

შპს CBD Development

ფინანსური ანგარიშები
31 დეკემბერი 2021

საქართველო

შპს CBD Development

ფინანსური ანგარიშები

31 დეკემბერი 2021

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში	6
მოგების ან ზარალის და სხვა ერთობლივი შემოსავლის ანგარიში	7
ინფორმაცია კაპიტალში ცვლილებების შესახებ	8
ფულადი ნაკადების ანგარიში	9
შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებაზე	10

ახ. მონიჭ

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში	6
მოგების ან ზარალის და სხვა ერთობლივი შემოსავლის ანგარიში	7
ინფორმაცია კაპიტალში ცვლილებების შესახებ	8
ფულადი ნაკადების ანგარიში	9
შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებაზე	10

შპს KPMG Georgia
მე-5 სართული GMT Plaza
მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)
0105 თბილისი, საქართველო
IN 404437695
ტელეფონი +995 322 93 5713
ინტერნეტი www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს CBD Development -ის მფლობელს

კვალიფიციური დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს BD Development-ის („კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგება-ზარალის ანგარიშგებასა და სხვა ერთობლივ შემოსავალსა და კაპიტალში ცვლილებებს დასრულებული წლისთვის, და შენიშვნებს, რომლებიც შეიცავს მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკას და სხვა განმარტებით ინფორმაციას.

ჩვენი აზრით, ჩვენი მოხსენების „კვალიფიცირებული დასკვნის საფუძვლები“ განყოფილებაში აღწერილი საკითხის ეფექტების გარდა, თანდართულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა მატერიალური თვალსაზრისით სამართლიანად არის წარმოდგენილი კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და მისი ფინანსური მდგომარეობა ამ თარიღზე დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად.

საფუძვლები კვალიფიციური დასკვნისთვის

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის განმავლობაში მოხდა სესხის არსებითი ცვლილება დედა კომპანიისგან. კომპანიამ არ დაადგინა ამ სესხის რეალური ღირებულება მნიშვნელოვანი მოდიფიკაციის თარიღისთვის და სანაცვლოდ შეაფასა იგი ნომინალური ოდენობით 237,397 ათასი ლარით 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის (2020 წლის 31 დეკემბერი: 226,356 ლარი) შემდგომი ამორტიზაციით ხელშეკრულების გრაფიკის მიხედვით. ეს წარმოადგენს გადახვევას ფასს 9-დან, რომელიც მოითხოვს სესხებისა და კრედიტების გაზომვას რეალური ღირებულებით არსებითი მოდიფიკაციის თარიღისთვის, გაწეული ტრანზაქციის ხარჯების გამოკლებით. ჩვენთვის შეუძლებელი იყო სესხებისა და კრედიტების კორექტირებისა და წმინდა მოგების ფინანსური ეფექტების რაოდენობრივი დადგენა, რაც მომდინარეობდა რეალური ღირებულების არსებითი ცვლილების თარიღისთვის. ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებიდან ამ გადახრის ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ არის განსაზღვრული.

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის აუდიტირებულ იქნა სხვა აუდიტორების მიერ, რომელთა 2021 წლის 2 ივნისით დათარიღებულ დასკვნაში გამოთქმულია კვალიფიციური მოსაზრება ამ ანგარიშგებაზე წინა პუნქტში აღწერილი საკითხის გამო.

ჩვენ ჩავატარეთ ჩვენი აუდიტი აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISAs) შესაბამისად. ამ სტანდარტების მიხედვით ჩვენი პასუხისმგებლობა შემდგომში აღწერილია ჩვენი ანგარიშის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის აუდიტორთა პასუხისმგებლობაში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების) (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, ეთიკური მოთხოვნების შესაბამისად, რომლებიც რელევანტურია ჩვენი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის საქართველოში და ჩვენ შევასრულეთ ჩვენი სხვა ეთიკური პასუხისმგებლობა ამ მოთხოვნებისა და IESBA კოდექსის შესაბამისად. ჩვენ გვჯერა, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და სათანადოა ჩვენი კვალიფიციური მოსაზრების დასაბუთებისთვის.

ს.ბ. მონიძე



შპს KPMG Georgia
მე-5 სართული GMT Plaza
მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)
0105 თბილისი, საქართველო
IN 404437695
ტელეფონი +995 322 93 5713
ინტერნეტი www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს CBD Development -ის მფლობელს

კვალიფიციური დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს BD Development-ის („კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგება-ზარალის ანგარიშგებასა და სხვა ერთობლივ შემოსავალსა და კაპიტალში ცვლილებებს დასრულებული წლისთვის, და შენიშვნებს, რომლებიც შეიცავს მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკას და სხვა განმარტებით ინფორმაციას.

ჩვენი აზრით, ჩვენი მოხსენების „კვალიფიცირებული დასკვნის საფუძვლების“ განყოფილებაში აღწერილი საკითხის ეფექტების გარდა, თანდართულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა მატერიალური თვალსაზრისით სამართლიანად არის წარმოდგენილი კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და მისი ფინანსური მდგომარეობა ამ თარიღზე დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად.

საფუძვლები კვალიფიციური დასკვნისთვის

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის განმავლობაში მოხდა სესხის არსებითი ცვლილება დედა კომპანიისგან. კომპანიამ არ დაადგინა ამ სესხის რეალური ღირებულება მნიშვნელოვანი მოდიფიკაციის თარიღისთვის და სანაცვლოდ შეაფასა იგი ნომინალური ოდენობით 237,397 ათასი ლარით 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის (2020 წლის 31 დეკემბერი: 226,356 ლარი) შემდგომი ამორტიზაციით ხელშეკრულების გრაფიკის მიხედვით. ეს წარმოადგენს გადახვევას ფასს 9-დან, რომელიც მოითხოვს სესხებისა და კრედიტების გაზომვას რეალური ღირებულებით არსებითი მოდიფიკაციის თარიღისთვის, გაწეული ტრანზაქციის ხარჯების გამოკლებით. ჩვენთვის შეუძლებელი იყო სესხებისა და კრედიტების კორექტირებისა და წმინდა მოგების ფინანსური ეფექტების რაოდენობრივი დადგენა, რაც მომდინარეობდა რეალური ღირებულების არსებითი ცვლილების თარიღისთვის. ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებიდან ამ გადახრის ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ არის განსაზღვრული.

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის აუდიტირებულ იქნა სხვა აუდიტორების მიერ, რომელთა 2021 წლის 2 ივნისით დათარიღებულ დასკვნაში გამოთქმულია კვალიფიციური მოსაზრება ამ ანგარიშგებაზე წინა პუნქტში აღწერილი საკითხის გამო.

ჩვენ ჩავატარეთ ჩვენი აუდიტი აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISAs) შესაბამისად. ამ სტანდარტების მიხედვით ჩვენი პასუხისმგებლობა შემდგომში აღწერილია ჩვენი ანგარიშის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის აუდიტორთა პასუხისმგებლობაში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების) (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, ეთიკური მოთხოვნების შესაბამისად, რომლებიც რელევანტურია ჩვენი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის საქართველოში და ჩვენ შევასრულეთ ჩვენი სხვა ეთიკური პასუხისმგებლობა ამ მოთხოვნებისა და IESBA კოდექსის შესაბამისად. ჩვენ გვჯერა, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და სათანადოა ჩვენი კვალიფიციური მოსაზრების დასაბუთებისთვის.

შპს KPMG Georgia
მე-5 სართული GMT Plaza
მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)
0105 თბილისი, საქართველო
IN 404437695
ტელეფონი +995 322 93 5713
ინტერნეტი www.kpmg.ge

განგება მენეჯმენტის ანგარიშის შესახებ

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია მენეჯმენტის ანგარიშზე. ჩვენი აზრი ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მენეჯმენტის ანგარიშს.

ფინანსური ანგარიშგების ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობა წავიკითხოთ მენეჯმენტის ანგარიში და განვიხილოთ, არის თუ არა მენეჯმენტის ანგარიში არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის შედეგად მიღებულ ჩვენს ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ჩანს არსებითად არასწორი.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის გარანტიის დასკვნას მენეჯმენტის ანგარიშზე. ჩვენ წავიკითხეთ მენეჯმენტის ანგარიში და შესრულებული სამუშაოდან გამომდინარე ჩვენ ვასკვნით, რომ მენეჯმენტის ანგარიში:

- შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას;
- შეიცავს ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

თუ ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ არსებობს მენეჯმენტის ანგარიშში არსებითი შეცდომა, ჩვენ ვალდებული ვართ შეგატყობინოთ ეს ფაქტი. როგორც ზემოთ აღწერილია „კვალიფიცირებული დასკვნის საფუძველების“ ნაწილში, არსებობს გადახვევა IFRS-დან 2021 წლის 31 დეკემბრს და 2020 წლის 31 დეკემბრს დასრულებული წლებისთვის, რაც გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე, კაპიტალზე, ფინანსურ ხარჯებზე და სავალუტო შემოსავალზე/ზარალზე.

მენეჯმენტისა და ფინანსური ანგარიშგების მართვაში პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასის-ის შესაბამისად, და ისეთი შიდა კონტროლისთვის, რომელსაც მენეჯმენტი ადგენს, რომ აუცილებელია ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება, რომელიც თავისუფალია მატერიალური შეცდომისგან, თაღლითობის ან შეცდომის გამო.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, მენეჯმენტი პასუხისმგებელია შეაფასოს კომპანიის შესაძლებლობები, გააგრძელოს საქმიანობა, გამოავლინოს, როგორც ეს შესაძლებელია, საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული საკითხები და გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის უწყვეტობა, თუ ხელმძღვანელობა არ აპირებს კომპანიის ლიკვიდაციას ან ოპერაციების შეწყვეტას ან არ აქვს ამის გარდა რეალური ალტერნატივა.

მმართველობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესზე ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული გარანტია იმის შესახებ, არის თუ არა მთლიანობაში ფინანსური ანგარიშგება თავისუფალი არსებითი უზუსტობებისაგან, თაღლითობის ან შეცდომის გამო, და გამოვაქვეყნოთ აუდიტორთა დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. გონივრული გარანტია არის მაღალი დონის გარანტია, მაგრამ არ არის გარანტია იმისა, რომ აუდიტი, რომელიც ჩატარდა ISA-ების შესაბამისად, ყოველთვის აღმოაჩენს არსებით შეცდომებს, როდესაც ის არსებობს. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და ჩაითვალოს

შპს KPMG Georgia, საქართველოს კანონმდებლობით დაფუძნებული კომპანია და დამოუკიდებელი წერილობითი KPMG გლობალური ორგანიზაციის წევრი ფირმა, რომელიც დაკავშირებულია KPMG International Limited-თან, კერძო ინგლისურ კომპანიაში, რომელიც შეზღუდულია გარანტიით.

საქართველო



შპს KPMG Georgia
მე-5 სართული GMT Plaza
მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)
0105 თბილისი, საქართველო
IN 404437695
ტელეფონი +995 322 93 5713
ინტერნეტი www.kpmg.ge

განცხადება მენეჯმენტის ანგარიშის შესახებ

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია მენეჯმენტის ანგარიშზე. ჩვენი აზრი ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მენეჯმენტის ანგარიშს.

ფინანსური ანგარიშგების ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობა წავიკითხოთ მენეჯმენტის ანგარიში და განვიხილოთ, არის თუ არა მენეჯმენტის ანგარიში არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის შედეგად მიღებულ ჩვენს ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ჩანს არსებითად არასწორი.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის გარანტიის დასკვნას მენეჯმენტის ანგარიშზე. ჩვენ წავიკითხეთ მენეჯმენტის ანგარიში და შესრულებული სამუშაოდან გამომდინარე ჩვენ ვასკვნით, რომ მენეჯმენტის ანგარიში:

- შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას;
- შეიცავს ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

თუ ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ არსებობს მენეჯმენტის ანგარიშში არსებითი შეცდომა, ჩვენ ვალდებულნი ვართ შეგატყობინოთ ეს ფაქტი. როგორც ზემოთ აღწერილია „კვალიფიცირებული დასკვნის საფუძველების“ ნაწილში, არსებობს გადახვევა IFRS-დან 2021 წლის 31 დეკემბერს და 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის, რაც გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე, კაპიტალზე, ფინანსურ ხარჯებზე და სავალუტო შემოსავალზე/ხარჯებზე.

მენეჯმენტისა და ფინანსური ანგარიშგების მართვაში პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფას-ის შესაბამისად, და ისეთი შიდა კონტროლისთვის, რომელსაც მენეჯმენტი ადგენს, რომ აუცილებელია ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება, რომელიც თავისუფალია მატერიალური შეცდომისგან, თაღლითობის ან შეცდომის გამო.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, მენეჯმენტი პასუხისმგებელია შეაფასოს კომპანიის შესაძლებლობები, გააგრძელოს საქმიანობა, გამოავლინოს, როგორც ეს შესაძლებელია, საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული საკითხები და გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის უწყვეტობა, თუ ხელმძღვანელობა არ აპირებს კომპანიის ლიკვიდაციას ან ოპერაციების შეწყვეტას ან არ აქვს ამის გარდა რეალური ალტერნატივა.

მმართველობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესზე ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული გარანტია იმის შესახებ, არის თუ არა მთლიანობაში ფინანსური ანგარიშგება თავისუფალი არსებითი უზუსტობებისგან, თაღლითობის ან შეცდომის გამო, და გამოვაქვეყნოთ აუდიტორთა დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. გონივრული გარანტია არის მაღალი დონის გარანტია, მაგრამ არ არის გარანტია იმისა, რომ აუდიტი, რომელიც ჩატარდა ISA-ების შესაბამისად, ყოველთვის აღმოაჩენს არსებით შეცდომებს, როდესაც ის არსებობს. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და ჩაითვალოს

შპს KPMG Georgia, საქართველოს კანონმდებლობით დაფუძნებული კომპანია და დამოუკიდებელი წევრი ფირმების KPMG გლობალური ორგანიზაციის წევრი ფირმა, რომელიც დაკავშირებულია KPMG International Limited-თან, კერძო ინგლისურ კომპანიასთან, რომელიც შეზღუდულია გარანტიით.

შპს KPMG Georgia
მე-5 სართული GMT Plaza
მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)
0105 თბილისი, საქართველო
IN 404437695
ტელეფონი +995 322 93 5713
ინტერნეტი www.kpmg.ge

მატერიალურად, თუ ცალკეული ან საერთო ჯამში, შეიძლება გონივრულად მოსალოდნელი იყოს, რომ გავლენა მოახდინოს მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

როგორც აუდიტის ნაწილი ISA-ების შესაბამისად, ჩვენ ვახორციელებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს მთელი აუდიტის განმავლობაში. ჩვენ ასევე:

- გამოვავლინეთ და შევფასეთ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი შეცდომის რისკები, თაღლითობის ან შეცდომის გამო, შევიმუშავეთ და განვახორციელეთ აუდიტის პროცედურები, რომლებიც პასუხისმგებელნი არიან ამ რისკებზე და მოიპოვეთ აუდიტორული მტკიცებულება, რომელიც არის საკმარისი და შესაბამისი ჩვენი მოსაზრების დასაბუთებისთვის. თაღლითობის შედეგად წარმოქმნილი მატერიალური შეცდომის გამოვლენლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს გაყალბებას, განზრახ გამოტოვებას, არასწორ ინფორმაციას ან შიდა კონტროლის დარღვევას.
- შევისწავლეთ აუდიტთან დაკავშირებული შიდა კონტროლი, რათა შევიმუშაოთ აუდიტის პროცედურები, რომლებიც შესაბამისია მოცემულ გარემოებებში, თუმცა არა კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოთქმის მიზნით.
- შევფასეთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობა და მენეჯმენტის მიერ წარმოებული სააღრიცხვო შეფასებებისა და მასთან დაკავშირებული ინფორმაციის მიზანშეწონილობა.
- დასკვნა მენეჯმენტის მიერ ბუღალტრული აღრიცხვის უწყვეტი საქმიანობის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, არსებობს თუ არა არსებითი გაურკვევლობა მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებით, რამაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვი შეიტანოს კომპანიის უნარზე გააგრძელოს საქმიანობა. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა, ჩვენ ვაღდებულნი ვართ, აუდიტორთა ანგარიშში ყურადღება მივაქციოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში არსებულ შესაბამის განმარტებებს ან, თუ ასეთი განმარტებები არაა დეკლარირებული, შევცვალოთ ჩვენი აზრი. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც მოპოვებულ იქნა ჩვენი აუდიტორების ანგარიშის დღემდე. თუმცა, მომავალში მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს რომ კომპანიამ შეწყვიტოს მოქმედი საქმიანობა.
- შევფასეთ ფინანსური ანგარიშგების მთლიანი პრეზენტაცია, სტრუქტურა და შინაარსი, მათ შორის ინფორმაციის გამჟღავნება, და წარმოადგენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად ტრანზაქციებსა და მოვლენებს ისე, რომ მოხდეს სამართლიანი პრეზენტაცია.

ჩვენ კომუნიკაცია გვქონდა მმართველობით პასუხისმგებელ პირებთან, სხვა საკითხებთან ერთად, აუდიტის დაგეგმილ მასშტაბსა და ვადებთან და აუდიტის მნიშვნელოვან აღმოჩენებთან დაკავშირებით, შიდა კონტროლში ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის ჩათვლით, რომელიც ჩვენ გამოვავლინეთ ჩვენი აუდიტის დროს.

აუდიტში ჩართული პარტნიორი, რომელიც გაცემს ამ დამოუკიდებელი აუდიტორების ანგარიშს არის:

ვახტანგ კეჭერაძე
შპს KPMG Georgia
თბილისი, საქართველო
1 ივნისი 2022

შპს KPMG Georgia, საქართველოს კანონმდებლობით დაფუძნებული კომპანია და დამოუკიდებელი წევრი ფირმების KPMG გლობალური ორგანიზაციის წევრი ფირმა, რომელიც დაკავშირებულია KPMG International Limited-თან, კერძო ინგლისურ კომპანიასთან, რომელიც შერუდულია გარანტიით.

თბილისი



შპს KPMG Georgia
მე-5 სართული GMT Plaza
მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)
0105 თბილისი, საქართველო
IN 404437695
ტელეფონი +995 322 93 5713
ინტერნეტი www.kpmg.ge

მატერიალურად, თუ ცალკეული ან საერთო ჯამში, შეიძლება გონივრულად მოსალოდნელი იყოს, რომ გავლენა მოახდინოს მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

როგორც აუდიტის ნაწილი ISA-ების შესაბამისად, ჩვენ ვახორციელებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს მთელი აუდიტის განმავლობაში. ჩვენ ასევე:

- გამოვავლინეთ და შევაფასეთ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი შეცდომის რისკები, თაღლითობის ან შეცდომის გამო, შევიმუშავეთ და განვახორციელებთ აუდიტის პროცედურები, რომლებიც პასუხისმგებელნი არიან ამ რისკებზე და მოიპოვეთ აუდიტორული მტკიცებულება, რომელიც არის საკმარისი და შესაბამისი ჩვენი მოსაზრების დასაბუთებისთვის. თაღლითობის შედეგად წარმოქმნილი მატერიალური შეცდომის გამოუვლენლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს გაყალბებას, განზრახ გამოტოვებას, არასწორ ინფორმაციას ან შიდა კონტროლის დარღვევას.
- შევისწავლეთ აუდიტთან დაკავშირებული შიდა კონტროლი, რათა შევიმუშაოთ აუდიტის პროცედურები, რომლებიც შესაბამისია მოცემულ გარემოებებში, თუმცა არა კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოთქმის მიზნით.
- შევაფასეთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობა და მენეჯმენტის მიერ წარმოებული სააღრიცხვო შეფასებებისა და მასთან დაკავშირებული ინფორმაციის მიზანშეწონილობა.
- დასკვნა მენეჯმენტის მიერ ბუღალტრული აღრიცხვის უწყვეტი საქმიანობის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, არსებობს თუ არა არსებითი გაურკვევლობა მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებით, რამაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვი შეიტანოს კომპანიის უნარზე გააგრძელოს საქმიანობა. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა, ჩვენ ვალდებულნი ვართ, აუდიტორთა ანგარიშში ყურადღება მივაქციოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში არსებულ შესაბამის განმარტებებს ან, თუ ასეთი განმარტებები არაადეკვატურია, შევცვალოთ ჩვენი აზრი. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც მოპოვებულ იქნა ჩვენი აუდიტორების ანგარიშის დღემდე. თუმცა, მომავალმა მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს რომ კომპანიამ შეწყვიტოს მოქმედი საქმიანობა.
- შევაფასეთ ფინანსური ანგარიშგების მთლიანი პრეზენტაცია, სტრუქტურა და შინაარსი, მათ შორის ინფორმაციის გამჟღავნება, და წარმოადგენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად ტრანზაქციებსა და მოვლენებს ისე, რომ მოხდეს სამართლიანი პრეზენტაცია.

ჩვენ კომუნიკაცია გვქონდა მმართველობით პასუხისმგებელ პირებთან, სხვა საკითხებთან ერთად, აუდიტის დაგეგმილ მასშტაბსა და ვადებთან და აუდიტის მნიშვნელოვან აღმოჩენებთან დაკავშირებით, შიდა კონტროლში ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის ჩათვლით, რომელიც ჩვენ გამოვავლინეთ ჩვენი აუდიტის დროს.

