისკი

საპროცენტო რისკი არის რისკი (ცვლადი ღირებულებით), რომელიც დაკავშირებულია პროცენტის მატარებელ აქტივებთან - სესხებთან, მათი ცვლადი განაკვეთიდან გამომდინარე. კომპანია ატარებს საპროცენტო განაკვეთების რისკების მგრძნობელობის ანალიზს. 2020 წლის დასასრულს კომპანიის ხელმძღვანელობა აფასებს, რომ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებადობა 1%-ით მოახდენს +/- 774 ათასი ლარის (193 ათასი ევროს) ოდენობის გავლენას კომპანიის ჯამურ სრულ შემოსავალში. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებადობა 1%-ით მოახდენდა +/- 500 ათასი ლარის (156 ათასი ევროს) ოდენობის გავლენას კომპანიის ჯამურ სრულ შემოსავალში.

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. არსებული უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების ცვლილებების გავლენა შესაძლებელია აისახოს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობასა და ფულადი სახსრების მოძრაობაზე.

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების რისკზე 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ლარში, წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

ლარი	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	2020 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	24	2	48	74
სულ ფინანსური აქტივები	24	2	48	74
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები		-	214,975	214,975
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	171	-	674	845
სულ ფინანსური ვალდებულებები	171	-	215,649	215,820
საწყისი ნაშთი	(147)	2	(215,601)	

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების რისკზე 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ევროში, წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

ევრო	ლარი	ევრო	2020 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები	6	12	18
სულ ფინანსური აქტივები	6	12	18
ფინანსური ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	-	53,432	53,423
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	42	168	210
სულ ფინანსური ვალდებულებები	42	53,600	53,642
საწყისი ნაშთი	(36)	(53,588)	

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების რისკზე 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ლარში, წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

ლარი	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	2019 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	1,493	116	4	1,613
სულ ფინანსური აქტივები	1,493	116	4	1,613
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	-	-	144,911	144,911
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	99	-	20	119
სულ ფინანსური ვალდებულებები	99	-	144,931	145,030
საწყისი ნაშთი	1,394	116	(144,927)	

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების რისკზე 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ევროში, წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

ევრო	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	2019 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	465	37	1	503
სულ ფინანსური აქტივები	465	37	1	503
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	-	-	45,151	45,151
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	30	-	7	37
სულ ფინანსური ვალდებულებები	30	-	45,158	45,188
საწყისი ნაშთი	435	37	(45,157)	

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს კომპანიის მგრძნობელობას ლართან მიმართებაში, 20%-იანი ზრდისა და შემცირების პირობებში. 20% წარმოადგენს მგრძნობელობის განაკვეთს, რომელიც წარედგინება კომპანიის ხელმძღვანელობას სავალუტო რისკის შესახებ ინფორმაციის მიწოდებისას, და ხელმძღვანელობის შეფასებით, წარმოადგენს უცხოური ვალუტის კურსის შესაძლო ცვლილებას. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატული მონეტარული მუხლების გადასახდელ თანხებს და აკორექტირებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის მათ გადაყვანას 20%-იანი ცვლილებით უცხოური ვალუტის გაცვლით კურსებში.

2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ლარში წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების გავლენა შემდეგია:

	2020 წლის 31 დეკემბერი		2019 წლის 31 დეკემბერი	
	ევროს გავლენა		ევროს გავლენა	
	ლარი/ევრო +20%	ლარი/ევრო -20%	ლარი/ევრო +20%	ლარი/ევრო -20%
მოგება / (ზარალი)	(43,120)	43,120	(28,986)	28,986

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში / ევროში)

5. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მიმდინარე მშენებლობა	სატრანსპორტო საშუალებები	ავეჯი და მოძრავი ქონება	სხვა	სულ
	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	63	4,477	561	317	127	117	5,662
ნასესხები სახსრების ხარჯი	-	13	-	-	-	-	13
დანამატები	-	822	-	-	902	47	1,771
გასხვისება	-	-	-	-	(54)	(3)	(57)
გადატანა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებიდან	3	322	351	-	-	-	676
გადატანა საინვესტიციო ქონებაზე	(7)	-	(959)	-	-	-	(966)
გადატანა მიმდინარე მშენებლობიდან	-	562	(562)	-	-	-	-
ჯგუფის ფარგლებში გადატანა	-	(957)	963	40	-	(46)	-
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	59	5,239	354	357	975	115	7,099
ნასესხები სახსრების ხარჯი	-	-	78	-	-	-	78
დანამატები	-	-	1,579	-	160	62	1,801
გადატანა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებზე*	(7)	(4,310)	-	-	-	-	(4,317)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	52	929	2,011	357	1,135	177	4,661
დაგროვილი ცვეთა							
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	-	(104)	-	(58)	(12)	(10)	(184)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(163)	-	(67)	(119)	(23)	(372)
განკარგვა	-	-	-	-	17	1	18
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	-	(267)	-	(125)	(114)	(32)	(538)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(167)	-	(62)	(209)	(28)	(466)
გადატანა სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობებზე*	-	267	-	-	-	-	267
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(167)	-	(187)	(323)	(60)	(737)
წმინდა საბალანსო ღირებულება							
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	59	4,972	354	232	861	83	6,561
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	52	762	2,011	170	812	117	3,924

* კომპანიამ გამოიყენა თავისი ერთერთი შენობა შოურუმად წინა საანგარიშო პერიოდში. თუმცა, 2020 წლის განმავლობაში, კომპანიამ მიიღო გადაწყვეტილება დ დაიწყო შენობის რეალიზაციის პროცესი. შესაბამისად მოხდა მისი კლასიფიკაცია სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებად.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

5. ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მიმდინარე მშენებლობა	სატრანსპორტო საშუალებები	ავეჯი და მოძრავი ქონება	სხვა	სულ
	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	21	1,458	183	103	41	38	1,844
ნასესხები სახსრების ხარჯი	-	4	-	-	-	-	4
დანამატები	-	261	-	-	286	14	561
გასხვისება	-	-	-	-	(17)	(1)	(18)
გადატანა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებიდან	1	102	111	-	-	-	214
გადატანა საინვესტიციო ქონებაზე	(2)	-	(304)	-	-	-	(306)
გადატანა მიმდინარე მშენებლობიდან	-	178	(178)	-	-	-	-
ჯგუფის ფარგლებში გადატანა	-	(303)	305	13	-	(15)	-
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	(2)	(68)	(7)	(5)	(6)	1	(87)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	18	1,632	110	111	304	37	2,212
ნასესხები სახსრების ხარჯი	-	-	22	-	-	-	22
დანამატები	-	-	445	-	45	17	507
გადატანა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებზე*	(2)	(1,213)	-	-	-	-	(1,215)
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	(3)	(188)	(77)	(22)	(68)	(10)	(368)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	13	231	500	89	282	44	1,158
დაგროვილი ცვეთა							
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	-	(34)	-	(19)	(4)	(3)	(60)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(52)	-	(21)	(38)	(7)	(118)
განკარგვა	-	-	-	-	5	-	5
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	3	-	1	1	-	5
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	-	(83)	-	(39)	(36)	(10)	(168)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(47)	-	(17)	(59)	(8)	(131)
განკარგვა	-	75	-	-	-	-	75
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	13	-	10	15	3	41
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(42)	-	(46)	(80)	(15)	(183)
წმინდა საბალანსო ღირებულება							
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	18	1,549	110	72	268	27	2,044
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	13	189	500	43	202	29	975

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

6. საინვესტიციო ქონება

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობა-ნაგებობები	მიმდინარე მშენებლობა	გოლფის მოედანი	სულ
	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	8,362	3,517	25,574	25,722	63,175
ნასესხები სახსრების ხარჯი	-	808	56	-	864
დანამატები	-	4,882	182	-	5,064
გადატანა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებიდან	(841)	(3,453)	-	-	(4,294)
გადატანა სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობებზე	7	-	959	-	966
გადატანა ძირითად საშუალებებზე	(13)	(17)	-	-	(30)
გადატანა მიმდინარე მშენებლობიდან	-	24,581	(24,581)	-	-
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	7,515	30,318	2,190	25,722	65,745
ნასესხები სახსრების ხარჯი	-	-	9	-	9
დანამატები	-	207	906	-	1,113
გადატანა სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობებზე	(7)	-	(2,081)	-	(2,088)
გაუფასურების ზარალი	-	-	-	(14,962)	(14,962)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	7,508	30,525	1,024	10,760	49,817
დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	-	-
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	-	(106)	-	(386)	(492)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(1,148)	-	(1,038)	(2,186)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	-	(1,254)	-	(1,424)	(2,678)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(1,118)	-	(1,020)	(2,138)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(2,372)	-	(2,444)	(4,816)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	-	-	-	-	-
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	7,515	29,064	2,190	24,298	63,067
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	7,508	28,153	1,024	8,316	45,001

6. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობა-ნაგებობები	მიმდინარე მშენებლობა	გოლფის მოედანი	სულ
	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	2,724	1,146	8,330	8,378	20,578
ნასესხები სახსრების ხარჯი	-	256	18	-	274
დანამატები	-	1,163	58	-	1,221
გადატანა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებიდან	(267)	(1,094)	-	-	(1,361)
გადატანა სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობებზე	2	-	304	-	306
გადატანა ძირითად საშუალებებზე	(4)	(5)	-	-	(9)
გადატანა მიმდინარე მშენებლობიდან	-	7,790	(7,790)	-	-
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	(114)	192	(238)	(364)	(524)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	2,341	9,448	682	8,014	20,485
ნასესხები სახსრების ხარჯი	-	-	3	-	3
დანამატები	-	58	255	-	313
გადატანა სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობებზე	(2)	-	(586)	-	(588)
გაუფასურების ზარალი	-	-	-	(4,212)	(4,212)
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	(473)	(1,919)	(99)	(1,128)	(3,619)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	1,866	7,587	255	2,674	12,382
დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	-	-
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	-	(35)	-	(126)	(161)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(363)	-	(329)	(692)
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	7	-	11	18
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	-	(391)	-	(444)	(835)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(315)	-	(287)	(602)
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	116	-	124	240
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(590)	-	(607)	(1,197)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	-	-	-	-	-
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	2,341	9,057	682	7,570	19,650
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	1,866	6,997	255	2,067	11,185

6. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს ორ ბიზნეს სფეროს, რომლებსაც კომპანია განიხილავს განცალკევებულ ბიზნეს ერთეულებად - უძრავი ქონების განვითარება და გოლფის მოედანი. ერთეულების სამართლიან ღირებულებას კომპანია აფასებს ცალ-ცალკე. გოლფის მოედნის სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოიყენება დისკონტირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის მეთოდი. გოლფის მოედანთან დაკავშირებით 2020 წლის განმავლობაში აღიარებულია 14,962 ათასი ლარის (4,212 ათასი ევროს) ოდენობის გაუფასურების ზარალი. აქტივის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებადი თანხა განისაზღვრა მისი გამოყენების ღირებულებად.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის შპს „Moore abc“-ს მიერ, შეფასების ნარჩენი მეთოდის გამოყენებით. სამართლიანი ღირებულება შეადგენდა 238,670 ათას ლარს (59,322 ათას ევროს). 2019 წელს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება შეფასდა კომპანიის მიერ შედარებადი რეალიზაციის მიდგომის საფუძველზე და შეადგინა 210,339 ლარი (65,536 ათასი ევრო) 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შედარებადი რეალიზაციის მიდგომა მოიცავს მსგავს საკუთრებებზე საბაზრო ფასების ანალიზს.

ინფრასტრუქტურა მოიცავს აქტივებს, რომლებიც ძალზედ მნიშვნელოვანია გოლფის მოედნის და რეზიდენციების (გზები, საირიგაციო წყალი, ენერგომომარაგება, ბუნებრივი აირი) ოპერირებისთვის.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიმდინარე მშენებლობა მოიცავდა იმ შენობას, რომელიც უნდა აშენებულიყო სამომავლოდ იჯარით გაცემის მიზნით. თუმცა, 2020 წლის განმავლობაში, ხელმძღვანელობამ მიიღო სახლის გაყიდვის გადაწყვეტილება და გამოიტანა ქონება საჯაროდ. შესაბამისად მოხდა მისი რეკლასიფიცირება სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობებად.

კომპანიამ დაიქირავა სხვა კომპანია (დაკავშირებული მხარე) გოლფის მოედნის ტექნიკური მომსახურებისა და ოპერირებისთვის. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ მე-16 შენიშვნა.

7. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

	2020 წლის 31 დეკემბერი		2019 წლის 31 დეკემბერი	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
მიწა	1,358	338	1,409	439
დასრულებული სახლები	4,010	997	-	-
მიმდინარე მშენებლობა და ინფრასტრუქტურა	20,978	5,214	12,963	4,039
სხვა	58	14	39	12
	26,404	6,563	14,411	4,490

მიმდინარე მშენებლობა მოიცავს რამდენიმე სახლსა და ბინებს, რომლებიც შენდება ტერიტორიაზე სამომავლო რეზიდენციებისთვის. გარდა ამისა, მიმდინარე მშენებლობა ასევე მოიცავს გზებს, საირიგაციო წყლებს, ენერგომომარაგებას, ბუნებრივი აირის მილსადენებს, რასაც არსებითი მნიშვნელობა აქვს გაყიდვებისთვის. 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 14,547 ათასი ლარი (3,616 ათასი ევრო) და 6,434 ლარი (2,005 ევრო) წარმოადგენს სახლებს და ბინებს, ხოლო 6,431 ათასი ლარი (1,598 ათასი ევრო) და 6,529 ათასი ლარი (2,034 ათასი ევრო) წარმოადგენს ინფრასტრუქტურას.

2020 წლის და 2019 წლის განმავლობაში, მიმდინარე მშენებლობის კაპიტალიზებული პროცენტი შეადგენდა 521 ათას ლარს (147 ათას ევროს) და 692 ათას ლარს (219 ათას ევროს), შესაბამისად.

8. გადახდილი ავანსები

	2020 წლის 31 დეკემბერი		2019 წლის 31 დეკემბერი	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	1,129	281	1,237	385
შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენი“	2,311	574	21	7
სს „თელასი“	-	-	24	7
სხვა*	517	129	226	71
	3,957	984	1,508	470

* 2020 წელს სხვა გადახდილი ავანსები მოიცავს წინასწარ გადახდებს სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების შესყიდვისთვის 435 ათასი ლარის (108 ათასი ევროს) ოდენობით.

შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტის“ მიმართ 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის გადახდილი ავანსები წარმოადგენს მომსახურების საფასურს გოლფის მოედნის ტექნიკური მომსახურებისთვის, შესაბამისად. ყველა სხვა ავანსი გადახდილია სამშენებლო მომსახურებისთვის.

9. დაბეგვრა

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიამ უნდა გადაიხადოს გადასახადები ერთიან საბაზინო კოდეზ, რომელიც მოქმედებს ყველა გადასახადის მიმართ. შედეგად, 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ წარადგინა მიმდინარე საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წმინდა საფუძველზე. კომპანიას გააჩნია მიმდინარე საგადასახადო აქტივები 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც შეადგენს: 1,016 ათას ლარს (253 ათას ევროს) და 1,324 ათას ლარს (413 ათას ევროს), შესაბამისად.

საგადასახადო ხარჯმა, გარდა მოგების გადასახადისა, 2020 წლის 31 დეკემბრით და 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შეადგინა 1,560 ათასი ლარი (439 ათასი ევრო) და 1,581 ათასი ლარი (501 ათასი ევრო) ჯამში. მოგების გადასახადის გარდა, სხვა საგადასახადო ხარჯი მოიცავს ძირითადად მიწის და ქონების გადასახადებს.

10. ფული და ფულის ექვივალენტები

	2020 წლის 31 დეკემბერი		2019 წლის 31 დეკემბერი	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ნაღდი ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე ლარში	24	6	1,493	465
ნაღდი ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე სხვა ვალუტაში	50	13	120	38
	74	18	1,613	503

არცერთი ნაშთი არ არის ვადაგადაცილებული. ზარალის რეზერვი არ არის აღიარებული ბანკებთან არსებული ნაშთებისთვის მოკლევადიანი ხასიათის გამო. 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიის ნაღდი ფული ბანკებში წარმოდგეილია იმ ბანკებში, რომელიც შეფასებულია ფიტჩის რეიტინგის მიერ, როგორც B (მოკლევადიანი რეიტინგი), BB- (გრძელვადიანი რეიტინგი).

ფული და ფულის ექვივალენტების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია მე-4 შენიშვნაში.