აუდიტში ჩართული პარტნიორი, რომელიც გასცემს ამ დამოუკიდებელი აუდიტორების ანგარიშს არის:

ვახტანგ კეჭერაძე
შპს KPMG Georgia
თბილისი, საქართველო
1 ივნისი 2022

ქართულ ლარში, ათასობით	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ქონება და აღჭურვილობა	8	7,757	8,006
საინვესტიციო ქონება	9	151,007	134,539
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		2,786	294
არამატერიალური აქტივები		27	32
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები		161,577	142,871
მოკლევადიანი აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები		239	279
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	5,209	2,819
ავანსები		731	294
გაცემული სესხები		-	39
ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები	12	2,213	2,438
მთლიანი მოკლევადიანი აქტივები		8,392	5,869
სულ აქტივები		169,969	148,740
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	219,841	192,870
დაგროვილი დანაკარგები		(292,868)	(317,316)
სულ კაპიტალი		(73,027)	(124,446)
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
უსაფრთხოების დეპოზიტები	15	1,530	1,604
სესხები	16	226,648	262,174
სხვა გადასახდელები		-	126
მთლიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები		228,178	263,904
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	16	10,749	4,182
გადასახდელი გადასახადები, გარდა საშემოსავლოსი	10	171	3,149
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	17	3,898	1,951
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		14,818	9,282
სულ ვალდებულებები		242,996	273,186
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		169,969	148,740

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 1 ივნისს:

სერგი ტრიფონოვი
გენერალური დირექტორი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსისტი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა წაიკითხოთ მე-10-დან 36-ე გვერდებზე მოცემული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად.

საქართველო

ქართულ ლარში, ათასობით

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ქონება და აღჭურვილობა	8	7,757	8,006
საინვესტიციო ქონება	9	151,007	134,539
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		2,786	294
არამატერიალური აქტივები		27	32
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები		161,577	142,871
მოკლევადიანი აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები		239	279
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	5,209	2,819
ავანსები		731	294
გაცემული სესხები		-	39
ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები	12	2,213	2,438
მთლიანი მოკლევადიანი აქტივები		8,392	5,869
სულ აქტივები		169,969	148,740
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	219,841	192,870
დაგროვილი დანაკარგები		(292,868)	(317,316)
სულ კაპიტალი		(73,027)	(124,446)
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
უსაფრთხოების დეპოზიტები	15	1,530	1,604
სესხები	16	226,648	262,174
სხვა გადასახდელები		-	126
მთლიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები		228,178	263,904
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	16	10,749	4,182
გადასახდელი გადასახადები, გარდა საშემოსავლოსი	10	171	3,149
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	17	3,898	1,951
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		14,818	9,282
სულ ვალდებულებები		242,996	273,186
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		169,969	148,740

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 1 ივნისს:

სერგი ტრიფონოვი
გენერალური დირექტორი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსისტი

CBD Development LLC
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2021

ქართულ ლარში, ათასობით	შენიშვნა	2021	2020
საიჯარო შემოსავალი	18	27,354	21,144
მომსახურების საფასური და სხვა შემოსავალი	18	5,095	4,342
მომსახურების ხარჯები და სხვა საოპერაციო ხარჯები	19	(3,356)	(3,341)
მთლიანი მოგება მოიჯარეებისგან		29,093	22,145
სხვა საოპერაციო შემოსავალი		1,620	755
დაქირავებული მუშახელის სარგებელი	20	(6,814)	(6,208)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	21	(6,318)	(5,564)
საგადასახადო უზრუნველყოფის აღდგენა	10	3,429	-
საოპერაციო მოგება		21,010	11,128
საპროცენტო შემოსავალი		175	44
პროცენტის ხარჯი	16	(10,719)	(11,470)
წმინდა სავალუტო შემოსავალი/(ზარალი)		13,810	(32,908)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ღირებულება)	22	3,266	(44,334)
სხვა არაოპერაციული შემოსავალი, წმინდა მოგება/(ზარალი) საშემოსავლო გადასახადამდე		172	154
საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი		24,448	(32,052)
მოგება/(ზარალი) წლის განმავლობაში		-	-
მთლიანი ერთობლივი შემოსავალი/(ზარალი)		24,448	(33,052)

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა წაიკითხოთ მე-10-დან 36-ე გვერდებზე მოცემული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად.

თბილისი

ქართულ ლარში, ათასობით	შენიშვნა	2021	2020
საიჯარო შემოსავალი	18	27,354	21,144
მომსახურების საფასური და სხვა შემოსავალი	18	5,095	4,342
მომსახურების ხარჯები და სხვა საოპერაციო ხარჯები	19	(3,356)	(3,341)
მთლიანი მოგება მოიჯარეებისგან		29,093	22,145
სხვა საოპერაციო შემოსავალი		1,620	755
დაქირავებული მუშახელის სარგებელი	20	(6,814)	(6,208)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	21	(6,318)	(5,564)
საგადასახადო უზრუნველყოფის აღდგენა	10	3,429	-
საოპერაციო მოგება		21,010	11,128
საპროცენტო შემოსავალი		175	44
პროცენტის ხარჯი	16	(10,719)	(11,470)
წმინდა სავალუტო შემოსავალი/(ზარალი)		13,810	(32,908)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ღირებულება)	22	3,266	(44,334)
სხვა არაოპერაციული შემოსავალი, წმინდა მოგება/(ზარალი) საშემოსავლო გადასახადამდე		172	154
საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი		24,448	(32,052)
საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი		-	-
მოგება/(ზარალი) წლის განმავლობაში		24,448	(33,052)
მთლიანი ერთობლივი შემოსავალი/(ზარალი)		24,448	(33,052)

CBD Development LLC
Statement of Changes in Equity for 2021

ქართულ ლარში, ათასობით	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი დანაკარგები	სულ კაპიტალი
აშთი 2020 წლის 1 იანვარს	188,240	(284,264)	(96,024)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (შენიშვნა 13)	4,630	-	4,630
მთლიანი ზარალი წლის განმავლობაში	-	(33,052)	(33,052)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	192,870	(317,316)	(124,446)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (შენიშვნა 13)	26,971	-	26,971
მთლიანი შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	24,448	24,448
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	219,841	(292,868)	(73,027)

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა წაიკითხოთ მე-10-დან 36-ე გვერდებზე მოცემული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად.

თა მთიშვილი

CBD Development LLC
Statement of Changes in Equity for 2021

<i>ქართულ ლარში, ათასობით</i>	<u>საწესდებო კაპიტალი</u>	<u>დაგროვილი დანაკარგები</u>	<u>სულ კაპიტალი</u>
აშთი 2020 წლის 1 იანვარს	<u>188,240</u>	<u>(284,264)</u>	<u>(96,024)</u>
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (შენიშვნა 13)	4,630	-	4,630
მთლიანი ზარალი წლის განმავლობაში	-	(33,052)	(33,052)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	<u>192,870</u>	<u>(317,316)</u>	<u>(124,446)</u>
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (შენიშვნა 13)	26,971	-	26,971
მთლიანი შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	24,448	24,448
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	<u>219,841</u>	<u>(292,868)</u>	<u>(73,027)</u>

CBD Development LLC
Statement of Cash Flows for 2021

ქართულ ლარში, ათასობით	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მოგება/ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე კორექტირება:		24,448	(33,052)
ცვეთა და ამორტიზაცია	8,9	3,003	5,396
საინვესტიციო ქონებაზე გაუფასურების ზარალი	9,21	2,326	-
დებიტორული დავალიანების გაუფასურების შეცვლა		(15)	
წმინდა ვალუტა (მოგება)/ზარალი		(13,810)	32,908
საპროცენტო ხარჯი	16	10,719	11,470
საპროცენტო შემოსავალი		(175)	(44)
საგადასახადო უზრუნველყოფის აღდგენა	10	(3,429)	-
საოპერაციო ფულადი ნაკადები მუშაობის დაწყებამდე კაპიტალის ცვლილებები:		23,067	16,678
საასქონლო-მატერიალური მარაგები		40	(15)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	(1,489)	1,066
ავანსები		(437)	278
გადასახადები		451	(719)
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	17	580	146
სხვა გრძელვადიანი გადასახდელები		(154)	153
უსაფრთხოების დეპოზიტები		21	(40)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილების შემდეგ		22,079	17,547
საპროცენტო გადასახადი	16	(16,579)	-
მიღებული პროცენტი		111	28
წმინდა ნაღდი ფული საოპერაციო საქმიანობიდან		6,078	17,575
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან ქონებისა და აღჭურვილობის შეძენა და არამატერიალური აქტივები	9	(299)	(39)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(22,746)	(4,222)
		39	171
წმინდა ნაღდი ფული, რომელიც გამოიყენება საინვესტიციო საქმიანობაში		(23,006)	(4,090)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან აქციონერთა კაპიტალის შენატანები	13	25,796	4,630
შემოსავლები სესხებიდან	16	-	1,370
სესხების დაფარვა	16	(8,839)	(17,322)
წმინდა ნაღდი ფული საფინანსო საქმიანობიდან/(გამოიყენება)		16,957	(11,322)
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულად და ფულადი სახსრების ეკვივალენტებზე, წმინდა		(254)	(78)
წმინდა (კლება)/ნაღდი ფულის და ფულის ეკვივალენტების ზრდა		(225)	2,085
ფულადი სახსრები და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	12	2,438	353
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	12	2,213	2,438

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა წაიკითხოთ მე-10-დან 36-ე გვერდებზე მოცემული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად.

თბილისი

ქართულ ლარში, ათასობით	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება/ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე		24,448	(33,052)
კორექტირება:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	8,9	3,003	5,396
საინვესტიციო ქონებაზე გაუფასურების ზარალი	9,21	2,326	-
დებიტორული დავალიანების გაუფასურების შეცვლა		(15)	
წმინდა ვალუტა (მოგება)/ზარალი		(13,810)	32,908
საპროცენტო ხარჯი	16	10,719	11,470
საპროცენტო შემოსავალი		(175)	(44)
საგადასახადო უზრუნველყოფის აღდგენა	10	(3,429)	-
საოპერაციო ფულადი ნაკადები მუშაობის დაწყებამდე		23,067	16,678
კაპიტალის ცვლილებები:			
საასქონლო-მატერიალური მარაგები		40	(15)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	(1,489)	1,066
ავანსები		(437)	278
გადასახადები		451	(719)
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	17	580	146
სხვა გრძელვადიანი გადასახდელები		(154)	153
უსაფრთხოების დეპოზიტები		21	(40)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილების შემდეგ		22,079	17,547
საპროცენტო გადასახადი	16	(16,579)	-
მიღებული პროცენტი		111	28
წმინდა ნაღდი ფული საოპერაციო საქმიანობიდან		6,078	17,575
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ქონებისა და აღჭურვილობის შეძენა და		(299)	(39)
არამატერიალური აქტივები	9	(22,746)	(4,222)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		39	171
წმინდა ნაღდი ფული, რომელიც გამოიყენება საინვესტიციო საქმიანობაში		(23,006)	(4,090)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
აქციონერთა კაპიტალის შენატანები	13	25,796	4,630
შემოსავლები სესხებიდან	16	-	1,370
სესხების დაფარვა	16	(8,839)	(17,322)
წმინდა ნაღდი ფული საფინანსო საქმიანობიდან/(გამოიყენება)		16,957	(11,322)
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულად და ფულადი სახსრების ეკვივალენტებზე, წმინდა		(254)	(78)
წმინდა (კლება)/ნაღდი ფულის და ფულის ეკვივალენტების ზრდა		(225)	2,085
ფულადი სახსრები და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	12	2,438	353
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	12	2,213	2,438

მნიშვნა	გვ.	13. საწესდებო კაპიტალი	
1. შპს CBD Development და მისი საქმიანობა		14. კაპიტალის მართვა	
2. საოპერაციო გარემო		15. გარანტიის დეპოზიტები	11
3. ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძვლები		16. სესხები	11
4. ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტა		17. სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	11
5. კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას		18. შემოსავლები	
6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა		19. მომსახურების ხარჯები	11
7. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან		20. თანამშრომელთა სარგებლის ხარჯი	
8. ქონება და აღჭურვილობა		21. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	12
9. საინვესტიციო ქონება		22. წმინდა ფინანსური შემოსავალი	12
10. გადასახდელი გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა		23. გაუთვალისწინებელი და ვალდებულებები	
11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		24. ფინანსური რისკის მართვა	23
12. წაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები		25. რეალური ღირებულების გამჟღავნება	23
		26. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები ჯერ არ არის მიღებული	26
		27. მოვლენები საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ	26

Handwritten signature

შენიშვნა	გვ.	13. საწესდებო კაპიტალი.....	
		14. კაპიტალის მართვა.....	
1. შპს CBD Development და მისი საქმიანობა		15. გარანტიის დეპოზიტები	11
2. საოპერაციო გარემო		16. სესხები	11
3. ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძვლები.....		17. სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	11
4. ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტა.....		18. შემოსავლები	
5. კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას.....		19. მომსახურების ხარჯები.....	11
6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა.....		20. თანამშრომელთა სარგებლის ხარჯი	
7. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან		21. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	12
8. ქონება და აღჭურვილობა		22. წმინდა ფინანსური შემოსავალი	12
9. საინვესტიციო ქონება.....		23. გაუთვალისწინებელი და ვალდებულებები.....	21
10. გადასახდელი გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა		24. ფინანსური რისკის მართვა.....	23
11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		25. რეალური ღირებულების გამჟღავნება.....	23
12. ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები		26. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები ჯერ არ არის მიღებული	26
		27. მოვლენები საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ.....	26

1. შპს CBD Development და მისი საქმიანობა
წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო
სტანდარტების შესაბამისად და 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის,
საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად შპს CBD Development-სთვის („კომპანია“).

შპს CBD Development დაარსდა 2010 წლის 25 მაისს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია
არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, შექმნილია საქართველოს რეგლამენტის
შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ
საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404382921.

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია იყო
EP Georgia Holdings Limited, დაფუძნებული და რეგისტრირებული კვიპროსში („მშობელი“),
კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე იყო Quadrum Investment Management Limited
(კაიმანის კუნძულები), რომელიც მართავს კომპანიას ინვესტიორების სასარგებლოდ და
საბოლოო ჯამში 100% ეკუთვნის ბ-ნ ოლეგ პავლოვს.

ძირითადი საქმიანობა შპს CBD Development ფლობს თანამედროვე სავაჭრო ცენტრს თბილისის
ცენტრთან, სახელწოდებით „ისტ ფონთი“, რომელიც ოფიციალურად გაიხსნა 2015 წლის 12
სექტემბერს. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა მოიჯარეებისთვის არასაცხოვრებელი
კომერციული ფართების დაქირავება. 2019 წელს კომპანიამ იყიდა 24055 მ2 ფართობი თბილისში,
დიდომი-გლდანის მაგისტრალურ კვეთაზე. 2020 წლის ოქტომბერში კომპანიამ დაიწყო
სამშენებლო პროცესი, რომელიც დასრულდა 2021 წლის დეკემბერში. მშენებლობის
დასრულების შემდეგ ტერიტორია გაქირავებული იქნა "Do It Yourself" ("DIY") ოპერატორზე.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი კომპანიის რეგისტრირებული
მისამართია საქართველო, თბილისი, მელიქიშვილის გამზირი 10 და საქმიანობის ძირითადი
ადგილია საქართველო, თბილისი, თვალჭრელიძის ქ. 2.

2. საოპერაციო გარემო

კომპანია საქმიანობას ეწევა საქართველოში. შესაბამისად, კომპანია ექვემდებარება საქართველოს
ეკონომიკურ და ფინანსურ ბაზრებს, რომლებიც ასახავს განვითარებადი ბაზრის
მახასიათებლებს. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩო განაგრძობს
განვითარებას, მაგრამ ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს,
რომლებიც სხვა სამართლებრივ და ფისკალურ შეფერხებებთან ერთად ხელს უწყობს
საქართველოში მოქმედი სუბიექტების წინაშე მდგარი გამოწვევების დაძლევას. COVID-19
კორონავირუსის პანდემიამ და ომმა უკრაინაში კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა ბიზნეს
გარემოში.

ფინანსური ანგარიშგება ასახავს მენეჯმენტის შეფასებას საქართველოს ბიზნეს გარემოს
გავლენის შესახებ კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს
გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს მენეჯმენტის შეფასებისგან.

3. ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძვლები

ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო
სტანდარტების („ფას“) შესაბამისად..

4. ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი („ლარი“), რომელიც არის კომპანიის
ფუნქციონალური ვალუტა და ვალუტა, რომელშიც წარმოდგენილია ეს ფინანსური ანგარიშგება.
ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია ათასამდე, გარდა იმ
შემთხვევისა, როდესაც სხვა რამ არის მითითებული.

1. შპს CBD Development და მისი საქმიანობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად შპს CBD Development-სთვის („კომპანია“).

შპს CBD Development დაარსდა 2010 წლის 25 მაისს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, შექმნილია საქართველოს რეგლამენტის შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404382921.

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია იყო EP Georgia Holdings Limited, დაფუძნებული და რეგისტრირებული კვიპროსში („მშობელი“), კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე იყო Quadrum Investment Management Limited (კაიპანის კუნძულები), რომელიც მართავს კომპანიას ინვესტორების სასარგებლოდ და საბოლოო ჯამში 100% ეკუთვნის ბ-ნ ოლეგ პავლოვს.

ძირითადი საქმიანობა. შპს CBD Development ფლობს თანამედროვე სავაჭრო ცენტრს თბილისის ცენტრთან, სახელწოდებით „ისტ ფოინტი“, რომელიც ოფიციალურად გაიხსნა 2015 წლის 12 სექტემბერს. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა მოიჯარეებისთვის არასაცხოვრებელი კომერციული ფართების დაქირავება. 2019 წელს კომპანიამ იყიდა 24055 მ2 ფართობი თბილისში, დილომი-გლდანის მაგისტრალურ კვეთაზე. 2020 წლის ოქტომბერში კომპანიამ დაიწყო სამშენებლო პროცესი, რომელიც დასრულდა 2021 წლის დეკემბერში. მშენებლობის დასრულების შემდეგ ტერიტორია გაქირავებული იქნა "Do It Yourself" ("DIY") ოპერატორზე.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია საქართველო, თბილისი, მელიქიშვილის გამზირი 10 და საქმიანობის ძირითადი ადგილია საქართველო, თბილისი, თვალჭრელიძის ქ. 2.

2. საოპერაციო გარემო

კომპანია საქმიანობას ეწევა საქართველოში. შესაბამისად, კომპანია ექვემდებარება საქართველოს ეკონომიკურ და ფინანსურ ბაზრებს, რომლებიც ასახავს განვითარებადი ბაზრის მახასიათებლებს. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩო განაგრძობს განვითარებას, მაგრამ ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს, რომლებიც სხვა სამართლებრივ და ფისკალურ შეფერხებებთან ერთად ხელს უწყობს საქართველოში მოქმედი სუბიექტების წინაშე მდგარი გამოწვევების დაძლევას. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ და ომმა უკრაინაში კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა ბიზნეს გარემოში.

ფინანსური ანგარიშგება ასახავს მენეჯმენტის შეფასებას საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შესახებ კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს მენეჯმენტის შეფასებისგან.

3. ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძვლები

ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად..

4. ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი („ლარი“), რომელიც არის კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა და ვალუტა, რომელშიც წარმოდგენილია ეს ფინანსური ანგარიშგება. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია ათასამდე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვა რამ არის მითითებული.

5. კრიტიკული სადრიცხო შეფასებები და მსჯელობები სადრიცხო პოლიტიკის გამოყენებისას
ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ფასს-ების შესაბამისად მოითხოვს მენეჯმენტის მიერ განხილვას, შეფასებისა და დაშვებების გაკეთებას, რომლებიც გავლენას ახდენენ სადრიცხო პოლიტიკის გამოყენებაზე და აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ანგარიშებულ ოდენობებზე. რეალური შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს ამ შეფასებებისგან.

შეფასებები და ძირითადი დაშვებები განიხილება მუდმივად. სადრიცხო შეფასებების გადასინჯვები აღიარებულია იმ პერიოდში, როდესაც შეფასებები გადაიხედება და ნებისმიერ მომავალ პერიოდებში, რომლებზეც იგი გავლენას მოახდენს.

ინფორმაცია სადრიცხო პოლიტიკის გამოყენებისას კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, მოცემულია მე-10 შენიშვნაში - საინვესტიციო ქონება..

ინფორმაცია დაშვებებისა და შეფასების გაურკვევლობების შესახებ, რომლებსაც აქვთ მნიშვნელოვანი რისკი, გამოიწვიონ არსებითი კორექტირება მომდევნო ფინანსურ წელს, შედის შენიშვნა 10-ში - საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების შეფასება..

სამართლიანი ღირებულებების გაზომვა
კომპანიის მთელი რიგი სადრიცხო პოლიტიკა და გამჟღავნება მოითხოვს სამართლიანი ღირებულებების შეფასებას, როგორც ფინანსური, ასევე არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.

სამართლიანი ღირებულებები დაყოფილია სხვადასხვა დონეზე სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებული მონაცემების საფუძველზე, შემდეგნაირად.

- დონე 1: კოტირებული ფასები (შეუსწორებელი) აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების შესახებ.
- მე-2 დონე: 1-ლ დონეზე შეტანილი კოტირებული ფასების გარდა, რომლებიც შესაძენეა აქტივებისთვის ან ვალდებულებებისთვის, პირდაპირ (მაგ. ფასების სახით) ან ირიბად (ანუ ფასებიდან გამომდინარე).
- დონე 3: აქტივების ან ვალდებულებების შეტანის მონაცემები, რომლებიც არ არის დაფუძნებული დაკვირვებადი ბაზრის მონაცემებზე (დაკვირვებადი მონაცემები).

თუ აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული მონაცემები შეიძლება იყოს კატეგორიზებული სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონეზე, მაშინ სამართლიანი ღირებულების შეფასება მთლიანად კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეზე, როგორც ყველაზე დაბალი დონე, რომელიც მნიშვნელოვანია მთელი გაზომვისთვის.

სამართლიანი ღირებულების გაზომვისას დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია მოცემულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 9 – საინვესტიციო ქონება;
- შენიშვნა 25 – რეალური ღირებულებების გამჟღავნება.

კომპანია აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებებში აღიარებულ თანხებზე და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში. შეფასებები და მსჯელობები მუდმივად ფასდება და ეფუძნება მენეჯმენტის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის მომავალი მოვლენების მოლოდინებს, რომლებიც გონივრული იქნება მოცემულ ვითარებაში.

6. მნიშვნელოვანი სადრიცხო პოლიტიკა

ქვემოთ ჩამოთვლილი სადრიცხო პოლიტიკა თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდზე და თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული კომპანიის მიერ.

- (a) შემოსავლები
- (i) საიჯარო შემოსავალი

5. კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ფას-ების შესაბამისად მოითხოვს მენეჯმენტის მიერ განხილვას, შეფასებისა და დაშვებების გაკეთებას, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებაზე და აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ანგარიშგებულ ოდენობებზე. რეალური შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს ამ შეფასებებისგან.

შეფასებები და ძირითადი დაშვებები განიხილება მუდმივად. სააღრიცხვო შეფასებების გადასინჯვები აღიარებულია იმ პერიოდში, როდესაც შეფასებები გადაიხედება და ნებისმიერ მომავალ პერიოდებში, რომლებზეც იგი გავლენას მოახდენს.

ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, მოცემულია მე-10 შენიშვნაში - საინვესტიციო ქონება..

ინფორმაცია დაშვებებისა და შეფასების გაურკვევლობების შესახებ, რომლებსაც აქვთ მნიშვნელოვანი რისკი, გამოიწვიონ არსებითი კორექტირება მომდევნო ფინანსურ წელს, შედის შენიშვნა 10-ში - საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების შეფასება..

სამართლიანი ღირებულებების გაზომვა

კომპანიის მთელი რიგი სააღრიცხვო პოლიტიკა და გამჟღავნება მოითხოვს სამართლიანი ღირებულებების შეფასებას, როგორც ფინანსური, ასევე არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.

სამართლიანი ღირებულებები დაყოფილია სხვადასხვა დონეზე სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებული მონაცემების საფუძველზე, შემდეგნაირად.

- დონე 1: კოტირებული ფასები (შეუსწორებელი) აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების შესახებ.
- მე-2 დონე: 1-ლ დონეზე შეტანილი კოტირებული ფასების გარდა, რომლებიც შესამჩნევია აქტივისთვის ან ვალდებულებისთვის, პირდაპირ (მაგ. ფასების სახით) ან ირიბად (ანუ ფასებიდან გამომდინარე).
- დონე 3: აქტივების ან ვალდებულებების შეტანის მონაცემები, რომლებიც არ არის დაფუძნებული დაკვირვებადი ბაზრის მონაცემებზე (დაკვირვებადი მონაცემები).

თუ აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული მონაცემები შეიძლება იყოს კატეგორიზებული სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონეზე, მაშინ სამართლიანი ღირებულების შეფასება მთლიანად კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეზე, როგორც ყველაზე დაბალი დონე, რომელიც მნიშვნელოვანია მთელი გაზომვისთვის.

სამართლიანი ღირებულების გაზომვისას დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია მოცემულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 9 – საინვესტიციო ქონება;
- შენიშვნა 25 – რეალური ღირებულებების გამჟღავნება.

კომპანია აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებებში აღიარებულ თანხებზე და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში. შეფასებები და მსჯელობები მუდმივად ფასდება და ეფუძნება მენეჯმენტის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის მომავალი მოვლენების მოლოდინებს, რომლებიც გონივრული იქნება მოცემულ ვითარებაში.

6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ქვემოთ ჩამოთვლილი სააღრიცხვო პოლიტიკა თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდზე და თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული კომპანიის მიერ.

(a) შემოსავლები

(i) საიჯარო შემოსავალი

საინვესტიციო ქონების იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღიარებულია როგორც შემოსავალი წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

გაცემული იჯარის წახალისება აღიარებულია, როგორც მთლიანი იჯარის შემოსავლის განუყოფელი ნაწილი იჯარის ვადის განმავლობაში.

(ii) მომსახურების საფასური

მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი აღიარებულია დროთა განმავლობაში მომსახურების მიწოდებისას. ამოსაცნობი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით. შემოსავალი აღიარებულია მოიჯარეებზე დარიცხული დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე.

(iii) დამხმარე მომსახურება და სხვა შემოსავალი

შემოსავალი დამხმარე მომსახურებიდან და სხვა შემოსავალი აღიარებულია მომსახურების გაწევის მომენტში.

(b) დაფინანსების შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს:

- საპროცენტო ხარჯი;
- საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე;
- უცხოური ვალუტის მოგება ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე;

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარებულია ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

"ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი" არის ის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახდენს დისკონტირების სავარაუდო სამომავლო ნაღდი ფულის გადახდებს ან შემოსულობებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში:

- ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება.

საპროცენტო შემოსავლისა და ხარჯის გაანგარიშებისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი გამოიყენება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე (როდესაც აქტივი არ არის გაუფასურებული) ან ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებაზე. თუმცა, ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც კრედიტით გაუფასურდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებაზე. თუ აქტივი აღარ არის კრედიტით გაუფასურებული, მაშინ საპროცენტო შემოსავლის გაანგარიშება უზრუნველდება დარიცხულ საფუძველს.

უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი ანგარიშდება წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ღირებულება, იმისდა მიხედვით, არის თუ არა უცხოური ვალუტის მოძრაობა წმინდა მოგებაში ან წმინდა ზარალის პოზიციაზე.

(c) უცხოური ვალუტა

(i) უცხოური ვალუტის ოპერაციები

ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში გადაირიცხება კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტაში გაცვლითი კურსით ტრანზაქციის თარიღისთვის.

ანგარიშების თარიღისთვის უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაირიცხება ფუნქციურ ვალუტაში ამ თარიღის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება ან ზარალი ფულადი ერთეულებიდან არის სხვაობა ფუნქციონალურ ვალუტაში ამორტიზებულ ღირებულებას შორის პერიოდის დასაწყისში, რომელიც კორექტირებულია ეფექტურ პროცენტზე და გადახდებზე ამ პერიოდის განმავლობაში, და ამორტიზებულ ღირებულებას უცხოურ ვალუტაში თარგმნილი გაცვლითი კურსით საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

უცხოურ ვალუტაში არსებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება ისტორიული ღირებულების მიხედვით, გადაითარგმნება ტრანზაქციის თარიღის გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

საინვესტიციო ქონების იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღიარებულია როგორც შემოსავალი წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

გაცემული იჯარის წახალისება აღიარებულია, როგორც მთლიანი იჯარის შემოსავლის განუყოფელი ნაწილი იჯარის ვადის განმავლობაში.

(ii) მომსახურების საფასური

მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი აღიარებულია დროთა განმავლობაში მომსახურების მიწოდებისას. ამოსაცნობი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით. შემოსავალი აღიარებულია მოიჯარეებზე დარიცხული დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე.

(iii) დამხმარე მომსახურება და სხვა შემოსავალი

შემოსავალი დამხმარე მომსახურებიდან და სხვა შემოსავალი აღიარებულია მომსახურების გაწევის მომენტში.

(b) დაფინანსების შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს:

- საპროცენტო ხარჯი;
- საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე;
- უცხოური ვალუტის მოგება ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე;

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარებულია ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

"ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი" არის ის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახდენს დისკონტირების საფარულდ სამომავლო ნაღდი ფულის გადახდებს ან შემოსულობებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში:

- ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება.

საპროცენტო შემოსავლისა და ხარჯის გაანგარიშებისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი გამოიყენება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე (როდესაც აქტივი არ არის გაუფასურებული) ან ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებაზე. თუმცა, ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც კრედიტით გაუფასურდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებაზე. თუ აქტივი აღარ არის კრედიტით გაუფასურებული, მაშინ საპროცენტო შემოსავლის გაანგარიშება უზრუნდება დარიცხულ საფუძველს.

უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი ანგარიშდება წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ღირებულება, იმისდა მიხედვით, არის თუ არა უცხოური ვალუტის მოძრაობა წმინდა მოგებაში ან წმინდა ზარალის პოზიციაზე.

(c) უცხოური ვალუტა

(i) უცხოური ვალუტის ოპერაციები

ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში გადარიცხება კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტაში გაცვლითი კურსით ტრანზაქციის თარიღისთვის.

ანგარიშების თარიღისთვის უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადარიცხება ფუნქციურ ვალუტაში ამ თარიღის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება ან ზარალი ფულადი ერთეულებიდან არის სხვაობა ფუნქციონალურ ვალუტაში ამორტიზებულ ღირებულებას შორის პერიოდის დასაწყისში, რომელიც კორექტირებულია ეფექტურ პროცენტზე და გადახდებზე ამ პერიოდის განმავლობაში, და ამორტიზებულ ღირებულებას უცხოურ ვალუტაში თარგმნილი გაცვლითი კურსით საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

უცხოურ ვალუტაში არსებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება ისტორიული ღირებულების მიხედვით, გადაითარგმნება ტრანზაქციის თარიღის გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

უცხოურ ვალუტაში წარმოქმნილი სხვაობები აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

- (d) **საშემოსავლო გადასახადი**
საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

- (i) **მიმდინარე გადასახადი**
მიმდინარე გადასახადი მოიცავს მოსალოდნელ გადასახადს გადასახდელს ან მისაღებ გადასახადს წლის დასაბეგრ შემოსავალზე ან ზარალზე, საანგარიშგებო თარიღისთვის მოქმედი ან არსებითად ამოქმედებული საგადასახადო განაკვეთების გამოყენებით და წინა წლებში გადასახდელი გადასახადის ნებისმიერ კორექტირებას. მიმდინარე გადასახდელი გადასახადი ასევე მოიცავს ნებისმიერ საგადასახადო ვალდებულებას, რომელიც წარმოიქმნება დივიდენდებიდან.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადის რეფორმის შესახებ (ასევე ცნობილი, როგორც კორპორაციული დაბეგვრის ესტონური მოდელი), რომელიც ძირითადად გადააქვს დაბეგვრის მომენტს დასაბეგრი მოგების მიღების მომენტიდან მათი განაწილების დროს. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წელს და ძალაშია 2017 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული საგადასახადო პერიოდებისთვის ყველა სუბიექტისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორიცაა ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომელთათვისაც კანონი ამოქმედდება 2023 წლის 1 იანვრიდან.

კორპორატიული საშემოსავლო დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს გათავისუფლებას კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადისგან (CIT), არამედ გადასახადის გადასახადი გადადის მოგების მიღების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტზე; ანუ ძირითადი საგადასახადო ობიექტი განაწილებული შემოსავალია. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას (DE) როგორც აქციონერებზე დივიდენდის სახით განაწილებულ მოგებას. თუმცა, ზოგიერთი სხვა ტრანზაქცია ასევე განიხილება როგორც DE, მაგალითად, არასასაზღვრო ტრანსსასაზღვრო ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან ასევე განიხილება როგორც DE CIT მიზნებისთვის. გარდა ამისა, საგადასახადო ობიექტი მოიცავს ხარჯებს ან სხვა გადასახადებს, რომლებიც არ არის დაკავშირებული სუბიექტის ეკონომიკურ საქმიანობასთან, უსასყიდლო მიწოდებასა და ზედმეტ წარმომადგენლობით ხარჯებს.

გადასახადის ანაზღაურება შესაძლებელია 2008-2016 წლებში გაუნაწილებელ მოგებაზე გადახდილი მიმდინარე გადასახადისთვის, თუ ეს შემოსავალი განაწილებულია 2017 წელს ან შემდგომ წლებში.

კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადი, რომელიც წარმოიქმნება დივიდენდების გადახდისგან, აღირიცხება ხარჯად იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადებულია დივიდენდები, განურჩევლად რეალური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც ხდება დივიდენდების გადახდა.

- (ii) **გადავადებული გადასახადი**
ზემოთ აღწერილი ახალი საგადასახადო სისტემის ბუნებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ სუბიექტებს არ აქვთ განსხვავება აქტივების საგადასახადო ბაზებსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის და, შესაბამისად, არ წარმოიქმნება გადავადებული საშემოსავლო გადასახადის აქტივები და ვალდებულებები.

წინა პერიოდებში დარიცხული საგადასახადო ზარალი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნას მომავალი დასაბეგრი მოგების მიმართ.

- (e) **საინვესტიციო ქონება**
საინვესტიციო ქონება არის ქონება, რომელიც ინახება საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალის გაზრდის მიზნით, ან ორივესთვის, მაგრამ არა გასაყიდად ჩვეულებრივი ბიზნესის დროს, საქონლის ან მომსახურების წარმოებაში ან მიწოდებაში გამოყენებაში ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის. საინვესტიციო ქონება მოიცავს მშენებარე ქონებას, რომელიც დასრულების შემდეგ გახდება საინვესტიციო ქონება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით. ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების შეძენას. საკუთარი საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ღირებულებას, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ მიეკუთვნება საინვესტიციო ქონების სამუშაო მდგომარეობაში დანიშნულ გამოყენებას და

საქ. ბიზნესი

უცხოურ ვალუტაში წარმოქმნილი სხვაობები აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

(d) საშემოსავლო გადასახადი

საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი მოიცავს მოსალოდნელ გადასახადს გადასახდელს ან მისაღებ გადასახადს წლის დასაბეგრ შემოსავალზე ან ზარალზე, საანგარიშგებო თარიღისთვის მოქმედი ან არსებითად ამოქმედებული საგადასახადო განაკვეთების გამოყენებით და წინა წლებში გადასახდელი გადასახადის ნებისმიერ კორექტირებას. მიმდინარე გადასახდელი გადასახადი ასევე მოიცავს ნებისმიერ საგადასახადო ვალდებულებას, რომელიც წარმოიქმნება დივიდენდებიდან.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადის რეფორმის შესახებ (ასევე ცნობილი, როგორც კორპორაციული დაბეგვრის ესტონური მოდელი), რომელიც ძირითადად გადააქვს დაბეგვრის მომენტს დასაბეგრი მოგების მიღების მომენტიდან მათი განაწილების დროს. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წელს და ძალაშია 2017 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული საგადასახადო პერიოდებისთვის ყველა სუბიექტისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორიცაა ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომელთათვისაც კანონი ამოქმედდება 2023 წლის 1 იანვრიდან.

კორპორატიული საშემოსავლო დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს გათავისუფლებას კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადისგან (CIT), არამედ გადასახადის გადასახადი გადადის მოგების მიღების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტზე; ანუ ძირითადი საგადასახადო ობიექტი განაწილებული შემოსავალია. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას (DE) როგორც აქციონერებზე დივიდენდის სახით განაწილებულ მოგებას. თუმცა, ზოგიერთი სხვა ტრანზაქცია ასევე განიხილება როგორც DE, მაგალითად, არასასაზღვრო ტრანსსასაზღვრო ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან ასევე განიხილება როგორც DE CIT მიზნებისთვის. გარდა ამისა, საგადასახადო ობიექტი მოიცავს ხარჯებს ან სხვა გადასახადებს, რომლებიც არ არის დაკავშირებული სუბიექტის ეკონომიკურ საქმიანობასთან, უსასყიდლო მიწოდებასა და ზედმეტ წარმომადგენლობით ხარჯებს.

გადასახადის ანაზღაურება შესაძლებელია 2008-2016 წლებში გაუნაწილებელ მოგებაზე გადახდილი მიმდინარე გადასახადისთვის, თუ ეს შემოსავალი განაწილებულია 2017 წელს ან შემდგომ წლებში.

კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადი, რომელიც წარმოიქმნება დივიდენდების გადახდისგან, აღირიცხება ხარჯად იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადებულია დივიდენდები, განურჩევლად რეალური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც ხდება დივიდენდების გადახდა.

(ii) გადავადებული გადასახადი

ზემოთ აღწერილი ახალი საგადასახადო სისტემის ბუნებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ სუბიექტებს არ აქვთ განსხვავება აქტივების საგადასახადო ბაზებსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის და, შესაბამისად, არ წარმოიქმნება გადავადებული საშემოსავლო გადასახადის აქტივები და ვალდებულებები.

წინა პერიოდებში დარიცხული საგადასახადო ზარალი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნას მომავალი დასაბეგრი მოგების მიმართ.

(e) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება, რომელიც ინახება საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალის გაზრდის მიზნით, ან ორივესთვის, მაგრამ არა გასაყიდად ჩვეულებრივი ბიზნესის დროს, საქონლის ან მომსახურების წარმოებაში ან მიწოდებაში გამოყენებაში ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის. საინვესტიციო ქონება მოიცავს მშენებარე ქონებას, რომელიც დასრულების შემდეგ გახდება საინვესტიციო ქონება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით. ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების შეძენას. საკუთარი საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ღირებულებას, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ მიეკუთვნება საინვესტიციო ქონების სამუშაო მდგომარეობაში დანიშნულ გამოყენებას და

კაპიტალიზებულ სესხის ხარჯებს. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, ყოველგვარი გაუფასურების გამოკლებით. მიწის და მიმდინარე მშენებლობის ამორტიზება არ ხდება.

შენობის სავარაუდო სასარგებლო ვადა მიმდინარე და შედარებითი პერიოდებისთვის არის 50 წელი.

საინვესტიციო ქონების აღიარების გაუქმება ხდება მათი გასხვისებისას ან როდესაც საინვესტიციო ქონება მუდმივად ამოღებულია სარგებლობიდან და არ არის მოსალოდნელი მომავალი ეკონომიკური სარგებელი მისი გასხვისებისგან. ნებისმიერი მოგება ან ზარალი საინვესტიციო ქონების პენსიაზე გასვლის ან გასხვისების შედეგად აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში პენსიაზე გასვლის ან გასხვისების წელს.

საინვესტიციო ქონებაზე გადარიცხვები ხდება მაშინ, როდესაც და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხდება გამოყენების ცვლილება, რაც დასტურდება მესაკუთრის ოკუპაციის შეწყვეტით ან სხვა მხარისათვის საოპერაციო იჯარის დაწყებით. გადარიცხვები საინვესტიციო ქონებიდან ხდება მაშინ, როდესაც და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხდება გამოყენების ცვლილება, რაც დასტურდება მესაკუთრის ოკუპაციის დაწყებით ან გაყიდვის მიზნით განვითარების დაწყებით.

(f) ქონება და აღჭურვილობა

(i) აღიარება და გაზომვა

ძირითადი საშუალებები ფასდება თვითღირებულებით გამოკლებული აკუმულირებული ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება აქტივის შეძენას. თვითნაკეთი აქტივების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ღირებულებას, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ არის დაკავშირებული აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან დანიშნულებისამებრ, ნივთების დემონტაჟისა და ამოღების და იმ ადგილის აღდგენის ხარჯებს, სადაც ისინი მდებარეობს. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც განუყოფლად დაკავშირებული აღჭურვილობის ფუნქციონალურობაში, კაპიტალიზდება, როგორც ამ აღჭურვილობის ნაწილი.

თუ ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვან ნაწილებს აქვთ განსხვავებული სასარგებლო ვადა, ისინი აღირიცხება, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული ელემენტები (ძირითადი კომპონენტები).

ნებისმიერი მოგება ან ზარალი ძირითადი საშუალებების გასხვისებიდან განისაზღვრება გასხვისებიდან მიღებული შემოსავლის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარებულია სხვა შემოსავალში/სხვა ხარჯებში მოგებაში ან ზარალში.

(ii) შემდგომი ხარჯები

ძირითადი საშუალებების კომპონენტის ჩანაცვლების ღირებულება აღიარებულია ელემენტის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდოა, რომ კომპონენტში განხორციელებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი მიედინება კომპანიაში და მისი ღირებულება შეიძლება შეფასდეს საიმედოდ. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება გაუქმებულია. ქონებისა და აღჭურვილობის ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში წარმოშობისთანავე.