11. საწესდებო კაპიტალი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“ დაფუძნდა 2014 წელს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების სახით საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად. კომპანია დაფუძნებულია და მდებარეობს საქართველოში და იურიდიული მისამართია: საქართველო, გარდაბნის რაიონი, სოფელი თელეთი.

დაფუძნების თარიღისთვის კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 500 ლარს (217 ევროს) და კაპიტალი არ შეცვლილა 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

12. ნასესხები სახსრები

	გადახდის ვადა	განაკვეთი	ვალუტა	მიმდინარე		მიმდინარე	
				31 დეკემბერი, 2020 წ.	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.	31 დეკემბერი, 2019 წ.
				ლარი	ლარი	ევრო	ევრო
სს „თიბისი ბანკი“	25-09-2024	7% + Euribor	ევრო	66,840	-	16,613	-
				66,840	-	16,613	-
				გრძელვადიანი		გრძელვადიანი	
				31 დეკემბერი, 2020 წ.	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.	31 დეკემბერი, 2019 წ.
				ლარი	ლარი	ევრო	ევრო
OU Skinest Air	31-12-2026	15%	ევრო	137,494	95,169	34,174	29,652
სს „თიბისი ბანკი“	25-09-2024	7% + Euribor	ევრო	10,641	49,742	2,645	15,499
				148,135	144,911	36,819	45,151

2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, უძრავი ქონება ან მესაკუთრის აღნაგობის უფლება დაგირავებულია სს „თიბისი ბანკიდან“ აღებული სესხებისთვის.

სს „თიბისი ბანკთან“ გაფორმებული სესხის ხელშეკრულებები მოიცავდა რიგ ფინანსურ და არაფინანსურ შეთანხმებებს. ზოგიერთი შეთანხმება დარღვეული იყო 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ხელშეკრულებების თანახმად, დარღვევის შედეგად, ბანკს ჰქონდა უფლება შეეწყვიტა ხელშეკრულებები და მოეთხოვა სესხის დაუყოვნებლივ დაფარვა. ვინაიდან ვალდებულება გახდა გადასახდელი მოთხოვნით, კომპანიამ მოახდინა ვალდებულების კლასიფიკაცია, როგორც მიმდინარე, რაზეც კრედიტორიც კი დათანხმდა, რომ პერიოდის შემდეგ და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციამდე, განეგრძო სესხის უზრუნველყოფა და არ მოეთხოვა გადახდა დარღვევის შედეგად.

ნასესხები სახსრების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ მე-4 შენიშვნაში.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

12. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

ნასესხები სახსრების დარეგულირება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგი სახით:

	აქციონერები	ფინანსური ინსტიტუტები	სულ
	ლარი	ლარი	
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	95,169	49,742	144,911
არამონეტარული ცვლილებები			
საპროცენტო ხარჯი წლისთვის	16,282	3,920	20,202
კაპიტალიზებული საპროცენტო ხარჯი	-	608	608
კონვერტაციის სხვაობა	26,043	14,530	40,573
მონეტარული ცვლილებები			
ახალი სესხები წლის განმავლობაში	-	13,158	13,158
გადახდა წლის განმავლობაში	-	(4,477)	(4,477)
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	137,494	77,481	214,975

	აქციონერები	ფინანსური ინსტიტუტები	სულ
	ევრო	ევრო	
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	29,651	15,500	45,151
არამონეტარული ცვლილებები			
საპროცენტო ხარჯი წლისთვის	4,584	1,104	5,688
კაპიტალიზებული საპროცენტო ხარჯი	-	171	171
კონვერტაციის სხვაობა	(61)	39	(22)
მონეტარული ცვლილებები			
ახალი სესხები წლის განმავლობაში	-	3,704	3,704
გადახდა წლის განმავლობაში	-	(1,260)	(1,260)
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	34,174	19,258	53,432

ნასესხები სახსრების დარეგულირება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგი სახით:

	აქციონერები	ფინანსური ინსტიტუტები	სულ
	ლარი	ლარი	
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	111,611	-	111,611
არამონეტარული ცვლილებები			
საპროცენტო ხარჯი წლისთვის	15,503	874	16,377
კაპიტალიზებული საპროცენტო ხარჯი	1,128	473	1,601
კონვერტაციის სხვაობა	6,038	(142)	5,896
მონეტარული ცვლილებები			
ახალი სესხები წლის განმავლობაში	2,901	51,074	53,975
ძირითადი თანხის დაფარვა	(42,012)	(2,537)	(44,549)
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	95,169	49,742	144,911

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

12. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

ნასესხები სახსრების დარეგულირება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგი სახით:

	აქციონერები	ფინანსური ინსტიტუტები	სულ
	ევრო	ევრო	
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	36,354	-	36,354
არამონეტარული ცვლილებები			
საპროცენტო ხარჯი წლისთვის	4,913	277	5,190
კაპიტალიზებული საპროცენტო ხარჯი	357	150	507
კონვერტაციის სხვაობა	424	(311)	113
მონეტარული ცვლილებები			
ახალი სესხები წლის განმავლობაში	919	16,187	17,106
ძირითადი თანხის დაფარვა	(13,315)	(804)	(14,119)
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	29,652	15,499	45,151

13. მიღებული ავანსები

მიღებული ავანსები წარმოადგენს კლიენტებისგან მიღებულ თანხებს, დღ-ს გარეშე, მიწის ნაკვეთების და ბინების/სახლების რეალიზაციის სანაცვლოდ. ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, ავანსები იქნება აღიარებული შემოსავლის სახით ერთი წლის განმავლობაში.

14. სხვა ვალდებულებები

	31 დეკემბერი, 2020 წ.		31 დეკემბერი, 2019 წ.	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
საკონსულტაციო მომსახურებასთან დაკავშირებული გადასახდელები	413	103	30	9
მარკეტინგულ მომსახურებასთან დაკავშირებული გადასახდელები	195	48	33	10
პერსონალთან დაკავშირებული გადასახდელები	76	19	-	-
სხვა გადასახდელები*	161	40	56	18
	845	210	119	37

* სხვა გადასახდელები ძირითადად წარმოადგენს სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების შესყიდვისთვის გადახდილ თანხებს.

დამატებითი ინფორმაცია ფინანსური ვალდებულებების შესახებ წარმოდგენილია მე-4 შენიშვნაში.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

15. შემოსავალი

შემოსავალი შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგი სახით:

	2020		2019	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
მიწის ნაკვეთების რეალიზაცია	5,277	1,486	10,767	3,412
გაყიდვების საკომისიო*	231	65	218	69
სხვა	126	35	110	35
	5,634	1,586	11,095	3,516

* გაყიდვების საკომისიო წარმოადგენს გოლფის მოედნის „ოპერატორისგან“ - შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტისგან“ მიღებულ შემოსავალს საოპერაციო და საკომისიო ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში. ხელშეკრულების თანახმად, კონტრაქტორის მიმართ უნდა მოხდეს ხაზების განვითარება, რომლებიც დაკავშირებულია გოლფის მოედნის მომსახურებასთან, ფასების პოლიტიკის შემუშავება, გოლფის მოედნის წევრობისა და ერთჯერადი თამაშების რეალიზაციის ხელშეწყობა და სისრულეში მოყვანა, გოლფთან დაკავშირებული ინვენტარის უზრუნველყოფა პროფესიონალურ მაღაზიაში, გოლფის აკადემიის ფარგლებში საკვებისა და სასმელის მომარაგება, ღონისძიებების ორგანიზება და გოლფის გაკვეთილების ჩატარება. შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“ იღებს საკომისიოს კონტრაქტორისგან ზემოთ ჩამოთვლილი საქმიანობიდან.