(iii) გაუფასურება

ძირითადი საშუალებების ცვეთა ხდება მათი დამონტაჟებისა და გამოსაყენებლად მზადყოფნის დღიდან, ან შიგნიდან აშენებულ აქტივებთან მიმართებაში, აქტივის დასრულების და გამოსაყენებლად მზადყოფნის დღიდან. ამორტიზაცია ეფუძნება აქტივის ღირებულებას მისი ნარჩენი ღირებულებების გამოკლებით.

ცვეთა აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდით ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სავარაუდო სასარგებლო ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს ყველაზე მჭიდროდ ასახავს აქტივში ჩადებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს. მიწის გაუფასურება არ ხდება.

ძირითადი ქონებისა და აღჭურვილობის მნიშვნელოვანი სასარგებლო ვადები მიმდინარე და შედარებითი პერიოდებისთვის არის შემდეგი:

- | | |
|------------------------------------|---------|
| • შენობები | 50 წელი |
| • ავეჯი და ტექნიკა | 5 წელი |
| • მანქანები და ტექნიკა-დანადგარები | 5 წელი |

კაპიტალიზებულ სესხის ხარჯებს. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, ყოველგვარი გაუფასურების გამოკლებით. მიწის და მიმდინარე მშენებლობის ამორტიზება არ ხდება.

შენობის სავარაუდო სასარგებლო ვადა მიმდინარე და შედარებითი პერიოდებისთვის არის 50 წელი.

საინვესტიციო ქონების აღიარების გაუქმება ხდება მათი გასხვისებისას ან როდესაც საინვესტიციო ქონება მუდმივად ამოღებულია სარგებლობიდან და არ არის მოსალოდნელი მომავალი ეკონომიკური სარგებელი მისი გასხვისებისგან. ნებისმიერი მოგება ან ზარალი საინვესტიციო ქონების პენსიაზე გასვლის ან გასხვისების შედეგად აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში პენსიაზე გასვლის ან გასხვისების წელს.

საინვესტიციო ქონებაზე გადარიცხვები ხდება მაშინ, როდესაც და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხდება გამოყენების ცვლილება, რაც დასტურდება მესაკუთრის ოკუპაციის შეწყვეტით ან სხვა მხარისათვის საოპერაციო იჯარის დაწყებით. გადარიცხვები საინვესტიციო ქონებიდან ხდება მაშინ, როდესაც და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხდება გამოყენების ცვლილება, რაც დასტურდება მესაკუთრის ოკუპაციის დაწყებით ან გაყიდვის მიზნით განვითარების დაწყებით.

(f) ქონება და აღჭურვილობა

(i) აღიარება და გაზომვა

ძირითადი საშუალებები ფასდება თვითღირებულებით გამოკლებული აკუმულირებული ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება აქტივის შეძენას. თვითნაკეთი აქტივების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ღირებულებას, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ არის დაკავშირებული აქტივის საშუალო მდგომარეობაში მოყვანასთან დანიშნულებისამებრ, ნივთების დემონტაჟისა და ამოღების და იმ ადგილის აღდგენის ხარჯებს, სადაც ისინი მდებარეობს. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც განუყოფლადაა დაკავშირებული აღჭურვილობის ფუნქციონალურობაში, კაპიტალიზდება, როგორც ამ აღჭურვილობის ნაწილი.

თუ ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვან ნაწილებს აქვთ განსხვავებული სასარგებლო ვადა, ისინი აღირიცხება, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული ელემენტები (ძირითადი კომპონენტები).

ნებისმიერი მოგება ან ზარალი ძირითადი საშუალებების გასხვისებიდან განისაზღვრება გასხვისებიდან მიღებული შემოსავლის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარებულია სხვა შემოსავალში/სხვა ხარჯებში მოგებაში ან ზარალში.

(ii) შემდგომი ხარჯები

ძირითადი საშუალებების კომპონენტის ჩანაცვლების ღირებულება აღიარებულია ელემენტის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდოა, რომ კომპონენტში განხორციელებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი მიეძინება კომპანიაში და მისი ღირებულება შეიძლება შეფასდეს საიმედოდ. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება გაუქმებულია. ქონებისა და აღჭურვილობის ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში წარმოშობისთანავე.

(iii) გაუფასურება

ძირითადი საშუალებების ცვეთა ხდება მათი დამონტაჟებისა და გამოსაყენებლად მზადყოფნის დღიდან, ან შიგნიდან აშენებულ აქტივებთან მიმართებაში, აქტივის დასრულების და გამოსაყენებლად მზადყოფნის დღიდან. ამორტიზაცია ეფუძნება აქტივის ღირებულებას მისი ნარჩენი ღირებულებების გამოკლებით.

ცვეთა აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდით ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სავარაუდო სასარგებლო ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს ყველაზე მჭიდროდ ასახავს აქტივში ჩადებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს. მიწის გაუფასურება არ ხდება.

ძირითადი ქონებისა და აღჭურვილობის მნიშვნელოვანი სასარგებლო ვადები მიმდინარე და შედარებითი პერიოდებისთვის არის შემდეგი:

• შენობები	50 წელი
• ავეჯი და ტექნიკა	5 წელი
• მანქანები და ტექნიკა-დანადგარები	5 წელი

(გ) ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია იყენებს IFRS 9 ფინანსურ ინსტრუმენტებს ფინანსური აქტივების, ფინანსური ვალდებულებების და ზოგიერთი კონტრაქტის აღიარებისა და შესაფასებლად არაფინანსური ნივთების შესაძენად ან გაყიდვის მიზნით.

(ი) აღიარება და საწყისი გაზომვა

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება თავდაპირველად აღიარებულია, როდესაც ისინი წარმოიქმნება.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარებულია, როდესაც კომპანია ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე. ფინანსური აქტივი (თუ ეს არ არის სავაჭრო დებიტორული დავალიანება მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, პლუს, ერთეულისთვის, რომელიც არ არის FVTPL, ტრანზაქციის ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება მის შემენას ან გამოშვებას.

დებიტორული ვაჭრობა მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება ტრანზაქციის ფასით.

(iii) ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება როგორც შეფასებული: ამორტიზებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულება სხვა სრული შემოსავლის მეშვეობით (FVOCI) – სავალო ინვესტიცია; FVOCI – კაპიტალის ინვესტიცია; ან FVTPL.

ფინანსური აქტივები არ არის გადაკლასიფიცირებული მათი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, თუ კომპანია არ ცვლის თავის ბიზნეს მოდელს ფინანსური აქტივების მართვისთვის, ამ შემთხვევაში ყველა ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ფინანსური აქტივი გადაკლასიფიცირებულია პირველი საანგარიშგებო პერიოდის პირველ დღეს, ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდეგ.

ფინანსური აქტივი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, თუ იგი აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის განსაზღვრული, როგორც FVTPL:

- იგი იმართება ბიზნეს მოდელის ფარგლებში, რომლის მიზანია აქტივების შენახვა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შესაგროვებლად; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები წარმოშობს ფულადი ნაკადების მითითებულ თარიღებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირისა და პროცენტის გადახდას ძირითად თანხაზე..

სავალო ინვესტიცია იზომება FVOCI-ში, თუ იგი აკმაყოფილებს ორივე ქვემოთ მოცემულ პირობას და არ არის მითითებული, როგორც FVTPL:

- ის ტარდება ბიზნეს მოდელის ფარგლებში, რომლის მიზანი მიიღწევა როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვებით, ასევე ფინანსური აქტივების გაყიდვით; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები წარმოშობს ფულადი ნაკადების მითითებულ თარიღებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირისა და პროცენტის გადახდას ძირითად თანხაზე..

კაპიტალის ინვესტიციის თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც არ იწახება სავაჭროდ, კომპანიას შეუძლია შეუქცევადად აირჩიოს ინვესტიციის რეალური ღირებულების შემდგომი ცვლილებები OCI-ში. ეს არჩევნები ტარდება ინვესტიციის მიხედვით.

ყველა ფინანსური აქტივი, რომელიც არ არის კლასიფიცირებული, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ან ზემოთ აღწერილი FVOCI, შეფასებულია FVTPL-ით. თავდაპირველი აღიარებისას კომპანიას შეუძლია შეუქცევადად დანიშნოს ფინანსური აქტივი, რომელიც სხვაგვარად აკმაყოფილებს ამორტიზებული ღირებულებით ან FVOCI-ით შეფასების მოთხოვნებს, როგორც FVTPL-ზე, თუ ამით აღმოიფხვრება ან მნიშვნელოვნად შეამცირებს სააღრიცხვო შეუსაბამობას, რომელიც სხვაგვარად წარმოიქმნება.

კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს დებიტორულ სესხებს, სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებს და ფულად და ფულადი სახსრების ეკვივალენტებს და კლასიფიცირებულია ფინანსურ აქტივებად ამორტიზებული ღირებულების კატეგორიაში. ეს აქტივები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. ამორტიზებული

(გ) ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია იყენებს IFRS 9 ფინანსურ ინსტრუმენტებს ფინანსური აქტივების, ფინანსური ვალდებულებების და ზოგიერთი კონტრაქტის აღიარებისა და შესაფასებლად არაფინანსური ნივთების შესაძენად ან გაყიდვის მიზნით.

(ი) აღიარება და საწყისი გაზომვა

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება თავდაპირველად აღიარებულია, როდესაც ისინი წარმოიქმნება.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარებულია, როდესაც კომპანია ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე. ფინანსური აქტივი (თუ ეს არ არის სავაჭრო დებიტორული დავალიანება მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, პლუს, ერთეულისთვის, რომელიც არ არის FVTPL, ტრანზაქციის ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება მის შეძენას ან გამოშვებას.

დებიტორული ვაჭრობა მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება ტრანზაქციის ფასით.

(ii) ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება როგორც შეფასებული: ამორტიზებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულება სხვა სრული შემოსავლის მეშვეობით (FVOCI) – სავალო ინვესტიცია; FVOCI – კაპიტალის ინვესტიცია; ან FVTPL.

ფინანსური აქტივები არ არის გადაკლასიფიცირებული მათი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, თუ კომპანია არ ცვლის თავის ბიზნეს მოდელს ფინანსური აქტივების მართვისთვის, ამ შემთხვევაში ყველა ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ფინანსური აქტივი გადაკლასიფიცირებულია პირველი საანგარიშგებო პერიოდის პირველ დღეს, ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდეგ.

ფინანსური აქტივი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, თუ იგი აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის განსაზღვრული, როგორც FVTPL:

- იგი იმართება ბიზნეს მოდელის ფარგლებში, რომლის მიზანია აქტივების შენახვა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შესაგროვებლად; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები წარმოშობს ფულადი ნაკადების მითითებულ თარიღებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირისა და პროცენტის გადახდას ძირითად თანხაზე..

სავალო ინვესტიცია იზომება FVOCI-ში, თუ იგი აკმაყოფილებს ორივე ქვემოთ მოცემულ პირობას და არ არის მითითებული, როგორც FVTPL:

- ის ტარდება ბიზნეს მოდელის ფარგლებში, რომლის მიზანი მიიღწევა როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვებით, ასევე ფინანსური აქტივების გაყიდვით; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები წარმოშობს ფულადი ნაკადების მითითებულ თარიღებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირისა და პროცენტის გადახდას ძირითად თანხაზე..

კაპიტალის ინვესტიციის თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც არ იწახება სავაჭროდ, კომპანიას შეუძლია შეუქცევადად აირჩიოს ინვესტიციის რეალური ღირებულების შემდგომი ცვლილებები OCI-ში. ეს არჩევნები ტარდება ინვესტიციის მიხედვით.

ყველა ფინანსური აქტივი, რომელიც არ არის კლასიფიცირებული, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ან ზემოთ აღწერილი FVOCI, შეფასებულია FVTPL-ით. თავდაპირველი აღიარებისას კომპანიას შეუძლია შეუქცევადად დანიშნოს ფინანსური აქტივი, რომელიც სხვაგვარად აკმაყოფილებს ამორტიზებული ღირებულებით ან FVOCI-ით შეფასების მოთხოვნებს, როგორც FVTPL-ზე, თუ ამით აღმოიფხვრება ან მნიშვნელოვნად შეამცირებს სააღრიცხვო შეუსაბამობას, რომელიც სხვაგვარად წარმოიქმნება.

კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს დებიტორულ სესხებს, სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებს და ფულად და ფულადი სახსრების ეკვივალენტებს და კლასიფიცირებულია ფინანსურ აქტივებად ამორტიზებული ღირებულების კატეგორიაში. ეს აქტივები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. ამორტიზებული

ღირებულება მცირდება გაუფასურების ზარალით. საპროცენტო შემოსავალი, სავალუტო მოგება-ზარალი და გაუფასურება აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი მოგება ან ზარალი აღიარების გაუქმებით აისახება მოგებაში ან ზარალში.

ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები მოიცავდა ბანკის ნაშთებს, რომელთა დაფარვის ვადა სამი თვე ან ნაკლებია შეძენის თარიღიდან, რომლებიც ექვემდებარებოდა მათ რეალურ ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

(iii) **ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება**

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება როგორც შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით ან FVTPL. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირებულია, როგორც FVTPL, თუ იგი აკმაყოფილებს ვაჭრობისთვის შენახული განმარტებას ან იგი ასეთად არის განსაზღვრული თავდაპირველი აღიარებისას. ფინანსური ვალდებულებები FVTPL-ზე ფასდება რეალური ღირებულებით და წმინდა მოგება და ზარალი, მათ შორის ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯი, აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში (გარდა სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ნაწილისა, რომელიც გამოწვეულია კომპანიის საკუთარი საკრედიტო რისკის ცვლილებით, ე.ი. აღიარებული სხვა მთლიან შემოსავალში).

სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯები და სავალუტო მოგება-ზარალი აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი მოგება ან ზარალი აღიარების გაუქმებით ასევე აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

კომპანია აფასებს ყველა თავის ფინანსურ ვალდებულებას ამორტიზებული ღირებულებით.

(iv) **ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიკაცია**
ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები შეცვლილია, კომპანია აფასებს არის თუ არა მოდიფიცირებული აქტივის ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავებული. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავებულია (მოხსენიებული, როგორც „არსებითი მოდიფიკაცია“), მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივიდან ფულადი სახსრების ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები ვადაგასულად ითვლება. ამ შემთხვევაში, თავდაპირველი ფინანსური აქტივი გაუქმებულია და ახალი ფინანსური აქტივი აღიარებულია რეალური ღირებულებით.

კომპანია ახორციელებს რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას იმის შესახებ, არის თუ არა ცვლილება არსებითი, ანუ არის თუ არა არსებითად განსხვავებული თავდაპირველი ფინანსური აქტივისა და შეცვლილი ფინანსური აქტივის ფულადი ნაკადები. კომპანია აფასებს არის თუ არა ცვლილება არსებითი რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ფაქტორების საფუძველზე შემდეგი თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი ფაქტორები, რაოდენობრივი ფაქტორები, ხარისხობრივი და რაოდენობრივი ფაქტორების კომბინირებული ეფექტი. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავებულია, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივიდან ფულადი სახსრების ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები ამოწურულად ითვლება. ამ შეფასებისას კომპანია ანალოგს უწევს სახელმძღვანელოს ფინანსური ვალდებულებების აღიარების გაუქმების შესახებ. კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგი ხარისხობრივი ფაქტორების შედეგად:

- ფინანსური აქტივის ვალუტის შეცვლა;
- გირაოს ან სხვა საკრედიტო გაფართოების ცვლილება;
- ფინანსური აქტივის პირობების ცვლილება, რაც იწვევს SPPI კრიტერიუმის შეუსრულებლობას (მაგ., კონვერტაციის ფუნქციის ჩართვა).

თუ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული მოდიფიცირებული აქტივის ფულადი ნაკადები არსებითად არ განსხვავდება, მაშინ მოდიფიკაცია არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარებას. ამ შემთხვევაში, კომპანია ხელახლა გამოთვლის ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და აღიარებს მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირების შედეგად წარმოშობილ თანხას, როგორც მოდიფიკაციის მოგება-ზარალს მოგება-ზარალში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა გამოითვლება, როგორც ხელახლა შეთანხმებული ან შეცვლილი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო არეგულირებს შეცვლილი ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება შეცვლილი ფინანსური აქტივის დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

ღირებულება მცირდება გაუფასურების ზარალით. საპროცენტო შემოსავალი, სავალუტო მოგება-ზარალი და გაუფასურება აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი მოგება ან ზარალი აღიარების გაუქმებით აისახება მოგებაში ან ზარალში.

ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები მოიცავდა ბანკის ნაშთებს, რომელთა დაფარვის ვადა სამი თვე ან ნაკლებია შემენის თარიღიდან, რომლებიც ექვემდებარებოდა მათ რეალურ ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

(iii) ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება როგორც შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით ან FVTPL. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირებულია, როგორც FVTPL, თუ იგი აკმაყოფილებს ვაჭრობისთვის შენახული განმარტებას ან იგი ასეთად არის განსაზღვრული თავდაპირველი აღიარებისას. ფინანსური ვალდებულებები FVTPL-ზე ფასდება რეალური ღირებულებით და წმინდა მოგება და ზარალი, მათ შორის ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯი, აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში (გარდა სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ნაწილისა, რომელიც გამოწვეულია კომპანიის საკუთარი საკრედიტო რისკის ცვლილებით, ე.ი. აღიარებული სხვა მთლიან შემოსავალში).

სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯები და სავალუტო მოგება-ზარალი აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი მოგება ან ზარალი აღიარების გაუქმებით ასევე აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

კომპანია აფასებს ყველა თავის ფინანსურ ვალდებულებას ამორტიზებული ღირებულებით.

(iv) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიკაცია

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები შეცვლილია, კომპანია აფასებს არის თუ არა მოდიფიცირებული აქტივის ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავებული. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავებულია (მოხსენიებული, როგორც „არსებითი მოდიფიკაცია“), მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივიდან ფულადი სახსრების ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები ვადაგასულად ითვლება. ამ შემთხვევაში, თავდაპირველი ფინანსური აქტივი გაუქმებულია და ახალი ფინანსური აქტივი აღიარებულია რეალური ღირებულებით.

კომპანია ახორციელებს რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას იმის შესახებ, არის თუ არა ცვლილება არსებითი, ანუ არის თუ არა არსებითად განსხვავებული თავდაპირველი ფინანსური აქტივისა და შეცვლილი ფინანსური აქტივის ფულადი ნაკადები. კომპანია აფასებს არის თუ არა ცვლილება არსებითი რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ფაქტორების საფუძველზე შემდეგი თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი ფაქტორები, რაოდენობრივი ფაქტორები, ხარისხობრივი და რაოდენობრივი ფაქტორების კომბინირებული ეფექტი. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავებულია, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივიდან ფულადი სახსრების ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები ამოწურულად ითვლება. ამ შეფასებისას კომპანია ანალოგს უწევს სახელმძღვანელოს ფინანსური ვალდებულებების აღიარების გაუქმების შესახებ. კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგი ხარისხობრივი ფაქტორების შედეგად:

- ფინანსური აქტივის ვალუტის შეცვლა;
- გირაოს ან სხვა საკრედიტო გაფართოების ცვლილება;
- ფინანსური აქტივის პირობების ცვლილება, რაც იწვევს SPPI კრიტერიუმის შეუსრულებლობას (მაგ., კონვერტაციის ფუნქციის ჩართვა).

თუ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული მოდიფიცირებული აქტივის ფულადი ნაკადები არსებითად არ განსხვავდება, მაშინ მოდიფიკაცია არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარებას. ამ შემთხვევაში, კომპანია ხელახლა გამოთვლის ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და აღიარებს მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირების შედეგად წარმოშობილ თანხას, როგორც მოდიფიკაციის მოგება-ზარალს მოგება-ზარალში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა გამოითვლება, როგორც ხელახლა შეთანხმებული ან შეცვლილი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო არეგულირებს შეცვლილი ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება შეცვლილი ფინანსური აქტივის დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსურ ვალდებულებას, როდესაც მისი პირობები შეცვლილია და შეცვლილი ვალდებულების ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავებულია. ამ შემთხვევაში, შეცვლილი პირობების საფუძველზე ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარებულია რეალური ღირებულებით. შეცვლილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და შეცვლილი პირობების ახალ ფინანსურ ვალდებულებას შორის სხვაობა აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ გამოიწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების გაუქმებას, კომპანია იყენებს სააღრიცხვო პოლიტიკას ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირების მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების გაუქმებას. ე.ი. კომპანია აღიარებს ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, რომელიც წარმოიქმნება მოგებაში ან ზარალში ამგვარი მოდიფიკაციის (ან გაცვლის) შედეგად მოდიფიკაციის (ან გაცვლის) თარიღისთვის. არსებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე ფულადი ნაკადების ცვლილება არ განიხილება მოდიფიკაციად, თუ ისინი გამოწვეულია არსებული სახელშეკრულებო პირობებით, მაგ. ბანკების მიერ ინიცირებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების ცვლილება საქართველოს ეროვნული ბანკის საბაზისო განაკვეთის ცვლილების გამო, თუ სესხის ხელშეკრულება ბანკებს ამის უფლებას აძლევს და კომპანიას აქვს შესაძლებლობა ან მიიღოს განახლებული განაკვეთი ან გამოისყიდოს სესხი ნომინალურ დონეზე ჯარიმების გარეშე. კომპანია განიხილავს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებას მიმდინარე საბაზრო განაკვეთზე, მცურავი განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტების მითითებების გამოყენებით. ეს ნიშნავს, რომ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კორექტირებულია პერსპექტიულად.

კომპანია ახორციელებს რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას იმის შესახებ, არის თუ არა ცვლილება არსებითი ხარისხობრივი ფაქტორების, რაოდენობრივი ფაქტორების და ხარისხობრივი და რაოდენობრივი ფაქტორების კომბინირებული ეფექტის გათვალისწინებით. კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითაა შემდეგი ხარისხობრივი ფაქტორების შედეგად:

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის შეცვლა;
- გირაოს ან სხვა საკრედიტო გაფართოების ცვლილება;
- კონვერტაციის ოფციის ჩართვა;
- ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციის ცვლილება.

რაოდენობრივი შეფასებისთვის პირობები არსებითად განსხვავებულია, თუ ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება ახალი პირობებით, მათ შორის ნებისმიერი გადახდილი საკომისიო, მიღებული და დისკონტირებული ორიგინალური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, განსხვავდება მინიმუმ 10 პროცენტით. თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების შეცვლა აღირიცხება როგორც აღმოფხვრა, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია, როგორც აღმოფხვრის შედეგად მიღებული მოგების ან ზარალის ნაწილი. თუ გაცვლა ან მოდიფიკაცია არ არის აღირიცხული, როგორც აღმოფხვრა, ნებისმიერი ხარჯი ან საკომისიო არგულებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება შეცვლილი ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

(v) არ აღიარებული ფინანსური აქტივები

კომპანია წყვეტს ფინანსურ აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები იწურება, ან გადასცემს უფლებებს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებაზე გარიგებაში, რომელშიც ფინანსური აქტივის საკუთრებაში არსებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი გადაცემულია ან რომელშიც კომპანია არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს საკუთრების არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს და ის არ ინარჩუნებს კონტროლს ფინანსურ აქტივზე.

კომპანია დებს ტრანზაქციებს, რომლითაც იგი გადასცემს აქტივებს, რომლებიც აღიარებულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემული აქტივების ყველა ან არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს. ამ შემთხვევაში გადაცემული აქტივების აღიარება არ ხდება.

ფინანსური ვალდებულებები

საი მომთხოვ

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსურ ვალდებულებას, როდესაც მისი პირობები შეცვლილია და შეცვლილი ვალდებულების ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავებულია. ამ შემთხვევაში, შეცვლილი პირობების საფუძველზე ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარებულია რეალური ღირებულებით. შეცვლილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და შეცვლილი პირობების ახალ ფინანსურ ვალდებულებას შორის სხვაობა აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ გამოიწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების გაუქმებას, კომპანია იყენებს სააღრიცხვო პოლიტიკას ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირების მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების გაუქმებას. ე.ი. კომპანია აღიარებს ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, რომელიც წარმოიქმნება მოგებაში ან ზარალში ამგვარი მოდიფიკაციის (ან გაცვლის) შედეგად მოდიფიკაციის (ან გაცვლის) თარიღისთვის. არსებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე ფულადი ნაკადების ცვლილება არ განიხილება მოდიფიკაციად, თუ ისინი გამოწვეულია არსებული სახელშეკრულებო პირობებით, მაგ. ბანკების მიერ ინიცირებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების ცვლილება საქართველოს ეროვნული ბანკის საბაზისო განაკვეთის ცვლილების გამო, თუ სესხის ხელშეკრულება ბანკებს ამის უფლებას აძლევს და კომპანიას აქვს შესაძლებლობა ან მიიღოს განახლებული განაკვეთი ან გამოისყიდოს სესხი ნომინალურ დონეზე ჯარიმების გარეშე. კომპანია განიხილავს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებას მიმდინარე საბაზრო განაკვეთზე, მცურავი განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტების მითითებების გამოყენებით. ეს ნიშნავს, რომ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კორექტირებულია პერსპექტიულად.

კომპანია ახორციელებს რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას იმის შესახებ, არის თუ არა ცვლილება არსებითი ხარისხობრივი ფაქტორების, რაოდენობრივი ფაქტორების და ხარისხობრივი და რაოდენობრივი ფაქტორების კომბინირებული ეფექტის გათვალისწინებით. კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგი ხარისხობრივი ფაქტორების შედეგად:

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის შეცვლა;
- გირაოს ან სხვა საკრედიტო გაფართოების ცვლილება;
- კონვერტაციის ოფციის ჩართვა;
- ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციის ცვლილება.

რაოდენობრივი შეფასებისთვის პირობები არსებითად განსხვავებულია, თუ ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება ახალი პირობებით, მათ შორის ნებისმიერი გადახდილი საკომისიო, მიღებული და დისკონტირებული ორიგინალური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, განსხვავდება მინიმუმ 10 პროცენტით. თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების შეცვლა აღირიცხება როგორც აღმოფხვრა, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია, როგორც აღმოფხვრის შედეგად მიღებული მოგების ან ზარალის ნაწილი. თუ გაცვლა ან მოდიფიკაცია არ არის აღრიცხული, როგორც აღმოფხვრა, ნებისმიერი ხარჯი ან საკომისიო არეგულირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება შეცვლილი ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

(v) **არ აღიარებული**

ფინანსური აქტივები

კომპანია წყვეტს ფინანსურ აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები იწურება, ან გადასცემს უფლებებს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებაზე გარიგებაში, რომელშიც ფინანსური აქტივის საკუთრებაში არსებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი გადაცემულია ან რომელშიც კომპანია არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს საკუთრების არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს და ის არ ინარჩუნებს კონტროლს ფინანსურ აქტივზე.

კომპანია დებს ტრანზაქციებს, რომლითაც იგი გადასცემს აქტივებს, რომლებიც აღიარებულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემული აქტივების ყველა ან არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს. ამ შემთხვევაში გადაცემული აქტივების აღიარება არ ხდება.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსურ ვალდებულებების აღიარებას, როდესაც მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები შესრულებულია ან გაუქმებულია, ან იწურება. კომპანია ასევე წყვეტს ფინანსურ ვალდებულებას, როდესაც მისი პირობები იცვლება და მოდიფიცირებული ვალდებულების ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავებულია, ამ შემთხვევაში შეცვლილ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარებულია რეალური ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების გაუქმებისას, სხვაობა ამოღებულ საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ ანაზღაურებას შორის (ნებისმიერი გადაცემული უნაღდო აქტივების ან ნაკისრი ვალდებულებების ჩათვლით) აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

(vi) **ოფსეტი**

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები კომპენსირებულია და წმინდა თანხა წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, როდესაც და მხოლოდ მაშინ, როდესაც კომპანიას ამჟამად აქვს კანონიერად აღსასრულებელი უფლება ანაზღაურების და განზრახული აქვს ანგარიშსწორებას წმინდა საფუძველზე, ან აქტივის რეალიზაციის და ანგარიშსწორების პასუხისმგებლობა ერთდროულად. კომპანიას ამჟამად აქვს კანონიერად აღსასრულებელი უფლება, გადაიხადოს, თუ ეს უფლება არ არის დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და აღსასრულებელია როგორც ბიზნესის ნორმალურ მსვლელობაში, ასევე კომპანიის და ყველა კონტრაგენტის შეუსრულებლობის, გადახდისუუნარობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

(h) **გაუფასურება**

(i) **არაწარმოებული ფინანსური აქტივები**

ფინანსური ინსტრუმენტები და სახელშეკრულებო აქტივები

კომპანია აღიარებს ზარალის რეზერვებს ECL-ებისთვის ფინანსურ აქტივებზე, რომლებიც შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით.

კომპანია ზომავს ზარალის კომპენსაციას უვადოდ ECL-ების ტოლი ოდენობით, გარდა შემდეგისა, რომლებიც იზომება 12-თვიანი ECL-ებით:

- სასესხო ფასიანი ქაღალდები, რომლებიც განსაზღვრულია დაბალი საკრედიტო რისკით ანგარიშგების თარიღისთვის; და
- სხვა სასესხო ფასიანი ქაღალდები და საბანკო ნაშთები, რომლებისთვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში დადგომის რისკი) მნიშვნელოვნად არ გაიზარდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ.

ზარალის რეზერვები სავაჭრო დებიტორებზე ყოველთვის იზომება ოდენობით, რომელიც უტოლდება უვადოდ ECL-ებს.

როდესაც განსაზღვრავს, მნიშვნელოვნად გაიზარდა თუ არა ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ და ECL-ების შეფასებისას, კომპანია განიხილავს გონივრულ და დასაბუთებულ ინფორმაციას, რომელიც არის შესაბამისი და ხელმისაწვდომი ზედმეტი დანახარჯებისა და ძალისხმევების გარეშე. ეს მოიცავს როგორც რაოდენობრივ, ისე ხარისხობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, რომელიც ეფუძნება კომპანიის ისტორიულ გამოცდილებას და ინფორმირებულ საკრედიტო შეფასებას და მომავლის შესახებ ინფორმაციის ჩათვლით.

კომპანია ვარაუდობს, რომ ფინანსურ აქტივებზე საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა, თუ მას ვადაგადაცილებულია 30 დღეზე მეტი ხნით.

კომპანია მიიჩნევს, რომ ფინანსური აქტივი არ არის დეფოლტში, როდესაც:

- მსესხებელმა ნაკლებად სავარაუდოა, რომ სრულად გადაიხადოს კომპანიის წინაშე საკრედიტო ვალდებულებები, კომპანიის მხრიდან ისეთი ქმედებების მიმართ, როგორიცაა უზრუნველყოფის რეალიზაცია (თუ ასეთია დაცული); ან
- ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულია 90 დღეზე მეტი ხნის განმავლობაში.

უვადოდ ECL არის ECL-ები, რომლებიც წარმოიქმნება ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში ყველა შესაძლო დეფოლტის მოვლენის შედეგად.

თბილისი

კომპანია წყვეტს ფინანსურ ვალდებულების აღიარებას, როდესაც მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები შესრულებულია ან გაუქმებულია, ან იწურება. კომპანია ასევე წყვეტს ფინანსურ ვალდებულებას, როდესაც მისი პირობები იცვლება და მოდიფიცირებული ვალდებულების ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავებულია, ამ შემთხვევაში შეცვლილ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარებულია რეალური ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების გაუქმებისას, სხვაობა ამოღებულ საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ ანაზღაურებას შორის (ნებისმიერი გადაცემული უნაღდო აქტივების ან ნაკისრი ვალდებულებების ჩათვლით) აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

(vi) ოფსეტი

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები კომპენსირებულია და წმინდა თანხა წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, როდესაც და მხოლოდ მაშინ, როდესაც კომპანიას ამჟამად აქვს კანონიერად აღსასრულებელი უფლება ანაზღაურების და განზრახული აქვს ანგარიშსწორებას წმინდა საფუძველზე, ან აქტივის რეალიზაციის და ანგარიშსწორების პასუხისმგებლობა ერთდროულად. კომპანიას ამჟამად აქვს კანონიერად აღსასრულებელი უფლება, გადაიხადოს, თუ ეს უფლება არ არის დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და აღსასრულებელია როგორც ბიზნესის ნორმალურ მსვლელობაში, ასევე კომპანიის და ყველა კონტრაგენტის შეუსრულებლობის, გადახდისუუნარობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

(h) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები და სახელშეკრულებო აქტივები

კომპანია აღიარებს ზარალის რეზერვებს ECL-ებისთვის ფინანსურ აქტივებზე, რომლებიც შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით.

კომპანია ზომავს ზარალის კომპენსაციას უვადოდ ECL-ების ტოლი ოდენობით, გარდა შემდეგისა, რომლებიც იზომება 12-თვიანი ECL-ებით:

- სასესხო ფასიანი ქაღალდები, რომლებიც განსაზღვრულია დაბალი საკრედიტო რისკით ანგარიშგების თარიღისთვის; და
- სხვა სასესხო ფასიანი ქაღალდები და საბანკო ნაშთები, რომლებისთვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში დადგომის რისკი) მნიშვნელოვნად არ გაიზარდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ.

ზარალის რეზერვები სავაჭრო დებიტორებზე ყოველთვის იზომება ოდენობით, რომელიც უტოლდება უვადო ECL-ებს.

როდესაც განსაზღვრავს, მნიშვნელოვნად გაიზარდა თუ არა ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ და ECL-ების შეფასებისას, კომპანია განიხილავს გონივრულ და დასაბუთებულ ინფორმაციას, რომელიც არის შესაბამისი და ხელმისაწვდომი ზედმეტი დანახარჯებისა და ძალისხმევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც რაოდენობრივ, ისე ხარისხობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, რომელიც ეფუძნება კომპანიის ისტორიულ გამოცდილებას და ინფორმირებულ საკრედიტო შეფასებას და მომავლის შესახებ ინფორმაციის ჩათვლით.

კომპანია ვარაუდობს, რომ ფინანსურ აქტივზე საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა, თუ მას ვადაგადაცილებულია 30 დღეზე მეტი ხნით.

კომპანია მიიჩნევს, რომ ფინანსური აქტივი არ არის დეფოლტში, როდესაც:

- მსესხებელმა ნაკლებად სავარაუდოა, რომ სრულად გადაიხადოს კომპანიის წინაშე საკრედიტო ვალდებულებები, კომპანიის მხრიდან ისეთი ქმედებების მიმართ, როგორიცაა უზრუნველყოფის რეალიზაცია (თუ ასეთია დაცული); ან
- ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულია 90 დღეზე მეტი ხნის განმავლობაში.

უვადო ECL არის ECL-ები, რომლებიც წარმოიქმნება ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში ყველა შესაძლო დეფოლტის მოვლენის შედეგად.

12-თვიანი ECL-ები არის ECL-ების ნაწილი, რომელიც გამოწვეულია დეფოლტის მოვლენებით, რომლებიც შესაძლებელია საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში (ან უფრო მოკლე პერიოდის განმავლობაში, თუ ინსტრუმენტის მოსალოდნელი სიცოცხლე 12 თვეზე ნაკლებია).

მაქსიმალური პერიოდი, რომელიც გათვალისწინებულია ECL-ების შეფასებისას არის მაქსიმალური სახელშეკრულებო პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

ECL-ების გაზომვა

ECL არის საკრედიტო დანაკარგების ალბათობაზე შეწონილი შეფასება. საკრედიტო ზარალი ფასდება, როგორც ყველა ფულადი ნაკლოვანების ამჟამინდელი ღირებულება (ანუ სხვაობა ხელშეკრულების შესაბამისად სუბიექტის მიმართ ფულად ნაკადებსა და ფულად ნაკადებს შორის, რომელთა მიღებასაც კომპანია ელის).

ECL-ები დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კრედიტით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის კომპანია აფასებს ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები არის თუ არა კრედიტით გაუფასურებული. ფინანსური აქტივი არის „კრედიტით გაუფასურებული“, როდესაც მოხდა ერთი ან მეტი მოვლენა, რომელსაც აქვს საზიანო გავლენა ფინანსური აქტივის მომავალ ფულად ნაკადებზე.

მტკიცებულება, რომ ფინანსური აქტივი კრედიტით არის გაუფასურებული, მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

- მსესხებლის ან ემიტენტის მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულე;
- ხელშეკრულების დარღვევა, როგორიცაა დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- კომპანიის მიერ სესხის ან ავანსის რესტრუქტურისა იმ პირობებით, რომლებსაც კომპანია სხვაგვარად არ განიხილავს;
- სავარაუდოა მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფასიანი ქაღალდების აქტიური ბაზრის გაქრობა ფინანსური სირთულეების გამო.

ECL-ის შემწეობის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების ზარალის რეზერვები გამოიქვეთება აქტივების მთლიანი საბალანსო ღირებულებიდან.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება, როდესაც კომპანიას არ აქვს გონივრული მოლოდინი ფინანსური აქტივის მთლიანად ან მისი ნაწილის აღდგენის შესახებ. კომპანია ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოწერის ვადებსა და ოდენობას იმის მიხედვით, არის თუ არა აღდგენის გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერილი თანხიდან კომპანია არ ელის მნიშვნელოვან ანაზღაურებას. თუმცა, ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჩამოწერილია, კვლავ შეიძლება დაექვემდებაროს სააღსრულებო აქტივობებს, რათა შეესაბამებოდეს კომპანიის პროცედურებს დავალიანების ანაზღაურების შესახებ.

(ii) ქირავნობა

ხელშეკრულების დადებისას კომპანია აფასებს არის თუ არა ხელშეკრულება საიჯარო. კონტრაქტი არის ან შეიცავს იჯარას, თუ ხელშეკრულება იძლევა უფლებას გააკონტროლოს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ანაზღაურების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად, გადმოსცემს თუ არა ხელშეკრულება იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას, კომპანია იყენებს იჯარის განმარტებას ფასს 16-ში.

ეს პოლიტიკა გამოიყენება 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დადებულ კონტრაქტებზე.

და მოითხოვ

12-თვიანი ECL-ები არის ECL-ების ნაწილი, რომელიც გამოწვეულია დეფოლტის მოვლენებით, რომლებიც შესაძლებელია საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში (ან უფრო მოკლე პერიოდის განმავლობაში, თუ ინსტრუმენტის მოსალოდნელი სიცოცხლე 12 თვეზე ნაკლებია).

მაქსიმალური პერიოდი, რომელიც გათვალისწინებულია ECL-ების შეფასებისას არის მაქსიმალური სახელშეკრულებო პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

ECL-ების გაზომვა

ECL არის საკრედიტო დანაკარგების ალბათობაზე შეწონილი შეფასება. საკრედიტო ზარალი ფასდება, როგორც ყველა ფულადი ნაკლოვანების ამჟამინდელი ღირებულება (ანუ სხვაობა ხელშეკრულების შესაბამისად სუბიექტის მიმართ ფულად ნაკადებსა და ფულად ნაკადებს შორის, რომელთა მიღებასაც კომპანია ელის).

ECL-ები დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კრედიტით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის კომპანია აფასებს ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები არის თუ არა კრედიტით გაუფასურებული. ფინანსური აქტივი არის „კრედიტით გაუფასურებული“, როდესაც მოხდა ერთი ან მეტი მოვლენა, რომელსაც აქვს საზიანო გავლენა ფინანსური აქტივის მომავალ ფულად ნაკადებზე.

მტკიცებულება, რომ ფინანსური აქტივი კრედიტით არის გაუფასურებული, მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

- მსესხებლის ან ემიტენტის მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულე;
- ხელშეკრულების დარღვევა, როგორიცაა დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- კომპანიის მიერ სესხის ან ავანსის რესტრუქტურისა იმ პირობებით, რომლებსაც კომპანია სხვაგვარად არ განიხილავს;
- სავარაუდოა მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფასიანი ქაღალდების აქტიური ბაზრის გაქრობა ფინანსური სირთულეების გამო.

ECL-ის შემწეობის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების ზარალის რეზერვები გამოიქვეყნება აქტივების მთლიანი საბალანსო ღირებულებიდან.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება, როდესაც კომპანიას არ აქვს გონივრული მოლოდინი ფინანსური აქტივის მთლიანად ან მისი ნაწილის აღდგენის შესახებ. კომპანია ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოწერის ვადებსა და ოდენობას იმის მიხედვით, არის თუ არა აღდგენის გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერილი თანხიდან კომპანია არ ელის მნიშვნელოვან ანაზღაურებას. თუმცა, ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჩამოწერილია, კვლავ შეიძლება დაექვემდებაროს სააღსრულებო აქტივობებს, რათა შეესაბამებოდეს კომპანიის პროცედურებს დავალიანების ანაზღაურების შესახებ.

(ii) ქირავნობა

ხელშეკრულების დადებისას კომპანია აფასებს არის თუ არა ხელშეკრულება საიჯარო. კონტრაქტი არის ან შეიცავს იჯარას, თუ ხელშეკრულება იძლევა უფლებას გააკონტროლოს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ანაზღაურების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად, გადმოსცემს თუ არა ხელშეკრულება იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას, კომპანია იყენებს იჯარის განმარტებას ფასს 16-ში.

ეს პოლიტიკა გამოიყენება 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დადებულ კონტრაქტებზე.

(i) როგორც მოიჯარე
კომპანია არცერთ კონტრაქტში არ არის წარმოდგენილი, როგორც მოიჯარე, სამაგიეროდ, თავისი ჩვეული საქმიანობის ფარგლებში ქირაობს სავაჭრო ფართებს (საინვესტიციო ქონება - შენიშვნა 10). ამის გამო, კომპანიამ გააანალიზა ფასს 16-ის გავლენა „მოიჯარის“ პერსპექტივიდან.