16. გოლფის სტანდიონის და პროფესიული მომსახურების საფასურები

	2020		2019	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
გოლფის სტანდიონის მომსახურების საფასურები*	(1,440)	(405)	(1,440)	(456)
პროფესიონალური მომსახურების საფასურები	(589)	(166)	(708)	(224)
საკონსულტაციო მომსახურების საფასურები	(294)	(83)	(331)	(105)
იურიდიული საკონსულტაციო მომსახურების საფასურები	(244)	(69)	(294)	(93)
სხვა საკონსულტაციო მომსახურების საფასურები	(51)	(14)	(83)	(26)
	(2,029)	(571)	(2,148)	(680)

* 2020 და 2019 წლის განმავლობაში შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“-მა ისარგებლა გოლფის კომპლექსის საოპერაციო ტექნიკური მომსახურებით დაკავშირებული მხარისგან - შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტისგან“. წლის განმავლობაში კონტრაქტორის მიერ გაწეულ იქნა შემდეგი მომსახურებები: გოლფის მოედნის ტექნიკური მომსახურება (ბალახის ჭრა, მწვანე საფარის აღდგენა, მორწყვა, ნიადაგის დამუშავება, ჩვეულებრივ სამუშაო საათებში მომხმარებლებისთვის გახსნა), გოლფის აკადემიის შენობის ტექნიკური მომსახურება (დასუფთავება, დაცვა, უსაფრთხოება, ჩვეულებრივ სამუშაო საათებში მომხმარებლებისთვის გახსნა) და გოლფის მოთამაშეების მიმართ მომსახურების გაწევა მსოფლიო სტანდარტების დონეზე.

17. სხვა ხარჯი

	2020		2019	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი	(927)	(261)	(662)	(210)
კომუნალური ხარჯი	(214)	(60)	(227)	(72)
წარმომადგენლობითი ხარჯი	(115)	(32)	(231)	(73)
ტექნიკური მხარდაჭერის და პროგრამული უზრუნველყოფის ხარჯი	(154)	(43)	-	-
ოფისის ხარჯი	(27)	(8)	(92)	(29)
კომუნიკაციის ხარჯი	(18)	(5)	(33)	(10)
იჯარის ხარჯი	-	-	(57)	(18)
სხვა ხარჯი	(153)	(44)	(94)	(30)
	(1,608)	(453)	(1,396)	(442)

18. წინა პერიოდის რეკლასიფიკაცია

უკეთესად წარდგენის მიზნით, კომპანიამ მოახდინა კლიენტებისგან მიღებული ავანსების რეკლასიფიკაცია ცალკე ფინანსურ ანგარიშგებაში:

	<u>ცვლილებამდე</u>	<u>ცვლილება</u>	<u>ცვლილების</u>
	<u>ლარი</u>	<u>ლარი</u>	<u>შემდეგ</u>
			<u>ლარი</u>
მიღებული ავანსები	-	3,560	3,560
სხვა ვალდებულებები	3,679	(3,560)	119

	<u>ცვლილებამდე</u>	<u>ცვლილება</u>	<u>ცვლილების</u>
	<u>ევრო</u>	<u>ევრო</u>	<u>შემდეგ</u>
			<u>ევრო</u>
მიღებული ავანსები	-	1,109	1,109
სხვა ვალდებულებები	1,146	(1,109)	37

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში / ევროში)

19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, ბასს 24 - “დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნების” მიხედვით, არის, როდესაც:

ა) მხარე პირდაპირ, ან ერთი ან მეტი შუალედური რგოლის საშუალებით, არაპირდაპირ: აკონტროლებს კომპანიას, კონტროლდება კომპანიის მიერ, ან იმყოფება საერთო კონტროლის ქვეშ (ეს მოიცავს სათაო და შვილობილ საწარმოებს); კომპანიაში ისეთი წილის მფლობელია, რომ მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა შეუძლია მასზე; და ერთობლივად აკონტროლებს კომპანიას;

ბ) მხარე არის კომპანიის ან მისი სათაო კომპანიის უმაღლესი ხელმძღვანელობის წევრი;

გ) მხარე არის (ა) ან (ბ) პუნქტებით გათვალისწინებული პირების ოჯახის წევრი;

დ) მხარე არის კომპანია, რომელსაც აკონტროლებს, ერთობლივად აკონტროლებს, ან მასზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს (გ) ან (ბ) პუნქტებში განსაზღვრულ რომელიმე პირს, ან, რომელშიც მნიშვნელოვანი ხმის უფლებით პირდაპირ ან არაპირდაპირ სარგებლობენ ეს პირები.

დაკავშირებულ მხარეებთან თითოეული შესაძლო კავშირის განხილვისას, ყურადღება უნდა გამახვილდეს კავშირის შინაარსზე, და არა მის სამართლებრივ მხარეზე.

2020 წლის 31 დეკემბერს და 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გათვალისწინებული იყო შემდეგი თანხები, რომლებიც აღიარებულია დაკავშირებულ მხარეებთან გარიგებებში, ლარში:

ბალანსის სათაური ლარი	კავშირი	2020 წლის 31 დეკემბერი		2019 წლის 31 დეკემბერი	
		დაკავშირებული მხარის ნაშთები	სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშგების სათაურის მიხედვით	დაკავშირებული მხარის ნაშთები	სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშგების სათაურის მიხედვით
გადახდილი ავანსები		3,440	3,957	1,259	1,508
- შპს „თბილისი ჰილს მენეჯმენტი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	1,129		1,237	
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქშენი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	2,311		21	
სხვა ვალდებულებები და მიღებული ავანსები		398	845	171	3,679
- As Skinest Group	სხვა	397		98	
- Skinest Rail AS	სხვა	-		72	
- შპს „სკინესტ რეილ ჯორჯია“	სხვა	1		1	
ნასესხები სახსრები		137,494	214,975	95,169	144,911
- OU Skinest Air	სხვა	137,494		95,169	

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში / ევროში)

19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2020 წლის 31 დეკემბერს და 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გათვალისწინებულია შემდეგი თანხები, რომლებიც აღიარებულია დაკავშირებულ მხარეებთან გარიგებებში, ევროში:

ბალანსის სათაური ევრო	კავშირი	2020 წლის 31 დეკემბერი		2019 წლის 31 დეკემბერი	
		დაკავშირებული მხარის ნაშთები	სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშგების სათაურის მიხედვით	დაკავშირებული მხარის ნაშთები	სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშგების სათაურის მიხედვით
გადახდილი ავანსები		855	984	392	470
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	281		385	
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქშენი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	574		7	
სხვა ვალდებულებები და მიღებული ავანსები		99	210	53	1,146
- As Skinest Group	სხვა	99		31	
- Skinest Rail AS	სხვა	-		22	
- შპს „სკინესტ რეილ ჯორჯია“	სხვა			-	
ნასესხები სახსრები		34,174	53,432	29,652	45,151
- OU Skinest Air	სხვა	34,174		29,652	

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში / ევროში)

19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში გათვალისწინებულია შემდეგი თანხები, რომლებიც აღიარებულია დაკავშირებულ მხარეებთან გარიგებებში:

შემოსავლის ანგარიშგების სათაური

		2020		2020		2019		2019	
		ლარი	ლარი	ევრო	ევრო	ლარი	ლარი	ევრო	ევრო
კავშირი		დაკავშირებული მხარის გარიგებები	სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშგების სათაურის მიხედვით	დაკავშირებული მხარის გარიგებები	სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშგების სათაურის მიხედვით	დაკავშირებული მხარის გარიგებები	სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშგების სათაურის მიხედვით	დაკავშირებული მხარის გარიგებები	სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშგების სათაურის მიხედვით
გოლფის სტადიონი და პროფესიონალური მომსახურების საფასური		(1,699)	(2,029)	(478)	(571)	(1,726)	(2,148)	(546)	(680)
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	(1,440)		(405)		(1,440)		(456)	
- AS SKINEST GRUPP	სხვა	(259)		(73)		(180)		(57)	
- Kaamos Kinnisavra AS	სხვა	-		-		(32)		(10)	
- OU FTT GOLF	სხვა	-		-		(74)		(23)	
შემოსავალი		231	5,634	65	1,586	218	11,095	69	3,516
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	231		65		218		69	

დირექტორებისა და უმაღლესი ხელმძღვანელობის სხვა წევრების ანაზღაურება წარმოდგენილი იყო შემდეგი სახით:

		2020		2019	
		ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
უმაღლესი ხელმძღვანელი პერსონალის ანაზღაურება:					
მოკლევადიანი თანამშრომლის სარგებელი		924	230	1,339	424

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში / ევროში)

20. ვალდებულებები და სხვა გაუთვალისწინებელი შემთხვევები

სასამართლო პროცესები - 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ იყო ჩართული მატერიალურ სამართალწარმოებაში. ხელმძღვანელობის აზრით, არავითარი მატერიალური დაურიცხავი ზარალი არ იქნება გაწეული და შესაბამისად არ არის წარმოდგენილი სათანადო დათქმები წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში.