(j) როგორც მეიჯარე
ხელშეკრულების დაწყებისას ან მოდიფიცირებისას, რომელიც შეიცავს იჯარის კომპონენტს, კომპანია ანაწილებს ხელშეკრულებაში საფასურს თითოეულ იჯარის კომპონენტზე მათი შედარებით დამოუკიდებელი ფასების საფუძველზე.

როდესაც კომპანია მოქმედებს როგორც მეიჯარე, იჯარის დაწყებისას ის განსაზღვრავს, არის თუ არა თითოეული იჯარა ფინანსური იჯარა თუ საოპერაციო იჯარა.

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, კომპანია ახორციელებს საერთო შეფასებას, გადასცემს თუ არა იჯარა არსებითად ყველა რისკს და სარგებელს, რომელიც დაკავშირებულია ძირითადი აქტივის საკუთრებაში. თუ ეს ასეა, მაშინ იჯარა არის ფინანსური იჯარა; თუ არა, მაშინ ეს არის საოპერაციო იჯარა. როგორც ამ შეფასების ნაწილი, კომპანია განიხილავს გარკვეულ ინდიკატორებს, როგორიცაა იჯარა არის თუ არა აქტივის ეკონომიკური სიცოცხლის ძირითადი ნაწილი.

კომპანია იჯარით გასცემს თავის საინვესტიციო ქონებას (შენიშვნა 10). კომპანიამ ეს იჯარები დააკლასიფიცირა როგორც საოპერაციო იჯარა (შენიშვნა 10).

თუ შეთანხმება შეიცავს საიჯარო და არაიჯარის კომპონენტებს, მაშინ კომპანია იყენებს ფასს 15-ს ხელშეკრულებაში ანაზღაურების გასანაწილებლად.

კომპანია აღიარებს საოპერაციო იჯარით მიღებულ საიჯარო გადახდებს, როგორც შემოსავალს წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში, როგორც „იჯარის შემოსავლის“ ნაწილს.

კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება როგორც კაპიტალი.

(ii) დამატებითი გადახდილი კაპიტალი

დამატებითი გადახდილი კაპიტალის ზრდა წარმოიქმნება უშუალო მშობელი კომპანიის კაპიტალის შენატანად.

7. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები, როგორც წესი, დაკავშირებულად განიხილება, თუ მხარეები არიან საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი სუბიექტები (EUC) ან თუ ერთ მხარეს აქვს მეორე მხარის კონტროლის უნარი ან შეუძლია განახორციელოს მნიშვნელოვანი გავლენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური და ოპერატიული გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო მონათესავე მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ეთმობა ურთიერთობის არსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას. დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასობით	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
	მშობელი	EUC	მშობელი	EUC
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,375	800	-	910
გარანტიის ანაზღაურება - მთლიანი	-	(248)	-	(248)
გარანტიის ანაზღაურება - ამორტიზაციის	-	-	-	-
ეფექტი	-	81	-	99
სესხები	237,397	-	(266,356)	-

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება უნდა განიხილებოდეს ნაღდი ფულით ანგარიშგების თარიღიდან ექვსი თვის განმავლობაში.

კომპანია საგარანტიო დეპოზიტს ფლობს ახალგაზრდა შვილობილ კომპანიასთან საიჯარო ხელშეკრულებით, დარჩენილი ვადით 4 წელი (2020: 5 წელი) უნდა გადაიხადოს ნაღდი ფულით საანგარიშგებო თარიღიდან ოთხი წლის განმავლობაში.

საქ. ბიზნესი

(i) როგორც მოიჯარე

კომპანია არცერთ კონტრაქტში არ არის წარმოდგენილი, როგორც მოიჯარე, სამაგიეროდ, თავისი ჩვეული საქმიანობის ფარგლებში ქირაობს სავაჭრო ფართებს (საინვესტიციო ქონება - შენიშვნა 10). ამის გამო, კომპანიამ გააანალიზა ფასს 16-ის გავლენა „მოიჯარის“ პერსპექტივიდან.

(j) როგორც მეიჯარე

ხელშეკრულების დაწყებისას ან მოდიფიცირებისას, რომელიც შეიცავს იჯარის კომპონენტს, კომპანია ანაწილებს ხელშეკრულებაში საფასურს თითოეულ იჯარის კომპონენტზე მათი შედარებით დამოუკიდებელი ფასების საფუძველზე.

როდესაც კომპანია მოქმედებს როგორც მეიჯარე, იჯარის დაწყებისას ის განსაზღვრავს, არის თუ არა თითოეული იჯარა ფინანსური იჯარა თუ საოპერაციო იჯარა.

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, კომპანია ახორციელებს საერთო შეფასებას, გადასცემს თუ არა იჯარა არსებითად ყველა რისკს და სარგებელს, რომელიც დაკავშირებულია ძირითადი აქტივის საკუთრებაში. თუ ეს ასეა, მაშინ იჯარა არის ფინანსური იჯარა; თუ არა, მაშინ ეს არის საოპერაციო იჯარა. როგორც ამ შეფასების ნაწილი, კომპანია განიხილავს გარკვეულ ინდიკატორებს, როგორიცაა იჯარა არის თუ არა აქტივის ეკონომიკური სიცოცხლის ძირითადი ნაწილი.

კომპანია იჯარით გასცემს თავის საინვესტიციო ქონებას (შენიშვნა 10). კომპანიამ ეს იჯარები დააკლასიფიცირა როგორც საოპერაციო იჯარა (შენიშვნა 10).

თუ შეთანხმება შეიცავს საიჯარო და არაიჯარის კომპონენტებს, მაშინ კომპანია იყენებს ფასს 15-ს ხელშეკრულებაში ანაზღაურების გასაანაწილებლად..

კომპანია აღიარებს საოპერაციო იჯარით მიღებულ საიჯარო გადახდებს, როგორც შემოსავალს წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში, როგორც „იჯარის შემოსავლის“ ნაწილს.

კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება როგორც კაპიტალი.

(ii) დამატებითი გადახდილი კაპიტალი

დამატებითი გადახდილი კაპიტალის ზრდა წარმოიქმნება უშუალო მშობელი კომპანიის კაპიტალის შენატანიდან.

7. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები, როგორც წესი, დაკავშირებულად განიხილება, თუ მხარეები არიან საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი სუბიექტები (EUCC) ან თუ ერთ მხარეს აქვს მეორე მხარის კონტროლის უნარი ან შეუძლია განახორციელოს მნიშვნელოვანი გავლენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური და ოპერატიული გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო მონათესავე მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ეთმობა ურთიერთობის არსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასობით	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
	მშობელი	EUCC	მშობელი	EUCC
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,375	800	-	910
გარანტიის ანაბარი – მთლიანი	-	(248)	-	(248)
გარანტიის ანაბარი – ამორტიზაციის				
ეფექტი	-	81	-	99
სესხები	237,397	-	(266,356)	-

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება უნდა განიხილებოდეს ნაღდი ფულით ანგარიშგების თარიღიდან ექვსი თვის განმავლობაში.

კომპანია საგარანტიო დეპოზიტს ფლობს ახალგაზრდა შვილობილ კომპანიასთან საიჯარო ხელშეკრულებით, დარჩენილი ვადით 4 წელი (2020: 5 წელი) უნდა გადაიხადოს ნაღდი ფულით საანგარიშგებო თარიღიდან ოთხი წლის განმავლობაში.

დაკავშირებული მხარეებისგან სესხების პირობები წარმოდგენილია მე-16 და 24 შენიშვნებში.

დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლებისა და ხარჯების ერთეულები იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასობით	2021		2020	
	მშობელი	EUCC	მშობელი	EUCC
საპროცენტო ხარჯი	10,719	-	(11,470)	-
წმინდა სავალუტო ზარალი	(14,259)	-	(32,784)	-
საქონლისა და მომსახურების შეძენა		115		-
საიჯარო შემოსავალი		2,992	-	2,267
მომსახურების ღირებულება		957	-	753

დაკავშირებული მხარეებისგან გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვები იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასობით	2021		2020	
	მშობელი	EUCC	მშობელი	EUCC
გრძელვადიანი აქტივების შეძენა	-	576	-	-

ძირითადი მენეჯმენტის ანაზღაურება ძირითადი მენეჯმენტი მოიცავს კომპანიის მთავარ მენეჯმენტს. ძირითადი მენეჯმენტის კომპენსაცია წარმოდგენილია ქვემოთ:

ქართულ ლარში, ათასობით	2021		2020	
	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება
მოკლევადიანი სარგებელი:				
- ხელფასები და პრემიები	1,226	-	958	-
საკვანძო მენეჯმენტის სრული კომპენსაცია	1,226	-	958	-

თბილისი

დაკავშირებული მხარეებისგან სესხების პირობები წარმოდგენილია მე-16 და 24 შენიშვნებში.

დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლებისა და ხარჯების ერთეულები იყო შემდეგი:

<i>ქართულ ლარში, ათასობით</i>	2021		2020	
	მშობელი	EUCC	მშობელი	EUCC
საპროცენტო ხარჯი	10,719	-	(11,470)	-
წმინდა სავალუტო ზარალი	(14,259)	-	(32,784)	-
საქონლისა და მომსახურების შეძენა		115		-
საიჯარო შემოსავალი		2,992	-	2,267
მომსახურების ღირებულება		957	-	753

დაკავშირებული მხარეებისგან გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვები იყო შემდეგი:

<i>ქართულ ლარში, ათასობით</i>	2021		2020	
	მშობელი	EUCC	მშობელი	EUCC
გრძელვადიანი აქტივების შეძენა	-	576	-	-

ძირითადი მენეჯმენტის ანაზღაურება. ძირითადი მენეჯმენტი მოიცავს კომპანიის მთავარ მენეჯმენტს. ძირითადი მენეჯმენტის კომპენსაცია წარმოდგენილია ქვემოთ:

<i>ქართულ ლარში, ათასობით</i>	2021		2020	
	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება
<i>მოკლევადიანი სარგებელი:</i>				
- ხელფასები და პრემიები	1,226	-	958	-
საკვანძო მენეჯმენტის სრული კომპენსაცია	1,226	-	958	-

8. ქონება და აღჭურვილობა

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასებში	შენიშვნები	მანქანები და აღჭურვილობა	ავიჯი და ინვენტარი	ტრანსპორტი	სულ
ხარჯი					
2020 წლის 1 იანვარს	8,154	12,375	3,134	369	24,032
დამატებები	-	21	18	-	39
გადაცემები	-	(12)	51	(39)	-
2020 წლის 31 დეკემბერს	<u>8,154</u>	<u>12,384</u>	<u>3,203</u>	<u>330</u>	<u>24,071</u>
დამატებები	-	274	9	-	283
გასხვისება	-	-	-	(28)	(28)
2021 წლის 31 დეკემბერს	<u>8,154</u>	<u>12,658</u>	<u>3,212</u>	<u>302</u>	<u>24,326</u>
დაგროვილი ცვეთა					
2020 წლის 1 იანვარს	652	9,663	2,703	165	13,183
ამორტიზაციის საფასური	163	2,195	473	51	2,882
გადაცემა	-	167	(167)	-	-
2020 წლის 31 დეკემბერს	<u>815</u>	<u>12,025</u>	<u>3,009</u>	<u>216</u>	<u>16,065</u>
ამორტიზაციის საფასური	163	243	78	48	532
აღმოფხვრილია	-	-	-	(28)	(28)
განკარგვისას	<u>978</u>	<u>12,268</u>	<u>3,087</u>	<u>236</u>	<u>16,569</u>
2021 წლის 31 დეკემბერს					
საბალანსო თანხა					
2020 წლის 31 დეკემბერს	<u>7,339</u>	<u>359</u>	<u>194</u>	<u>114</u>	<u>8,006</u>
2021 წლის 31 დეკემბერს	<u>7,176</u>	<u>390</u>	<u>125</u>	<u>66</u>	<u>7,757</u>

ქონება და აღჭურვილობა მოიცავს შენობას, რომელიც მდებარეობს თბილისში თვალჭრელიძის ქ. 2-ში, რომელიც მოიცავს შპს CBD Development-ის ადმინისტრაციულ ოფისს, ბოულინგ ცენტრ „ლეზოვსკის“ და გასართობ ცენტრ „ფოკუს მოკუსს“, რომელსაც ოპერირებს სუბიექტი, დაკავებული ფართებით 400, 1,476 და 4,129 კვ.მ, შესაბამისად. მანქანები და აღჭურვილობა მოიცავს გასართობი ცენტრის ატრაქციონებს.

ქონება და აღჭურვილობა მოიცავს სრულად ამორტიზებულ ნივთებს ღირებულებით 14,246 ათასი ლარი 2021 წლის 31 დეკემბერი (2020 წლის 31 დეკემბერი: 13,732 ათასი ლარი), რომლის უმრავლესობა შედის მანქანებისა და აღჭურვილობის სათვალავში.

2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ქონებისა და აღჭურვილობის მთელ ბალანსზე დადებული იყო გირავნობა 2019 წლის დეკემბერში ჩატარებული საგადასახადო შემოწმების შედეგად კომპანიისთვის დაკისრებული დამატებითი გადასახადის გამო. კომპანიის უძრავ და მოძრავ ქონებაზე გირავნობა მოხსნილია 2022 წელს. გთხოვთ, იხილოთ შენიშვნა 27.

9. საინვესტიციო ქონება

ქართულ ლარში, ათასობით	მიწა	შენიშვნები	მიმდინარე მშენებლობა	სულ
ხარჯი				
2020 წლის 1 იანვარს	20,972	120,974	358	142,304
დამატებები	-	273	3,655	3,928
2020 წლის 31 დეკემბერს	<u>20,972</u>	<u>121,247</u>	<u>4,013</u>	<u>146,232</u>
დამატებები	-	-	21,244	21,244
ტრანსფერები	-	24,548	(24,548)	-
2021 წლის 31 დეკემბერს	<u>20,972</u>	<u>145,795</u>	<u>709</u>	<u>167,476</u>

თბილისი

8. ქონება და აღჭურვილობა

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასებში	შენიშვნები	მანქანები და აღჭურვილობა	ავიჯი და ინვენტარი	ტრანსპორტი	სულ
ხარჯი					
2020 წლის 1 იანვარს	8,154	12,375	3,134	369	24,032
დამატებები	-	21	18	-	39
გადაცემები	-	(12)	51	(39)	-
2020 წლის 31 დეკემბერს	8,154	12,384	3,203	330	24,071
დამატებები	-	274	9	-	283
გასხვსება	-	-	-	(28)	(28)
2021 წლის 31 დეკემბერს	8,154	12,658	3,212	302	24,326
დაგროვილი ცვეთა					
2020 წლის 1 იანვარს	652	9,663	2,703	165	13,183
ამორტიზაციის საფასური	163	2,195	473	51	2,882
გადაცემა	-	167	(167)	-	-
2020 წლის 31 დეკემბერს	815	12,025	3,009	216	16,065
ამორტიზაციის საფასური	163	243	78	48	532
აღმოფხვრილია	-	-	-	(28)	(28)
განკარგვისას	-	-	-	(28)	(28)
2021 წლის 31 დეკემბერს	978	12,268	3,087	236	16,569
საბალანსო თანხა					
2020 წლის 31 დეკემბერს	7,339	359	194	114	8,006
2021 წლის 31 დეკემბერს	7,176	390	125	66	7,757

ქონება და აღჭურვილობა მოიცავს შენობას, რომელიც მდებარეობს თბილისში თვალჭრელიძის ქ. 2-ში, რომელიც მოიცავს შპს CBD Development-ის ადმინისტრაციულ ოფისს, ბოულინგ ცენტრ „ლეზოვსკის“ და გასართობ ცენტრ „ფოკუს მოკუს“, რომელსაც ოპერირებს სუბიექტი, დაკავებული ფართებით 400, 1,476 და 4,129. კვ.მ, შესაბამისად. მანქანები და აღჭურვილობა მოიცავს გასართობი ცენტრის ატრაქციონებს.

ქონება და აღჭურვილობა მოიცავს სრულად ამორტიზებულ ნივთებს ღირებულებით 14,246 ათასი ლარი 2021 წლის 31 დეკემბერი (2020 წლის 31 დეკემბერი: 13,732 ათასი ლარი), რომლის უმრავლესობა შედის მანქანებისა და აღჭურვილობის სათვალავში.

2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ქონებისა და აღჭურვილობის მთელ ბალანსზე დადებული იყო გირავნობა 2019 წლის დეკემბერში ჩატარებული საგადასახადო შემოწმების შედეგად კომპანიისთვის დაკისრებული დამატებითი გადასახადის გამო. კომპანიის უძრავ და მოძრავ ქონებაზე გირავნობა მოხსნილია 2022 წელს. გთხოვთ, იხილოთ შენიშვნა 27.

9. საინვესტიციო ქონება

ქართულ ლარში, ათასობით	მიწა	შენიშვნები	მიმდინარე მშენებლობა	სულ
ხარჯი				
2020 წლის 1 იანვარს	20,972	120,974	358	142,304
დამატებები	-	273	3,655	3,928
2020 წლის 31 დეკემბერს	20,972	121,247	4,013	146,232
დამატებები	-	-	21,244	21,244
ტრანსფერები	-	24,548	(24,548)	-
2021 წლის 31 დეკემბერს	20,972	145,795	709	167,476

დაგროვილი ამორტიზაცია				
2020 წლის 1 იანვარს	-	9,248	-	9,248
ამორტიზაციის საფასური	-	2,445	-	2,445
2020 წლის 31 დეკემბერს	-	11,693	-	11,693
ამორტიზაციის საფასური	-	2,450	-	2,450
გაუფასურება *	-	2,326	-	2,326
2021 წლის 31 დეკემბერს	-	16,469	-	16,469
საბალანსო თანხა				
2020 წლის 31 დეკემბერს	20,972	109,554	4,013	134,539
2021 წლის 31 დეკემბერს	20,972	129,326	709	151,007

*საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას დადგინდა, რომ დიდი კომერციული ფართის შენობა გაუფასურდა მშენებლობის ხარჯების გაზრდის გამო. 2,326 ათასი ლარის შესაბამისი გაუფასურება იქნა აღიარებული „სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები“. იხილეთ შენიშვნა 9 (ა) დიდი კომერციული ფართის გაუფასურებასთან დაკავშირებით სხვაობებისთვის.

2019 წელს კომპანიამ იყიდა 24055 მ2 ფართობი თბილისში, დიდი-გლდანის მაგისტრალურ კვეთაზე. 2020 წლის ოქტომბერში კომპანიამ დაიწყო სამშენებლო პროცესი, რომელიც დასრულდა 2021 წლის დეკემბერში. მშენებლობის დასრულების შემდეგ ტერიტორია გაქირავებული იქნა მცირე ოპერატორზე.

2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების მთლიან ნაშთს ჰქონდა გირავნობა 2019 წლის დეკემბერში ჩატარებული საგადასახადო შემოწმების შედეგად კომპანიისთვის დაკისრებული დამატებითი გადასახადის გამო. კომპანიის უძრავ და მოძრავ ქონებაზე გირავნობა 2022 წელს მოიხსნა. გთხოვთ, იხილოთ შენიშვნა 27.

(ა) სამართლიანი ღირებულება

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ისტ ფონტის სავაჭრო ცენტრისა და დიდი კომერციული ზონის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებლის მიერ, ვაკანტური მიწის ნაკვეთის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა კომპანიის შიდა სპეციალისტების მიერ. საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების შეფასება იყო კატეგორიზებული, როგორც მე-3 დონის რეალური ღირებულება, გამოყენებული შეფასების ტექნიკის არადაკვირვებადი მონაცემების საფუძველზე.

საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასობით	მიწა	შენობები და სხვა	სულ
ისტ პოინტის სავაჭრო ცენტრი	79,443	164,957	244,401
დიდი კომერციული ფართი	17,037	24,471	41,508
ვაკანტური მიწის ნაკვეთი	9,781	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერს	106,262	189,428	295,690

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებლის მიერ განსაზღვრული სავაჭრო ცენტრის ისტ ფონტის სამართლიანი ღირებულება იყო 226,085 ათასი ლარი, ხოლო ვაკანტური მიწის ნაკვეთის სამართლიანი ღირებულება, კომპანიის შიდა სპეციალისტების მიერ განსაზღვრული იყო 8,370 ათასი ლარი.

შემდეგი ცხრილი ასახავს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც გამოყენება მიწისა და სასტუმროს სამართლიანი ღირებულების გაზომვისას, ისევე როგორც გამოყენებული მნიშვნელოვანი დაუკვირვებადი მონაცემები:

თბილისი

დაგროვილი ამორტიზაცია				
2020 წლის 1 იანვარს	-	9,248	-	9,248
ამორტიზაციის საფასური	-	2,445	-	2,445
2020 წლის 31 დეკემბერს	-	11,693	-	11,693

ამორტიზაციის საფასური	-	2,450	-	2,450
გაუფასურება *	-	2,326	-	2,326
2021 წლის 31 დეკემბერს	-	16,469	-	16,469

საბალანსო თანხა				
2020 წლის 31 დეკემბერს	20,972	109,554	4,013	134,539
2021 წლის 31 დეკემბერს	20,972	129,326	709	151,007

*საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას დადგინდა, რომ დიდი კომერციული ფართის შენობა გაუფასურდა მშენებლობის ხარჯების გაზრდის გამო. 2,326 ათასი ლარის შესაბამისი გაუფასურება იქნა აღიარებული „სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები“. იხილეთ შენიშვნა 9 (a) დიდი კომერციული ფართის გაუფასურებასთან დაკავშირებით სხვაობებისთვის.