გადასახადები - საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება ხშირ სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციასა და ცვლილებას. გარდა ამისა, ვინაიდან ხელმძღვანელობის მიერ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია შესაძლებელია განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციისგან, გარიგებები შესაძლებელია დადგეს ექვსი ქვეშ საგადასახადო ორგანოების მხრიდან და შედეგად კომპანიას შესაძლებელია დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები. კომპანიის აზრით, მან უკვე შეასრულა ყოველგვარი საგადასახადო ანგარიშსწორება და შესაბამისად არავითარი შედავათი არ გაკეთებულა ფინანსურ ანგარიშგებაში. საგადასახადო წლები რჩება ღია საგადასახადო ორგანოების მიერ განსახილველად სამი წლის ვადით.

შესაბამისობა შეთანხმებებთან - კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებებს, რომლებიც ძირითადად დაკავშირებულია ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებულ სესხებთან. აღნიშნულ შეთანხმებებთან შეუსაბამობამ შეიძლება გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები კომპანიისთვის, მათ შორის, გამოიწვიოს ნასესხები სახსრების ხარჯის ზრდა და ვალდებულებების შეუსრულებლობა. კომპანია შესაბამისობაში იყო შეთანხმებებთან 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. სხვა სესხი წარმოდგენილი იქნა მიმდინარე ვალდებულებებში, როგორც გადასახდელი, შეთანხმების პირობებთან შეუსაბამობის გამო. დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილოთ მე-12 შენიშვნა.

საოპერაციო გარემო - განვითარებადი ბაზრები, როგორცაა საქართველოს ბაზარი, ექვემდებარება სხვადასხვა რისკებს განვითარებული ბაზრების უმრავლესობასთან შედარებით, რაც მოიცავს ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს. კანონები და რეგულაციები, რომლებიც გავლენას ახდენს ბიზნესებზე საქართველოში, კვლავ სწრაფად იცვლება, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩო ექვემდებარება ცვალებად ინტერპრეტაციებს. საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ გახორციელებული საგადასახადო და მონეტარული ღონისძიებების ეფექტიანობაზე, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ სფეროებში განვითარებასთან ერთად.

21. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებით, კომპანიამ სს „თიბისი ბანკისგან“ მიიღო ახალი ტრანში 827,376 ლარის (220,000 ევროს) ოდენობით და დაფარა არსებული სესხების ძირითადი თანხა 5,181,967 ლარის (1,328,237 ევროს) ოდენობით 2021 წლის განმავლობაში.

კომპანიამ დაიწყო შემსყიდველებისგან მომსახურების ყოველთვიური გადასახადის მიღება ინფრასტრუქტურის ტექნიკური მომსახურებისა და საექსპლუატაციო სამუშაოებისთვის.

კომპანიამ დაასრულა რამდენიმე ბინის და აპარტამენტის მშენებლობა, რომლებიც იმყოფებოდნენ მშენებლობის პროცესში 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის მიღებული ავანსები აღიარებული იქნა შემოსავლად 2021 წლის განმავლობაში.

22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ქვემოთ წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა. აღნიშნული პრინციპები ერთგვაროვნად გამოიყენება ყველა წარმოდგენილი პერიოდის მიმართ, გარდა გამონაკლისის შემთხვევებისა.

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ა) ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტა

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული პუნქტები წარმოდგენილია იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტაში, სადაც ეს საწარმო ფუნქციონირებს (ფუნქციონალური ვალუტა - ლარი), ასევე საპრეზენტაციო ვალუტაში - ევრო.

ბ) ტრანზაქციები და ნაშთები

უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ტრანზაქციები კონვერტირდება ფუნქციონალურ ვალუტაში ტრანზაქციის ან შეფასების თარიღისთვის დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, რა შემთხვევაშიც პუნქტები წინასწარ არის გამოთვლილი. უცხოურ ვალუტაში გამოსახული მოგება და ზარალი, რაც წარმოიშობა ამგვარი ტრანზაქციების განხორციელების და უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივების და ვალდებულებების წლის დასასრულს არსებულ სავალუტო გაცვლით კურსებზე კონვერტირებიდან, აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. არა-მონეტარული პუნქტები, რომლებიც გამოითვლება ისტორიული ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, კონვერტირდება საწყისი ტრანზაქციების დროს არსებული სავალუტო გაცვლითი კურსების შესაბამისად. მონეტარული პუნქტების კონვერტირების დროს წარმოშობილი უცხოური ვალუტის გაცვლის მოგება და ზარალი აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მუხლში „კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული (ზარალი), წმინდა“.

22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კომპანია იყენებს შესაბამისი ანგარიშგების პერიოდის საშუალო სავალუტო კურსს, რათა წარმოადგინოს მიმდინარე ტრანზაქცია საპრეზენტაციო ვალუტაში.

საპრეზენტაციო ვალუტაში (ევროში) გადაანგარიშებით გამოწვეული კონვერტაციის სხვაობა წარმოდგენილია სხვა სრულ შემოსავალში, როგორც „სავალუტო სხვაობა უცხოურ ვალუტაში კონვერტაციისას“.

2020 წლის 31 დეკემბერს და 2019 წლის 31 დეკემბერს უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული ვალუტის გაცვლის კურსი შემდეგია:

	31.12.2020	3.12.2019
ლარი/1 აშშ დოლარი	3.2766	2.8677
ლარი/1 ევრო	4.0233	3.2095
ლარი/1 ევრო (საშუალო)	3.5519	3.1553

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები

ბასს 39-ის – ფინანსური ინსტრუმენტები - შესაბამისად, ფინანსური აქტივები შეიძლება დაკლასიფიცირდეს სამ კატეგორიად - „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები“, „სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“, „სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით“. კომპანიამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს-მოდელი შეესაბამება კომპანიის ფინანსურ აქტივებს და ყველა აქტივი დააკლასიფიცირა შემდეგ კატეგორიად „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები“.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

მოცემული აქტივები წარმოიქმნება ძირითადად მომხმარებლების მიმართ საქონლის და მომსახურებების უზრუნველყოფით (მაგალითად, დებიტორული და სხვა დავალიანებები), მაგრამ ასევე მოიცავს სხვა სახის ფინანსურ აქტივებს, რომლის ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და ეს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები წარმოადგენს მხოლოდ ძირს და მასზე დარიცხულ პროცენტს. ისინი საწყისი აღიარებისას შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური აქტივის შეძენასთან ან გამოშვებასთან და შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით, ექვექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, შემცირებული გაუფასურების რეზერვის მოცულობით. მიმდინარე და გრძელვადიანი დებიტორული დავალიანების გაუფასურების რეზერვი აღიარებულია გამარტივებული მიდგომის საფუძველზე ფასს 9-ის ფარგლებში, რომლის მიხედვით არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება რეზერვების მატრისის გამოყენებით.

აღნიშნული პროცესის განმავლობაში შეფასდება დებიტორული დავალიანების გადაუხდელობის ალბათობა.

შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს დებიტორული დავალიანების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. დებიტორული დავალიანება აღრიცხულია წმინდა ღირებულებით, რომლის გაუფასურების რეზერვიც აღრიცხულია განცალკევებულ ანგარიშზე ხარჯის აღიარებით სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში საოპერაციო ხარჯების მუხლში. იმის დადასტურებისას, რომ დებიტორული დავალიანება აღარ ექვემდებარება დაბრუნებას, აქტივის სრული საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება რეზერვის მოცულობაზე.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს ფულს და ფულის ექვივალენტებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

ფული და ფულის ექვივალენტები არის აქტივები, რომლებიც იოლად კონვერტირებადი ფულად სახსრებში და ექვემდებარება ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ფულს საღარიბოში და ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე ან დავალიანებას სამ თვემდე ვადით. სამ თვეზე მეტი ვადიანობით შეზღუდული სახსრები საბანკო ანგარიშებზე, რომელთა კონვერტირება შესაძლებელია ნაღდ ფულად ბანკის მიმართ მოკლე შეტყობინების გაგზავნის გზით და თან ახლავს ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკი, ასევე კლასიფიცირდება ფულსა და ფულის ექვივალენტებში.

ფინანსური ვალდებულებები

ფასს 9-ის – ფინანსური ინსტრუმენტები - მიხედვით, ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება დაკლასიფიცირდეს შემდეგიდან ერთ-ერთ კატეგორიად - „სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“ და „სხვა ფინანსური ვალდებულებები“. კომპანიამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს-მოდელი შეესაბამება კომპანიის ფინანსურ ვალდებულებებს და ყველა ვალდებულება დააკლასიფიცირა შემდეგ კატეგორიად „სხვა ფინანსური ვალდებულებები“.

22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კომპანიის სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს კრედიტორულ და სხვა დავალიანებებს და გრძელვადიან სესხებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები საწყისი აღიარებისას შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური ვალდებულებების გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის საპროცენტო ხარჯი მოიცავს საწყის გარიგების ხარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთათვალი

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთათვალი ხდება და წმინდა თანხა წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც აღიარებული თანხების ურთიერთათვალი წარმოადგენს იურიდიულად განხორციელებად უფლებას და კომპანია გეგმავს ანგარიშსწორებას წმინდა საფუძველზე ან ფინანსური აქტივის რეალიზებას და ვალდებულების დაფარვას ერთდროულად.

ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივების აღიარებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მისაღები ფულადი სახსრების მიღების სახელშეკრულებო უფლებებს ვადა გასდის ან აღნიშნული უფლებები გადაეცემა სხვა მხარეებს საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებულ ყოველგვარ რისკსა და სარგებელთან ერთად. ფინანსურ აქტივში ნებისმიერი წილი, რომელსაც ინარჩუნებს კომპანია, ჩათვლება ცალკე უფლებად ან ვალდებულებად.

კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარებას წყვეტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც კომპანიის ვალდებულებები სრულდება, უქმდება ან გასდის ვადა. სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულებების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად. სხვაობა ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ, ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება სხვა სრულ შემოსავალში.

ძირითადი საშუალებები / არამატერიალური აქტივები

ძირითადი საშუალებები / არამატერიალური აქტივები ბალანსში ასახულია თვითღირებულებით, რომელიც შემცირებულია დაგროვილი ცვეთის/ამორტიზაციისა და გაუფასურების ზარალით, საჭიროების შემთხვევაში. ძირითადი საშუალებების / არამატერიალური აქტივების თვითღირებულება მოიცავს მის ნასყიდობის ფასს და ნებისმიერ ხარჯს, რაც საჭირო იქნება აქტივის იმ ლოკაციასა და მდგომარეობაში მოსაყვანად, რაც აუცილებელია მისი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

მომავალი პერიოდის დანახარჯები ემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას, ან აღიარდება ცალკე აქტივად, არსებული ვითარებიდან გამომდინარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში და აქტივის დანახარჯების განსაზღვრა საიმედოდაა შესაძლებელი. ჩანაცვლებული კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეკეთებასა და ტექნიკურ მომსახურებასთან, აღიარდება იმ ფინანსური პერიოდის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომელშიც წარმოიშვა.

ცვეთის/ამორტიზაციის გამოთვლა ხდება წრფივი მეთოდით, აქტივის ღირებულების ან გაუფასურებული ღირებულების განაწილებით მათ დარჩენილ ღირებულებებზე სასარგებლო გამოყენების ვადის მანძილზე. ცვეთა / ამორტიზაცია ირიცხება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ცვეთის/ამორტიზაციის გამოთვლა ხდება წრფივი მეთოდით შემდეგი სასარგებლო გამოყენების ვადების მიხედვით:

ჯგუფი	სასარგებლო გამოყენების ვადა (წელი)
--------------	---

მიწა და მიმდინარე მშენებლობა	არა გაცვეთილი
შენობა-ნაგებობები	25
სატრანსპორტო საშუალებები	10
სხვა	5-10
არამატერიალური აქტივები	10

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ხდება აქტივების ნარჩენი ღირებულებისა და სასარგებლო გამოყენების ვადის გადახედვა, და საჭიროების შემთხვევაში, მათი შეცვლა.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისებისას; ან როდესაც მისი გამოყენების ან გასხვისების შემდგომ არაა მოსალოდნელი რაიმე სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი. ძირითადი საშუალებების აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი მოგება-ზარალი გათვალისწინებული უნდა იქნას მოგება-ზარალში, მისი აღიარების შეწყვეტისას.

22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის საკუთრება, რომელიც გათვალისწინებულია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავების ან კაპიტალის ზრდისთვის ან ორივე შემთხვევისთვის, თუმცა არა საქმიანობის ჩვეულებრივ პროცესში რეალიზაციისთვის. საინვესტიციო ქონება ფასდება თავდაპირველი აღიარების ღირებულებით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო მასხაიათებლები აღირიცხება ისტორიულ ფასად, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და აღიარებული გაუფასურების ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. წრფივი ხაზის მეთოდის საფუძველზე, ცვეთა ერიცხება საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებას და მიზნად ისახავს აქტივების ჩამოწერას მათი სასარგებლო ეკონომიკური გამოყენების ვადების განმავლობაში. მიმდინარე მშენებლობა და მიწის ნაკვეთი, რომელიც შედის საინვესტიციო ქონებაში, არ ექვემდებარება ცვეთას.

ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება საინვესტიციო ქონების შეძენას. აგებული საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების, უშუალო მუშახელის და სხვა ნებისმიერ ხარჯს, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია საინვესტიციო ქონების სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენების მიზნით.

მას შემდეგ, რაც გოლფის მოედანზე ძირითადი სამშენებლო სამუშაოები დასრულდა, კომპანიამ დაიქირავა სხვა კომპანია გოლფის მოედნის ტექნიკური მომსახურებისა და ექსპლუატაციისთვის, ასევე საკომისიო შემოსავლის გამომუშავებისთვის რეალიზაციიდან. აღნიშნული საკომისიოები ითვლება საიჯარო შემოსავლად.

შენობა და გოლფის მოედანი ექვემდებარება ცვეთას 25 წლის სასარგებლო გამოყენების ვადით.

მატერიალური აქტივების გაუფასურება

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს კომპანია განსაზღვრავს, არსებობს თუ არა აქტივების გაუფასურების ნიშნები. ასეთი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში, ფასდება ამ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება. აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება არის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება ინდივიდუალური აქტივისთვის გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აქტივი არ ახდენს ფულადი ნაკადების შემოღინებას, რომლებიც სრულიად დამოუკიდებელია სხვა აქტივებისა და აქტივების ჯგუფებისგან. მოცემულ შემთხვევაში, ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება როგორც ფულადი სახსრების წარმომქნელი ერთეული, რომელსაც მიეკუთვნება აქტივი.

თუ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება ნაკლებია მის საბალანსო ღირებულებაზე, აქტივის საბალანსო ღირებულება შემცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. აღნიშნული შემცირება წარმოადგენს გაუფასურების ზარალს. გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. გაუფასურების ზარალის აღიარების შემდგომ, აქტივთან დაკავშირებით ამორტიზაციის საფასური დარეგულირდება სამომავლო პერიოდებში აქტივის შემოწმებული საბალანსო ღირებულების სისტემატიურად გასანაწილებლად მისი დარჩენილი სასარგებლო გამოყენების ვადის განმავლობაში.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს სუბიექტი განსაზღვრავს, არსებობს თუ არა რაიმე ნიშანი, რომლის მიხედვით წინა პერიოდში აღიარებული აქტივის, გარდა გუდვილისა, გაუფასურების ზარალი შესაძლოა აღარ არსებობდეს ან შემცირებული იყოს. ამგვარი ნიშნის არსებობის შემთხვევაში, სუბიექტი აფასებს მოცემული აქტივის ანაზღაურებად ღირებულებას. აქტივის, გარდა გუდვილისა, გაუფასურების ზარალის აღიარება წინა პერიოდში იცვლება იმ შემთხვევაში, თუ ბოლო გაუფასურების ზარალის აღიარების შემდგომ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებული შეფასებები შეიცვლება. აქტივის, გარდა გუდვილისა, გაზრდილი საბალანსო ღირებულება, გამოწვეული გაუფასურების ზარალის სრული ცვლილებით, არ უნდა აღემატებოდეს იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა (ცვეთისგან დამოუკიდებლად) იმ შემთხვევაში, წინა წლებში აქტივის გაუფასურების ზარალის აღიარება რომ არ მომხდარიყო. აქტივის, გარდა გუდვილისა, გაუფასურების ზარალის ცვლილება დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები აისახება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ღირებულება მოიცავს ყოველგვარ შესყიდვის ხარჯსა და სხვა ხარჯს, რომლის გაწევაც მოხდება სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების მიმდინარე ლოკაციაზე ან პირობებში მოსაყვანად. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ღირებულება მოიცავს ნასყიდობის ფასს, იმპორტის მოსაკრებელს და სხვა გადასახადებს (გარდა იმ გადასახადებისა, რომლის შემდგომი ანაზღაურებაც ხდება კომპანიის მიერ საგადასახადო ორგანოებისგან), ასევე ტრანსპორტირების, დამუშავების და სხვა ხარჯს, რაც პირდაპირ კავშირშია მზა საქონლის, მასალებისა და მომსახურებების შეძენასთან. სავაჭრო ფასდაკლებები, ფასდათმობები და სხვა მსგავსი ქმედებები დაიქვითება ნასყიდობის ღირებულების გამოთვლისას.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს სავარაუდო სარეალიზაციო ღირებულებას საქმიანობის ჩვეულებრივი პროცესის განმავლობაში, გამოკლებული დასრულების სავარაუდო ღირებულება და ის სავარაუდო ღირებულებები, რომლებიც აუცილებელია რეალიზაციის სისრულეში მოსაყვანად.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში / ევროში)