2019 წელს კომპანიამ იყიდა 24055 მ2 ფართობი თბილისში, დიდი-გლდანის მაგისტრალურ კვეთაზე. 2020 წლის ოქტომბერში კომპანიამ დაიწყო სამშენებლო პროცესი, რომელიც დასრულდა 2021 წლის დეკემბერში. მშენებლობის დასრულების შემდეგ ტერიტორია გაქირავებული იქნა მცირე ოპერატორზე.

2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების მთლიან ნაშთს ჰქონდა გირავნობა 2019 წლის დეკემბერში ჩატარებული საგადასახადო შემოწმების შედეგად კომპანიისთვის დაკისრებული დამატებითი გადასახადის გამო. კომპანიის უძრავ და მოძრავ ქონებაზე გირავნობა 2022 წელს მოიხსნა. გთხოვთ, იხილოთ შენიშვნა 27.

(a) სამართლიანი ღირებულება

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ისთ ფონტის სავაჭრო ცენტრისა და დიდი კომერციული ზონის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებლის მიერ, ვაკანტური მიწის ნაკვეთის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა კომპანიის შიდა სპეციალისტების მიერ. საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების შეფასება იყო კატეგორიზებული, როგორც მე-3 დონის რეალური ღირებულება, გამოყენებული შეფასების ტექნიკის არადაკვირვებადი მონაცემების საფუძველზე.

საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასობით	მიწა	შენობები და სხვა	სულ
ისტ პოინტის სავაჭრო ცენტრი	79,443	164,957	244,401
დიდი კომერციული ფართი	17,037	24,471	41,508
ვაკანტური მიწის ნაკვეთი	9,781	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერს	106,262	189,428	295,690

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებლის მიერ განსაზღვრული სავაჭრო ცენტრის ისთ ფონტის სამართლიანი ღირებულება იყო 226,085 ათასი ლარი, ხოლო ვაკანტური მიწის ნაკვეთის სამართლიანი ღირებულება, კომპანიის შიდა სპეციალისტების მიერ განსაზღვრული იყო 8,370 ათასი ლარი.

შემდეგი ცხრილი ასახავს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც გამოიყენება მიწისა და სასტუმროს სამართლიანი ღირებულების გაზომვისას, ისევე როგორც გამოყენებული მნიშვნელოვანი დაუკვირვებადი მონაცემები:

ქონება
ისტ პოინტის
სავაჭრო ცენტრი

შეფასების ტექნიკა

სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, რომელიც ეფუძნება მოსალოდნელ ფულადი ნაკადებს და გადინებას, რომლებიც წარმოიქმნება საიჯარო ფართების იჯარით.

- ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია მსგავსი საიჯარო ქონების კვადრატულ მეტრზე საბაზრო გაქირავების საშუალო ფასზე დაფუძნებული ანალოგიური ადგილით და ფიზიკური მდგომარეობით და კომპანიის რეალური ქირავნობის ხელშეკრულებებით, სადაც ეს შესაძლებელია, და ათწლიან ბიზნეს გეგმით, რომელიც ითვალისწინებს დაკავების საშუალო კოეფიციენტს 95%-ს მომდევნო 10 წლის განმავლობაში და არ არის მნიშვნელოვანი ზრდა კვადრატულ მეტრზე საშუალო საბაზრო ფასის საპროექტო პერიოდში. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია ისეთ მახასიათებლებში, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაში ხელმისაწვდომობა და ფასდაკლება მიღწეული მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე კორექტირება დაკვირვების მოთხოვნაზე;

- 12.2%-იანი დისკონტის განაკვეთი გამოიყენება მომავალი ფულადი ნაკადების ამჟამინდელი ღირებულების დასადგენად პროგნოზირებული ათი წლის განმავლობაში, ტერმინალური პერიოდისთვის 9.8%-იანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებით.

დიდმის
კომერციული
ფართი

სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, რომელიც ეფუძნება საიჯარო ფართების იჯარით გამოწვეულ ფულადი სახსრების მოსალოდნელ შემოდინებასა და გადინებას.

სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება შემდეგი ძირითადი დაშვებები:

- ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია მსგავსი საიჯარო ქონების კვადრატულ მეტრზე საბაზრო გაქირავების საშუალო ფასზე დაყრდნობით, მსგავს ადგილას და ფიზიკურ მდგომარეობაზე და კომპანიის რეალურ ქირავნობის ხელშეკრულებებზე, სადაც ეს შესაძლებელია, რომელიც ითვალისწინებს დაკავებულობის საშუალო კოეფიციენტს დაახლოებით 85% -95% და არ არის მნიშვნელოვანი ზრდა საშუალო საბაზრო ქირავნობის ფასის კვადრატულ მეტრზე სამუდამოდ. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია მახასიათებლებში, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება მიღწეული მოლაპარაკების შედეგად განსხვავებულობასთან, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე კორექტირება დაკვირვების მოთხოვნაზე; და

- მომავალი ფულადი ნაკადების ამჟამინდელი ღირებულების განსაზღვრისას გამოიყენება კაპიტალიზაციის განაკვეთი 9.16%;

თავისუფალი
მიწის ნაკვეთი

სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ადგილას და ფიზიკურ მდგომარეობაში მსგავსი ქონების გამოცხადებული მოთხოვნის ფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია მიწების მახასიათებლებში განსხვავებულობასთან, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, რომელიც მიღწეულია მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 15%-მდე (2020: 0%-დან 15%-მდე). შესწორებები დაკვირვებულ მოთხოვნად ფასებზე.

ქონება	შეფასების ტექნიკა
ისტ პოინტის სავაჭრო ცენტრი	სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, რომელიც ეფუძნება მოსალოდნელ ფულადი ნაკადებს და გადინებას, რომლებიც წარმოიქმნება საიჯარო ფართების იჯარით. - ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია მსგავსი საიჯარო ქონების კვადრატულ მეტრზე საბაზრო გაქირავების საშუალო ფასზე დაფუძნებული ანალოგიური ადგილით და ფიზიკური მდგომარეობით და კომპანიის რეალური ქირავნობის ხელშეკრულებებით, სადაც ეს შესაძლებელია, და ათწლიან ბიზნეს გეგმით, რომელიც ითვალისწინებს დაკავების საშუალო კოეფიციენტს 95%-ს მომდევნო 10 წლის განმავლობაში და არ არის მნიშვნელოვანი ზრდა კვადრატულ მეტრზე საშუალო საბაზრო ფასის საპროექტო პერიოდში. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია ისეთ მახასიათებლებში, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაში ხელმისაწვდომობა და ფასდაკლება მიღწეული მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე კორექტირება დაკვირვების მოთხოვნაზე; 12.2%-იანი დისკონტის განაკვეთი გამოიყენება მომავალი ფულადი ნაკადების ამჟამინდელი ღირებულების დასადგენად პროგნოზირებული ათი წლის განმავლობაში, ტერმინალური პერიოდისთვის 9.8%-იანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებით.
დიდმის კომერციული ფართი	სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, რომელიც ეფუძნება საიჯარო ფართების იჯარით გამოწვეულ ფულადი სახსრების მოსალოდნელ შემოდინებასა და გადინებას. სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება შემდეგი ძირითადი დაშვებები: - ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია მსგავსი საიჯარო ქონების კვადრატულ მეტრზე საბაზრო გაქირავების საშუალო ფასზე დაყრდნობით, მსგავს ადგილას და ფიზიკურ მდგომარეობაზე და კომპანიის რეალურ ქირავნობის ხელშეკრულებებზე, სადაც ეს შესაძლებელია, რომელიც ითვალისწინებს დაკავებულობის საშუალო კოეფიციენტს დაახლოებით 85% -95% და არ არის მნიშვნელოვანი ზრდა საშუალო საბაზრო ქირავნობის ფასის კვადრატულ მეტრზე სამუდამოდ. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია მახასიათებლებში, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება მიღწეული მოლაპარაკების შედეგად განსხვავებულობასთან, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე კორექტირება დაკვირვების მოთხოვნაზე; და - მომავალი ფულადი ნაკადების ამჟამინდელი ღირებულების განსაზღვრისას გამოიყენება კაპიტალიზაციის განაკვეთი 9.16%;
თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ადგილას და ფიზიკურ მდგომარეობაში მსგავსი ქონების გამოცხადებული მოთხოვნის ფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია მიწების მახასიათებლებში განსხვავებულობასთან, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, რომელიც მიღწეულია მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 15%-მდე (2020: 0%-დან 15%-მდე). შესწორებები დაკვირვებულ მოთხოვნად ფასებზე.

(b) საოპერაციო იჯარა

როდესაც კომპანია არის მეიჯარე, საოპერაციო იჯარით მიღებული საიჯარო გადასახადები შემდეგია:

ქართულ ლარში, ათასობით	2021	2020
არა უგვიანეს 1 წლისა	37,305	31,996
არაუგვიანეს 2 წლისა	35,711	30,296
არა უგვიანეს 3 წლისა	34,488	28,504
არა უგვიანეს 4 წლისა	30,207	27,654
არაუგვიანეს 5 წლისა	17,745	26,279
5 წელზე გვიან	98,598	78,321
31 დეკემბრის მდგომარეობით მიღებული საოპერაციო იჯარის მთლიანი გადახდები	254,054	223,050

10. გადასახდელი გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადასახდელი გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა, მოიცავს საგადასახადო აქტივებს 25 ათასი ლარის ოდენობით და საგადასახადო ვალდებულებების რეზერვს 196 ათასი ლარის ოდენობით.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადასახდელი გადასახადები მოიცავს საგადასახადო აქტივებს 476 ათასი ლარის ოდენობით და დამატებითი ქონების გადასახადის გადასახადს 3,625 ათასი ლარის ოდენობით, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მიერ 2019 წლის დეკემბერში დასრულებული საგადასახადო შემოწმების საფუძველზე და მოიცავს საგადასახადო პერიოდებს 2016 წლის 1 ოქტომბრიდან 2018 წლის 1 აგვისტომდე. კომპანიამ წამოიწყო დავა საგადასახადო ორგანოებთან, რომელიც დასრულდა 2021 წელს. დამატებითი ქონების გადასახადის ნაწილი გააუქმა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურმა 2021 წლის 24 დეკემბერს. შესაბამისად, კომპანიამ დაარეზერვა 3,429 ათასი ლარის შესაბამისი უზრუნველყოფა.

11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ქართულ ლარში, ათასობით

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
სავაჭრო დებიტორული ანგარიშები	3,728	2,713
სხვა დებიტორული ანგარიშები	1,523	163
ნაკლები საკრედიტო დანაკარგის დაშვება	(42)	(57)
მთლიანი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5,209	2,819

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სხვა დებიტორული დავალიანებები მოიცავს დებიტორებს აქციონერებისგან 1,375 ათასი ლარის ოდენობით (2020: 0 ლარი).

12. ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები

ქართულ ლარში, ათასობით

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
ნაღდი ფული ხელზე	5	2
ბანკის მიმდინარე ანგარიში	2,208	2,436
სულ ნაღდი ფული და ფულადი ეკვივალენტები	2,213	2,438

კომპანიის ექსპოზიცია საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია 24-ე შენიშვნაში.

ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტების ნაშთების საკრედიტო ხარისხს, ნაღდი ფულის ნაშთების გამოკლებით, აქვს გრძელვადიანი რეიტინგი „B“ Fitch-ის რეიტინგებზე 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბერს და არც ვადაგადაცილებულია და არც გაუფასურებული.

საი მომთხ

(b) საოპერაციო იჯარა

როდესაც კომპანია არის მეიჯარე, საოპერაციო იჯარით მიღებული საიჯარო გადასახადები შემდეგია:

<i>ქართულ ლარში, ათასობით</i>	2021	2020
არა უგვიანეს 1 წლისა	37,305	31,996
არაუგვიანეს 2 წლისა	35,711	30,296
არა უგვიანეს 3 წლისა	34,488	28,504
არა უგვიანეს 4 წლისა	30,207	27,654
არაუგვიანეს 5 წლისა	17,745	26,279
5 წელზე გვიან	98,598	78,321
31 დეკემბრის მდგომარეობით მიღებული საოპერაციო იჯარის მთლიანი გადახდები	254,054	223,050

10. გადასახდელი გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადასახდელი გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა, მოიცავს საგადასახადო აქტივებს 25 ათასი ლარის ოდენობით და საგადასახადო ვალდებულებების რეზერვს 196 ათასი ლარის ოდენობით.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადასახდელი გადასახადები მოიცავს საგადასახადო აქტივებს 476 ათასი ლარის ოდენობით და დამატებითი ქონების გადასახადის გადასახადს 3,625 ათასი ლარის ოდენობით, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მიერ 2019 წლის დეკემბერში დასრულებული საგადასახადო შემოწმების საფუძველზე და მოიცავს საგადასახადო პერიოდებს 2016 წლის 1 ოქტომბრიდან 2018 წლის 1 აგვისტომდე. კომპანიამ წამოიწყო დავა საგადასახადო ორგანოებთან, რომელიც დასრულდა 2021 წელს. დამატებითი ქონების გადასახადის ნაწილი გააუქმა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურმა 2021 წლის 24 დეკემბერს. შესაბამისად, კომპანიამ დაარეზერვა 3,429 ათასი ლარის შესაბამისი უზრუნველყოფა.

11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

<i>ქართულ ლარში, ათასობით</i>	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
სავაჭრო დებიტორული ანგარიშები	3,728	2,713
სხვა დებიტორული ანგარიშები	1,523	163
ნაკლები საკრედიტო დანაკარგის დაშვება	(42)	(57)
მთლიანი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5,209	2,819

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სხვა დებიტორული დავალიანებები მოიცავს დებიტორებს აქციონერებისგან 1,375 ათასი ლარის ოდენობით (2020: 0 ლარი).

12. ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები

<i>ქართულ ლარში, ათასობით</i>	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
ნაღდი ფული ხელზე	5	2
ბანკის მიმდინარე ანგარიში	2,208	2,436
სულ ნაღდი ფული და ფულადი ეკვივალენტები	2,213	2,438

კომპანიის ექსპოზიცია საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია 24-ე შენიშვნაში.

ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტების ნაშთების საკრედიტო ხარისხს, ნაღდი ფულის ნაშთების გამოკლებით, აქვს გრძელვადიანი რეიტინგი „B“ Fitch-ის რეიტინგებზე 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბერს და არც ვადაგადაცილებულია და არც გაუფასურებული.

13. საწესდებო კაპიტალი

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის საწესდებო კაპიტალმა, შესაბამისად, 219 841 ათასი ლარი და 192 870 ათასი ლარი შეადგინა..

2021 წლის 13 იანვარს, პარტნიორის დადგენილების საფუძველზე, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 6,770 ათასი აშშ დოლარით და შეადგინა 86,500 ათასი აშშ დოლარი. 2021 წლის 20 ოქტომბერს, პარტნიორის დადგენილების საფუძველზე, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 1,500 ათასი აშშ დოლარით და შეადგინა 88,000 ათასი აშშ დოლარი (219,841 ათასი ლარი).

2021 წლის განმავლობაში მშობლის მიერ განხორციელებული მთლიანი ფულადი შენატანი შეადგენდა 7,826 ათასი აშშ დოლარს - 25,796 ათასი ლარს (2020: 1,449 ათასი აშშ დოლარი - 4,630 ათასი ლარი). 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობლისგან გადაუხდელი საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 444 ათასი აშშ დოლარს - 1,375 ათასი ლარს (2020 წელს: ნული). გადაუხდელი საწესდებო კაპიტალი სრულად იქნა გადახდილი 2022 წლის განმავლობაში, იხილეთ შენიშვნა 27.

14. კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ გააჩნია კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ მენეჯმენტი ცდილობს შეინარჩუნოს საკმარისი კაპიტალის ბაზა კომპანიის ოპერატიული და სტრატეგიული საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად და შეინარჩუნოს ბაზრის მონაწილეთა ნდობა. ეს მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მენეჯმენტით, კომპანიის შემოსავლებისა და მოგების მუდმივი მონიტორინგით და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით, რომლებიც ძირითადად ფინანსდება კომპანიის მფლობელების ვალით და/ან კაპიტალით.

კომპანიის მიდგომაში კაპიტალის მართვის მიმართ ცვლილებები არ მომხდარა წლის განმავლობაში.

კომპანია არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალის მოთხოვნებს.

15. გარანტიის დეპოზიტები

საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე მოიჯარეს ეკისრება ვალდებულება გადაიხადოს ქირა 1-დან 2 თვემდე, რათა დაუშვას იჯარით აღებულ ტერიტორიაზე. ეს თანხები წარმოადგენს გარანტიებს და გამოიყენება კლიენტების დეფოლტის რისკებისა და აქტივების პოტენციური ზიანის შესამცივად. ეს თანხა ეძლევა მოიჯარეს ფარგლებში საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლიდან 10 სამუშაო დღის შემდეგ. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეგროვებული გარანტიის დეპოზიტების საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 1,530 ათას ლარს (2020 წლის 31 დეკემბერი: 1,605 ათასი ლარი).

16. სესხები

ეს შენიშვნა შეიცავს ინფორმაციას კომპანიის პროცენტის სესხების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკის ზემოქმედების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 24.

'000 ლ.

გრძელვადიანი ვალდებულებები

არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან

2021	2020
226,648	262,174

მიმდინარე ვალდებულებები

არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან

10,749	4,182
237,397	266,356

(a) ვალები და ვალის დაფარვის გრაფიკი

ვადაგადაცილებული სესხების პირობები იყო შემდეგი:

'000 ლ.	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო	სიმწიფის წელი	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო თანხა	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო თანხა

ვთ მოთხოვნა

13. საწესდებო კაპიტალი

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის საწესდებო კაპიტალმა, შესაბამისად, 219 841 ათასი ლარი და 192 870 ათასი ლარი შეადგინა..

2021 წლის 13 იანვარს, პარტნიორის დადგენილების საფუძველზე, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 6,770 ათასი აშშ დოლარით და შეადგინა 86,500 ათასი აშშ დოლარი. 2021 წლის 20 ოქტომბერს, პარტნიორის დადგენილების საფუძველზე, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 1,500 ათასი აშშ დოლარით და შეადგინა 88,000 ათასი აშშ დოლარი (219,841 ათასი ლარი).

2021 წლის განმავლობაში მშობლის მიერ განხორციელებული მთლიანი ფულადი შენატანი შეადგენდა 7,826 ათასი აშშ დოლარს - 25,796 ათასი ლარს (2020: 1,449 ათასი აშშ დოლარი – 4,630 ათასი ლარი). 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობლისგან გადაუხდელი საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 444 ათასი აშშ დოლარს – 1,375 ათასი ლარს (2020 წელს: ნული). გადაუხდელი საწესდებო კაპიტალი სრულად იქნა გადახდილი 2022 წლის განმავლობაში, იხილეთ შენიშვნა 27.

14. კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ გააჩნია კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ მენეჯმენტი ცდილობს შეინარჩუნოს საკმარისი კაპიტალის ბაზა კომპანიის ოპერატიული და სტრატეგიული საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად და შეინარჩუნოს ბაზრის მონაწილეთა ნდობა. ეს მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მენეჯმენტით, კომპანიის შემოსავლებისა და მოგების მუდმივი მონიტორინგით და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით, რომლებიც ძირითადად ფინანსდება კომპანიის მფლობელების ვალით და/ან კაპიტალით.

კომპანიის მიდგომაში კაპიტალის მართვის მიმართ ცვლილებები არ მომხდარა წლის განმავლობაში.

კომპანია არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალის მოთხოვნებს.

15. გარანტიის დეპოზიტები

საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე მოიჯარეს ეკისრება ვალდებულება გადაიხადოს ქირა 1-დან 2 თვემდე, რათა დაუშვას იჯარით აღებულ ტერიტორიაზე. ეს თანხები წარმოადგენს გარანტიებს და გამოიყენება კლიენტების დეფოლტის რისკებისა და აქტივების პოტენციური ზიანის შესამცირებლად. ეს თანხა ეძლევა მოიჯარეს ფარგლებში საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლიდან 10 სამუშაო დღის შემდეგ. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეგროვებული გარანტიის დეპოზიტების საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 1,530 ათას ლარს (2020 წლის 31 დეკემბერი: 1,605 ათასი ლარი).

16. სესხები

ეს შენიშვნა შეიცავს ინფორმაციას კომპანიის პროცენტიანი სესხების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკის ზემოქმედების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 24.