22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ძირითადი ნაწილი მოიცავს მიწას და მიმდინარე სამუშაოებს (მათ შორის სახლებს ტერიტორიის მომავალი მაცხოვრებლებისთვის), აგრეთვე დასრულებულ სახლებს.

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალის ოდენობას განსაზღვრავენ მფლობელები. საწესდებო კაპიტალი აღიარებულია როგორც საწესდებო კაპიტალი კომპანიის საკუთარ კაპიტალში იმ რაოდენობით, რამდენადაც იგი შეტანილია მფლობელების მიერ კომპანიაში. საწესდებო კაპიტალი აღიარებულია კომპანიის მიერ მიღებული შენატანების სამართლიანი ღირებულებით.

ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანია აღიარებს ამონაგებს, რათა ასახოს, რომ დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებლებს იმ თანხით, რომელიც ასახავს ანაზღაურებას, რომელზეც უფლების მიღებას კომპანია მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ. კომპანია იყენებს ხუთსაფეხურიან მოდელს მომხმარებლებთან გაფორმებული ყველა ხელშეკრულების მიმართ.

მოდელის ფარგლებში წარმოდგენილი ხუთი საფეხურია:

- მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიცირება;
- სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების იდენტიფიცირება;
- ტრანზაქციის ფასის განსაზღვრა;
- ტრანზაქციის ფასის მიკუთვნება სახელშეკრულებო ვალდებულებასთან;
- შემოსავლის აღიარება, როდესაც (ან თუ) სუბიექტი სახელშეკრულებო ვალდებულებას შეასრულებს.

კომპანია აღიარებს შემოსავალს როდესაც (ან თუ) ვალდებულებები შესრულდება, ანუ როდესაც საქონელზე ან მომსახურებაზე 'კონტროლი', რომელიც საფუძვლად უდევს კონკრეტული ვალდებულების შესრულებას, გადაეცემა მომხმარებელს.

ვალდებულებების შესრულება და ამონაგების აღიარების დროის განსაზღვრა

კომპანიის ამონაგების დიდი ნაწილი მიიღება მიწის ნაკვეთების რეალიზაციით მასზე არსებულ ინფრასტრუქტურასთან ერთად. სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ დეტალები მნიშვნელოვანი ამონაგების მაგენერირებელი საქმიანობისთვის წარმოდგენილია ქვემოთ:

ამონაგები საცხოვრებელი ქონების და დაკავშირებული მომსახურებების რეალიზაციიდან

კომპანია ყიდის მიწის ნაკვეთებს მასზე არსებულ ძირითად ინფრასტრუქტურასთან ერთად, როგორცაა გზები, ელექტროენერგიის და წყალმომარაგების ობიექტები და ა.შ. ხელშეკრულების პირობების თანახმად, საცხოვრებელი ქონება კომპანიისთვის არ ითვალისწინებს ალტერნატიულ გამოყენებას და კომპანიას აქვს უფლება, უზრუნველყოს ანგარიშსწორება დღემდე შესრულებული ვალდებულებებისთვის იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი შეწყვეტს ხელშეკრულებას ვალდებულებების შესრულებამდე ნებისმიერი მიზეზის გამო, გარდა კომპანიის მხრიდან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევისა.

დროთა განმავლობაში აღიარდება ამონაგები საცხოვრებელი ქონების ზოგადი სარგებლობის ფართების დასუფთავებიდან და ტექნიკური მომსახურებიდან, რადგან მომხმარებელი ერთდროულად ღებულობს და მოიხმარს კომპანიის მიერ ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებულ სარგებელს იმ პირობით, თუ კომპანია ასრულებს ვალდებულებებს. აღნიშნული მომსახურებებისთვის, ამონაგების აღიარება ხდება ყოველთვიურად.

გოლფის მოედნიდან ამონაგები მიიღება გაყიდვების საკომისიოს სახით მოედნის ოპერატორისგან. გაყიდვების საკომისიოს აღიარება ხდება ყოველთვიურად.

გარიგების ღირებულების განსაზღვრა

კომპანიის ამონაგები უმეტესი ნაწილი გამომდინარეობს ფიქსირებული ღირებულებების ხელშეკრულებებიდან, ამიტომ თითოეული ხელშეკრულებიდან მიღებული შემოსავლის ამონაგები განისაზღვრება აღნიშნულ ფიქსირებულ ფასებზე დაყრდნობით. რაც შეეხება გოლფის მოედნიდან საკომისიო შემოსავალს, ის დამოკიდებულია გოლფის მოედნის „ოპერატორის“ მიერ გენერირებულ გაყიდვებზე და დაანგარიშდება, როგორც „ოპერატორის“ შემოსავლის ყოველი ტიპის ფიქსირებული პროცენტი.

თანხების განაწილება შესასრულებელ ვალდებულებებზე

მიწის ნაკვეთების რეალიზაციის შემთხვევაში, ხელშეკრულებაში მითითებულია შეთანხმებული ფიქსირებული ფასი. აქედან გამომდინარე, არ არსებობს მსჯელობა ხელშეკრულების ჯამური ღირებულების განაწილებაში თითოეულ გაყიდულ ერთეულზე.

სახლებისა და ბინების, მათ შორის თავად კომპანიის მიერ მომხმარებლებისთვის აშენებული სახლების რეალიზაციის შემთხვევაში, კომპანია გამოყოფს ტრანზაქციის ფასს შესრულების ვალდებულებებზე, თითოეული მათგანისთვის ცალკე ფასების შეფასებით.

22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

პრაქტიკული გამოწვევები

კომპანიამ ისარგებლა პრაქტიკული გამოწვევებით, რაც გამოიხატება შემდეგში:

- არ ჩათვალოს მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტები, როდესაც ანაზღაურების მიღებას და მომხმარებლისთვის საქონელზე (მომსახურებაზე) კონტროლის გადაცემას შორის დროის სხვაობა არის ერთი წელი ან ნაკლები; და
- შეაფასოს ხელშეკრულების მოპოვების დამატებითი ხარჯები, როდესაც სხვაგვარად აღიარებული აქტივის ამორტიზაციის პერიოდი იქნებოდა ერთი წელი ან ნაკლები.

ფინანსური ხარჯი

პროცენტები აღირიცხება ყველა ფინანსურ ინსტრუმენტთან მიმართებაში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით, ეს არის განაკვეთი, რომლითაც ფასდაკლებულია მომავალი ფულადი გადახდები ან შემოსავლები ფინანსური ინსტრუმენტის სავარაუდო საექსპლუატაციო ვადის ან უფრო მოკლე პერიოდის განმავლობაში. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოთვლისას, კომპანია აფასებს ფულადი სახსრების მოძრაობას, ფინანსური ინსტრუმენტის ყველა სახელშეკრულებო პირობის გათვალისწინებით. გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეებს შორის გადახდილ ან მიღებულ ყველა საფასურს და საკითხს, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის, გარიგების ხარჯების და ყველა სხვა პრემიის ან ფასდაკლების განუყოფელი ნაწილია.

ზოგადი და სპეციფიკური ნასესხები სახსრების ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება კვალიფიცირებული აქტივის შეძენას, მშენებლობას ან წარმოებას, კაპიტალიზდება იმ პერიოდის განმავლობაში, რაც საჭიროა აქტივის შესრულებისა და მოსამზადებლად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის ან სარეალიზაციოდ. კვალიფიცირებული აქტივები არის აქტივები, რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან პერიოდს, რათა მოემზადონ მათი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის ან რეალიზაციისთვის.

კონკრეტული ნასესხები სახსრების დროებითი ინვესტიციის შედეგად მიღებული საინვესტიციო შემოსავლები, კვალიფიცირებული აქტივებზე მათი ხარჯვის განმავლობაში, გამოიქვითება კაპიტალიზაციას დაქვემდებარებული ნასესხები სახსრების ხარჯებიდან.

სხვა ნასესხები ხარჯები იხარჯება იმ პერიოდში, როდესაც ისინი წარმოიქმნება.

ხარჯების აღიარება

ხარჯები აღიარებულია შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევაში, თუ ისინი წარმოშობს სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასთან ან ვალდებულების გაზრდასთან, რომელიც შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს. ხარჯების აღიარება დაუყოვნებლივ ხდება შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევაში, თუ ხარჯები არ გამოიწვევს სამომავლო ეკონომიკურ მოგებას, ან თუ სამომავლო ეკონომიკური მოგება ვერ აკმაყოფილებს ან წყვეტს ბალანსში აქტივის სახით აღიარების მოთხოვნების შესრულებას.

მიმდინარე მოგების გადასახადი

მიმდინარე გადასახდელი გადასახადი დაფუძნებულია დასაბეგრ მოგებაზე. დასაბეგრი მოგება განსხვავდება შემოსავლის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი მოგებისგან, რადგან არ მოიცავს იმ შემოსავლებს და ხარჯებს, რომლებიც იბეგრება ან გამოიქვითება სხვა წლებში და ამასთანავე გამოიცხადებს იმ შემოსავლებს და ხარჯებს, რომლებსაც არასოდეს ჰქონიათ დაბეგვრადი ან დაქვითვადი ხასიათი. კომპანიის მიმდინარე გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება გადასახადის იმ განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც მოქმედებდა ან ამოქმედდა საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

2017 წლის 1 იანვრიდან ამოქმედდა კორპორატიული მოგების გადასახადით (მოგების გადასახადით) დაბეგვრის ახალი მოდელი. აღნიშნული საგადასახადო მოდელის შემოღების მიზანია გადასახადების ადმინისტრირების გამარტივება, ბიზნესის განვითარებისა და ეკონომიკური ზრდის ხელშეწყობა. კორპორატიული მოგების გადასახადის ახალი მოდელის ძირითად სიახლეს წარმოადგენს კორპორატიული მოგების დაბეგვრის გადავადება იმ დრომდე, სანამ არ მოხდება წმინდა მოგების განაწილება. აღნიშნული გაზრდის წვდომას ფულად სახსრებზე და წახალისებს მიღებული მოგების რეინვესტირებას იმავე ან ახალ საქმიანობაში. კორპორატიული მოგების გადასახადის 15% განაკვეთი უცვლელი რჩება, თუმცა, ტექნიკურად, გადასახადი დაანგარიშდება დასაბეგრი განაცემის თანხიდან 15%/85% განაკვეთის გამოყენებით. ამასთან, კორპორატიული მოგების გადასახადით დაბეგვრა, ყოველწლიური პრინციპის ნაცვლად, მოხდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კორპორატიული მოგების გადასახადის ახალი მოდელის მიხედვით, დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს შემდეგი გარიგებების / განაცემების ფაქტობრივად განხორციელება:

- დივიდენდის გადახდა
- სხვაობები ხელშეკრულების ფასსა და საბაზრო ფასს შორის
- ხარჯები, რომელიც არ უკავშირდება ეკონომიკურ საქმიანობას
- გადახდები, რომელიც არ უკავშირდება ეკონომიკურ საქმიანობას
- უსასყიდლო მიწოდება და ჩუქება
- წარმომადგენლობითი ხარჯები ზღვრული ოდენობის ზემოთ

გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა

მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც თავს იჩენს მავალდებულებელი მოვლენები. მავალდებულებელი მოვლენები წარმოადგენს მოვლენებს, რომლებიც წარმოშობს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. გადასახადები გამოითვლება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. წინასწარი გადახდების აღიარება ხდება აქტივებად.

ანარიცხები, პირობითი აქტივები და ვალდებულებები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სავარაუდოდ წარმოიშვება ეკონომიკური სარგებლის გადინება და ასეთი ვალდებულებების ოდენობა შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის გადინება ნაკლებად სავარაუდოა.

პირობითი აქტივები არ არის ასახული ფინანსურ ანგარიშგებაში, მაგრამ ინფორმაცია მათ შესახებ გაიცემა მაშინ, როდესაც შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის შემოდინება. თუ ეკონომიკურ სარგებელს აუცილებლად ექნება ადგილი, აქტივის და მასთან დაკავშირებული შემოსავლის აღიარება მოხდება ფინანსურ ანგარიშგებაში იმ პერიოდისთვის, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხები წარმოადგენს გაურკვეველი ვადის ან ოდენობის ვალდებულებას. ვალდებულება არის სუბიექტის მიმდინარე ვალდებულება, რომელიც წარმოიშვება წარსული მოვლენებიდან, რომლის დაფარვაც სავარაუდოდ გამოიწვევს ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების სუბიექტისგან გადინებას. დამავალდებულებელი მოვლენა წარმოადგენს მოვლენას, რომელიც ქმნის იურიდიულ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რის შედეგადაც სუბიექტს არ გააჩნია ამ ვალდებულების გადახდის რეალური ალტერნატივა.

სამართლებრივი ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს შემდეგიდან:

- ხელშეკრულება (მისი აშკარა ან ნაგულისხმები პირობებით);
- კანონმდებლობა; ან
- კანონის სხვა მოქმედება.

კონსტრუქციული ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს სუბიექტის ქმედებიდან, სადაც:

- წარსული პრაქტიკის, გამოცვენილებული პოლიტიკის ან საკმარისად კონკრეტული მიმდინარე ანგარიშგების მიხედვით, სუბიექტმა მიუთითა სხვა მხარეებს, რომ იგი ღებულობს გარკვეულ პასუხისმგებლობას; და

აღნიშნულის შედეგად, სუბიექტმა უზრუნველყო მართებული მოლოდინი სხვა მხარეების მხრიდან, რომ ის შეასრულებს აღნიშნულ პასუხისმგებლობებს.

საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშო პერიოდის შემდგომი და ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის წინა მოვლენები უზრუნველყოფს დამატებით ინფორმაციას კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის შესახებ. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც არ აისახება კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, წარმოდგენილია ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებში, მატერიალური სახით წარდგენილას.

თარგმანი ინგლისურიდან ქართულ ენაზე სწორია.
მთარგმნელი: ეთერ ნოზაძე

ე.ნ.ს.



შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N220131389



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

10.02.2022 წ

სანოტარო მოქმედების
დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული
მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ელენე მერგელ

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზ. 22/4

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

995322745001

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

47006424155422



მე, ნოტარიუსი ელენე მერგელ, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი #22/4, ვადასტურებ დიპლომირებული მთარგმნელის ეთერ ნოზაძის (დაბადებული 12.12.1983, ქ. ხაშური, რეგისტრირებული: ქ. თბილისი, ჩარჯლის ქ. #26, ბინა 27, პირადი #57001012113) ხელმოწერის ნამდვილობას წინამდებარე თარგმანზე ინგლისურიდან ქართულ ენაზე. მთარგმნელმა წარმოადგინა ინგლისური ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტი: დიპლომი AA#000101, გაც. 2006წ. თბილისის ილია ჭავჭავაძის სახელობის ენისა და კულტურის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ, სერეგისტრაციო #335. მთარგმნელი ჩემს მიერ გაფრთხილებულია იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რაც მოჰყვება არაზუსტ თარგმანს. მთარგმნელმა ჩემს წინაშე დაადასტურა, რომ თარგმანი ზუსტია და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა მას ხელი, რასაც ვამოწმებ.

1 ეგზემპლარი
37 ხელმოწერა

საზღაური სანოტარო მოქმედების შესრულებისთვის: 74.0 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილების 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ - 13.32 ლარი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა, 2 (ორი) ლარი - ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილების 39-ე მუხლისა;

ნოტარიუსი



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო ბიუროს შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18