'000 ლ.	2021	2020
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	226,648	262,174
მიმდინარე ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	10,749	4,182
	<u>237,397</u>	<u>266,356</u>

(a) ვალები და ვალის დაფარვის გრაფიკი

ვადაგადაცილებული სესხების პირობები იყო შემდეგი:

'000 ლ.	31 დეკემბერი 2021				31 დეკემბერი 2020	
	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	სიმწიფის წელი	ნომინალური ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო თანხა

	განაკვეთი						
არაუზრუნველყოფი ლი სესხი მშობელი კომპანიისგან	USD	8%	2035	237,397	237,397	266,356	266,356
მთლიანი პროცენტიანი ვალდებულებები				237,397	237,397	266,356	266,356

(b) საფინანსო საკმინაობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება

'000 ლ.	2021	2020
ბალანსი 1 იანვარი	266,356	238,054
ცვლილებები დაფინანსების ფულადი ნაკადებიდან:		
შემოსავლები სესხებიდან	-	1,370
სესხების დაფარვა	(8,839)	(17,322)
მთლიანი ცვლილებები დაფინანსების ფულადი ნაკადებიდან	(8,839)	(15,952)
სავალუტო კურსის ცვლილების ეფექტი	(14,259)	32,784
სხვა ცვლილებები		
პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული		
საპროცენტო ხარჯი	10,719	11,470
გადახდილი პროცენტი	(16,579)	-
სულ პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული სხვა ცვლილებები	(20,120)	44,254
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	237,397	266,356

(c) გამოუყენებელი საკრედიტო საშუალებები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა წვდომა დედა კომპანიისგან გამოუყენებელ საკრედიტო ობიექტებზე 73,361 ათასი აშშ დოლარის (2020: 68,710 ათასი აშშ დოლარი) ოდენობით, რომელიც ხელმისაწვდომი იყო ამოღებისთვის.
2025 წლის 31 დეკემბერი.

17. სავაჭრო და სხვა გადასახდელები

ქართულ ლარში, ათასობით	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
გადასახდელები მშენებლობისთვის	1,669	1,583
დარიცხვა მშენებლობაზე*	1,371	-
კომუნალური გადასახდელების ვაჭრობა	591	245
სხვა სავაჭრო გადასახდელები	267	123
მთლიანი სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	3,898	1,951

*მშენებლობაზე დარიცხვა 1,371 ათასი ლარის ოდენობით წარმოადგენს დარიცხვას სამშენებლო სამუშაოებიდან, რომელიც შესრულებული იყო, მაგრამ 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის მასზე არ იყო გაგზავნილი ინვოისი. (2020 წლის 31 დეკემბერი: 0 ლარი).

კომპანიის ექსპოზიცია ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე, რომლებიც დაკავშირებულია სავაჭრო და სხვა გადასახდელებთან, წარმოდგენილია 24-ე შენიშვნაში.

საი მომთხ

არაუზრუნველყოფი ლი სესხი მშობელი კომპანიისგან	USD	8%	2035	237,397	237,397	266,356	266,356
მთლიანი პროცენტიანი ვალდებულებები				237,397	237,397	266,356	266,356

(b) საფინანსო საკმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება

'000 ლ.	2021	2020
ბალანსი 1 იანვარი	266,356	238,054
ცვლილებები დაფინანსების ფულადი ნაკადებიდან:		
შემოსავლები სესხებიდან	-	1,370
სესხების დაფარვა	(8,839)	(17,322)
მთლიანი ცვლილებები დაფინანსების ფულადი ნაკადებიდან	(8,839)	(15,952)
სავალუტო კურსის ცვლილების ეფექტი	(14,259)	32,784
სხვა ცვლილებები		
პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული		
საპროცენტო ხარჯი	10,719	11,470
გადახდილი პროცენტი	(16,579)	-
სულ პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული სხვა ცვლილებები	(20,120)	44,254
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	237,397	266,356

(c) გამოუყენებელი საკრედიტო საშუალებები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა წვდომა დედა კომპანიისგან გამოუყენებელ საკრედიტო ობიექტებზე 73,361 ათასი აშშ დოლარის (2020: 68,710 ათასი აშშ დოლარი) ოდენობით, რომელიც ხელმისაწვდომი იყო ამოღებისთვის.
2025 წლის 31 დეკემბერი.

17. სავაჭრო და სხვა გადასახდელები

ქართულ ლარში, ათასობით	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
გადასახდელები მშენებლობისთვის	1,669	1,583
დარიცხვა მშენებლობაზე*	1,371	-
კომუნალური გადასახდელების ვაჭრობა	591	245
სხვა სავაჭრო გადასახდელები	267	123
მთლიანი სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	3,898	1,951

*მშენებლობაზე დარიცხვა 1,371 ათასი ლარის ოდენობით წარმოადგენს დარიცხვას სამშენებლო სამუშაოებიდან, რომელიც შესრულებული იყო, მაგრამ 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის მასზე არ იყო გაგზავნილი ინვოისი. (2020 წლის 31 დეკემბერი: 0 ლარი).

კომპანიის ექსპოზიცია ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე, რომლებიც დაკავშირებულია სავაჭრო და სხვა გადასახდელებთან, წარმოდგენილია 24-ე შენიშვნაში.

18. შემოსავლები

18. შემოსავლები

'000 ლ.

საიჯარო შემოსავალი
იჯარის შემოსავალი მოიჯარეებისგან

შემოსავალი მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან
მომსახურების ღირებულება
დამხმარე მომსახურების შემოსავალი

2021	2020
27,354	21,144
27,354	21,144
4,812	3,929
283	414
5,095	4,343
32,449	25,487

(a) საიჯარო შემოსავალი

კომპანია აქირავებს კომერციულ ფართებს და სარეკლამო ბორდებს სავაჭრო ცენტრ ისტ ფონთსა და დიდმის კომერციულ ტერიტორიაზე. კომპანია მოიჯარებს აკისრებს ქირას, რომელიც მოიცავს ფიქსირებულ და/ან ცვლად ელემენტებს. 2021 წლის განმავლობაში მოიჯარეების იჯარის შემოსავალში შემავალი ცვლადი ელემენტები შეადგენდა 4,543 ათას ლარს (2020: 2,551 ათასი ლარი).

(b) მომსახურების ღირებულება

კომპანია კომერციული ფართების დამქირავებელს უწევს საერთო ფართთან დაკავშირებულ მომსახურებას, რომელიც მოიცავს მარკეტინგს და რეკლამას, დასუფთავებას, დაცვას, საერთო ტერიტორიების კომუნალურ მომსახურებას და ა.შ.

(c) დამხმარე მომსახურების შემოსავალი

კომპანიის შესრულების ვალდებულებაა მოაწიოს მომსახურების მიმწოდებლების მიერ მისი მოიჯარეებისთვის კომუნალური მომსახურების მიწოდება, როგორცაა: ელექტროენერგია, წყალი, გაზი და დასუფთავება.

შეთანხმების ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, მენეჯმენტმა დაასკვნა, რომ კომპანია მოქმედებს როგორც აგენტი და არა როგორც პრინციპალი. დასკვნის გამოტანისას მენეჯმენტმა გაითვალისწინა შემდეგი ფაქტორები:

- კომპანია არ იძენს კონტროლს მომსახურების უფლების მფლობელებზე კომუნალური მომსახურების წინასწარ გადაცემაზე; და
- კომპანიას არ აქვს დისკრეტია და არ ადგენს მომსახურების მიმწოდებლების მიერ დადგენილ გასაყიდ ფასებს.

შესაბამისად, 4,421 ათასი ლარის (2020: 2,859 ათასი ლარი) და 4,138 ათასი ლარის (2020: 2,445 ათასი ლარი) შესაბამისი საოპერაციო ხარჯები, 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, წარმოდგენილია წმინდა საფუძველზე.

19. მომსახურების ხარჯები

ქართულ ლარში, ათასობით

საინვესტიციო ქონების ცვეთა

სარეკლამო ხარჯები

ქონების დაზღვევის ხარჯები

სხვა საოპერაციო ხარჯები

მომსახურების მთლიანი ხარჯები და სხვა საოპერაციო ხარჯები

2021	2020
2,450	2,445
246	427
268	227
392	242
3,356	3,341

საი მომსახურება

'000 ლ.	2021	2020
საიჯარო შემოსავალი		
იჯარის შემოსავალი მოიჯარეებისგან	27,354	21,144
	27,354	21,144
შემოსავალი მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან		
მომსახურების ღირებულება	4,812	3,929
დამხმარე მომსახურების შემოსავალი	283	414
	5,095	4,343
	32,449	25,487

(a) საიჯარო შემოსავალი

კომპანია აქირავებს კომერციულ ფართებს და სარეკლამო ბორდებს სავაჭრო ცენტრ ისტ ფონთსა და დილმის კომერციულ ტერიტორიაზე. კომპანია მოიჯარებს აკისრებს ქირას, რომელიც მოიცავს ფიქსირებულ და/ან ცვლად ელემენტებს. 2021 წლის განმავლობაში მოიჯარეების იჯარის შემოსავალში შემაჯავლი ცვლადი ელემენტები შეადგენდა 4,543 ათას ლარს (2020: 2,551 ათასი ლარი).

(b) მომსახურების ღირებულება

კომპანია კომერციული ფართების დამქირავებელს უწევს საერთო ფართთან დაკავშირებულ მომსახურებას, რომელიც მოიცავს მარკეტინგს და რეკლამას, დასუფთავებას, დაცვას, საერთო ტერიტორიების კომუნალურ მომსახურებას და ა.შ.

(c) დამხმარე მომსახურების შემოსავალი

კომპანიის შესრულების ვალდებულებაა მოაწიოს მომსახურების მიმწოდებლების მიერ მისი მოიჯარეებისთვის კომუნალური მომსახურების მიწოდება, როგორცაა: ელექტროენერგია, წყალი, გაზი და დასუფთავება.

შეთანხმების ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, მენეჯმენტმა დაასკვნა, რომ კომპანია მოქმედებს როგორც აგენტი და არა როგორც პრინციპალი. დასკვნის გამოტანისას მენეჯმენტმა გაითვალისწინა შემდეგი ფაქტორები:

- კომპანია არ იძენს კონტროლს მომსახურების უფლების მფლობელებზე კომუნალური მომსახურების წინასწარ გადაცემაზე; და
- კომპანიას არ აქვს დისკრეცია და არ ადგენს მომსახურების მიმწოდებლების მიერ დადგენილ გასაყიდ ფასებს.

შესაბამისად, 4,421 ათასი ლარის (2020: 2,859 ათასი ლარი) და 4,138 ათასი ლარის (2020: 2,445 ათასი ლარი) შესაბამისი საოპერაციო ხარჯები, 2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის, წარმოდგენილია წმინდა საფუძველზე.

19. მომსახურების ხარჯები

<i>ქართულ ლარში, ათასობით</i>	2021	2020
საინვესტიციო ქონების ცვეთა	2,450	2,445
სარეკლამო ხარჯები	246	427
ქონების დაზღვევის ხარჯები	268	227
სხვა საოპერაციო ხარჯები	392	242
მომსახურების მთლიანი ხარჯები და სხვა საოპერაციო ხარჯები	3,356	3,341

20. თანამშრომელთა სარგებლის ხარჯი

20. თანამშრომელთა სარგებლის ხარჯი

ქართულ ლარში, ათასობით

	2021	2020
ხელფასები და ანაზღაურება	6,768	6,166
სოციალური დაზღვევა და სხვა შენატანები	46	42
თანამშრომლების სარგებლის ჯამური ხარჯი	6,814	6,208

21. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ქართულ ლარში, ათასობით

	2021	2020
საინვესტიციო ქონებაზე გაუფასურების ზარალი (შენიშვნა 9)	2,326	-
საგადასახადო ხარჯები, გარდა შემოსავალისა	1,396	1,301
კომუნალური ხარჯები	1,227	740
ცვეთა და ამორტიზაცია	553	2,951
პროფესიული გადასახადები, გარდა აუდიტისა	435	195
აუდიტის საფასური	68	69
წარმომადგენლობის ხარჯები	56	14
მარკეტინგის ხარჯები	16	17
სადაზღვევო ხარჯები	15	8
ქირის ხარჯები	-	44
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	226	225
სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	6,318	5,564

22. წმინდა ფინანსური შემოსავალი

'000 ლ.

	2021	2020
აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში		
საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე	111	29
ფასდაკლების განთავისუფლება	64	15
წმინდა სავალუტო მოგება	13,810	-
ფინანსური შემოსავალი	13,988	44
საპროცენტო ხარჯი ფინანსურ ვალდებულებებზე	(10,719)	(11,470)
წმინდა სავალუტო ზარალი	-	(32,908)
საფინანსო ხარჯები	(10,719)	(44,378)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(დირებულება) აღიარებულია მოგება-ზარალში	3,269	(44,334)

23. გაუთვალისწინებელი და ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა საგადასახადო სისტემა საქართველოში შედარებით ახალია და ახასიათებს ხშირი ცვლილებები კანონმდებლობაში, ოფიციალურ განცხადებებსა და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირად გაურკვეველია, წინააღმდეგობრივი და ეჭვმდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციას სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოს მიერ. გადასახადები ეჭვმდებარება განხილვას და გამოძიებას მთელი რიგი სამთავრობო ორგანოების მიერ, რომლებსაც აქვთ უფლება დააწესონ მკაცრი ჯარიმები, საურავები და პროცენტები. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო ორგანოების განსახილველად მომდევნო სამი კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, გარკვეულ გარემოებებში საგადასახადო წელი შეიძლება ღია დარჩეს უფრო დიდხანს.

თბილისი

ქართულ ლარში, ათასობით

	2021	2020
ხელფასები და ანაზღაურება	6,768	6,166
სოციალური დაზღვევა და სხვა შენატანები	46	42
თანამშრომლების სარგებლის ჯამური ხარჯი	6,814	6,208

21. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ქართულ ლარში, ათასობით

	2021	2020
საინვესტიციო ქონებაზე გაუფასურების ზარალი (შენიშვნა 9)	2,326	-
საგადასახადო ხარჯები, გარდა შემოსავალისა	1,396	1,301
კომუნალური ხარჯები	1,227	740
ცვეთა და ამორტიზაცია	553	2,951
პროფესიული გადასახადები, გარდა აუდიტისა	435	195
აუდიტის საფასური	68	69
წარმომადგენლობის ხარჯები	56	14
მარკეტინგის ხარჯები	16	17
სადაზღვევო ხარჯები	15	8
ქირის ხარჯები	-	44
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	226	225
სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	6,318	5,564

22. წმინდა ფინანსური შემოსავალი

'000 ლ.	2021	2020
ადიარებულია მოგებაში ან ზარალში		
საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე	111	29
ფასდაკლების განთავისუფლება	64	15
წმინდა სავალუტო მოგება	13,810	-
ფინანსური შემოსავალი	13,988	44
საპროცენტო ხარჯი ფინანსურ ვალდებულებებზე	(10,719)	(11,470)
წმინდა სავალუტო ზარალი	-	(32,908)
საფინანსო ხარჯები	(10,719)	(44,378)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(დირებულება) ადიარებული მოგება-ზარალში	3,269	(44,334)

23. გაუთვალისწინებელი და ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საგადასახადო სისტემა საქართველოში შედარებით ახალია და ახასიათებს ხშირი ცვლილებები კანონმდებლობაში, ოფიციალურ განცხადებებსა და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირად გაურკვეველია, წინააღმდეგობრივი და ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციას სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოს მიერ. გადასახადები ექვემდებარება განხილვას და გამოძიებას მთელი რიგი სამთავრობო ორგანოების მიერ, რომლებსაც აქვთ უფლება დააწესონ მკაცრი ჯარიმები, საურავები და პროცენტები. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო ორგანოების განსახილველად მომდევნო სამი კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, გარკვეულ გარემოებებში საგადასახადო წელი შეიძლება ღია დარჩეს უფრო დიდხანს.

ამ გარემოებებმა შეიძლება შექმნას საგადასახადო რისკები საქართველოში, რომლებიც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანი იქნება, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. მენეჯმენტი თვლის, რომ მან ადეკვატურად უზრუნველყო საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის,

ამ გარემოებებმა შეიძლება შექმნას საგადასახადო რისკები საქართველოში, რომლებიც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანი იქნება, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. მენეჯმენტი თვლის, რომ მან ადეკვატურად უზრუნველყო საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავდებოდეს და გავლენა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, თუ ხელისუფლება წარმატებული იქნება საკუთარი ინტერპრეტაციების განხორციელებაში, შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი.

შეთანხმებებთან შესაბამისობა. კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებებს მის სესხებთან დაკავშირებით (შენიშვნა 17). ასეთ შეთანხმებებთან შეუთავსებლობამ შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის უარყოფითი შედეგები, მათ შორის, სესხების რეკლასიფიკაცია გრძელვადიანი ვალდებულებებიდან მიმდინარე ვალდებულებებამდე, როგორც ისინი შეიძლება გახდეს გადასახდელი მოთხოვნის შემთხვევაში კრედიტორის ერთადერთი გადაწყვეტილებით. კომპანია ასრულებდა შეთანხმებებს 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის.

სამართლებრივი წარმოება 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ იყო ჩართული რაიმე მნიშვნელოვან სასამართლო პროცესებში. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მატერიალური ზარალი არ იქნება წარმოებული და შესაბამისად, ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში რეზერვი არ არის გაკეთებული.

კაპიტალური ხარჯების ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის კომპანიას გააჩნდა საკონტრაქტო ვალდებულებები 728 ათასი აშშ დოლარის საინვესტიციო ქონების შესყიდვის, აშენების ან განვითარების შესახებ (2020 წლის 31 დეკემბერი: 5,707 ათასი აშშ დოლარი).

კომპანიამ უკვე გამოყო საჭირო რესურსები აღნიშნულ ვალდებულებებთან დაკავშირებით.

24. ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიის შიგნით რისკების მართვის ფუნქცია ხორციელდება ფინანსური, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მიმართ. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის, სავალუტო და სხვა ფასის რისკებს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის უპირველესი ფუნქციაა რისკების ლიმიტების დადგენა და რისკების ნებისმიერი ზემოქმედების ამ ლიმიტების ფარგლებში დარჩენის უზრუნველყოფა. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები მიზნად ისახავს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფას, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მინიმუმის მიზნით.

საკრედიტო რისკი კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რაც არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე ფინანსურ ზარალს გამოიწვევს მეორე მხარისთვის ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო.

ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც პოტენციურად ექვემდებარება კომპანიას საკრედიტო რისკზე, ძირითადად შედგება ფულადი სახსრებისა და ფულის ეკვივალენტებისგან, გაცემული სესხებისგან და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისგან.

კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი აისახება ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

საკრედიტო რისკის მართვა რისკის მართვის მიზნებისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება კომპლექსურია და მოიცავს მოდელების გამოყენებას, რადგან რისკი განსხვავდება ბაზრის პირობების, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების და დროის მსვლელობის მიხედვით. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება გულისხმობს დეფოლტის დადგომის ალბათობის შემდგომ შეფასებას, დაკავშირებულ ზარალის კოეფიციენტებს და დეფოლტის კორელაციას კონტრაგენტებს შორის.

ლიმიტები კომპანია აყალიბებს საკრედიტო რისკის დონეს, რომელსაც ის ახორციელებს, კონტრაგენტებთან ან კონტრაგენტთა ჯგუფებთან და ინდუსტრიის სეგმენტებთან მიმართებაში მიღებული რისკის ოდენობის ლიმიტების დაწესებით. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები რეგულარულად მტკიცდება მენეჯმენტის მიერ. ასეთი რისკები პროდუქტისა და ინდუსტრიის სექტორების მიხედვით მონიტორინგდება მბრუნავ საფუძველზე და ექვემდებარება ყოველწლიურ, ან უფრო ხშირად განხილვას.

საკრედიტო ლიმიტი გაანალიზებულია და დამტკიცებულია მენეჯმენტის მიერ. საკრედიტო რისკის

Handwritten signature

ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავდებოდეს და გავლენა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, თუ ხელისუფლება წარმატებული იქნება საკუთარი ინტერპრეტაციების განხორციელებაში, შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი.

შეთანხმებებთან შესაბამისობა. კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებებს მის სესხებთან დაკავშირებით (შენიშვნა 17). ასეთ შეთანხმებებთან შეუთავსებლობამ შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის უარყოფითი შედეგები, მათ შორის, სესხების რეკლასიფიკაცია გრძელვადიანი ვალდებულებებიდან მიმდინარე ვალდებულებებამდე, როგორც ისინი შეიძლება გახდეს გადასახდელი მოთხოვნის შემთხვევაში კრედიტორის ერთადერთი გადაწყვეტილებით. კომპანია ასრულებდა შეთანხმებებს 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბერს.

სამართლებრივი წარმოება. 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ იყო ჩართული რაიმე მნიშვნელოვან სასამართლო პროცესებში. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მატერიალური ზარალი არ იქნება წარმოებული და შესაბამისად, ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში რეზერვი არ არის გაკეთებული.

კაპიტალური ხარჯების ვალდებულებები. 2021 წლის 31 დეკემბერს კომპანიას გააჩნდა საკონტრაქტო ვალდებულებები 728 ათასი აშშ დოლარის საინვესტიციო ქონების შესყიდვის, აშენების ან განვითარების შესახებ (2020 წლის 31 დეკემბერი: 5,707 ათასი აშშ დოლარი).

კომპანიამ უკვე გამოყო საჭირო რესურსები აღნიშნულ ვალდებულებებთან დაკავშირებით.

24. ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიის შიგნით რისკების მართვის ფუნქცია ხორციელდება ფინანსური, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მიმართ. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის, სავალუტო და სხვა ფასის რისკებს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის უპირველესი ფუნქციაა რისკების ლიმიტების დადგენა და რისკების ნებისმიერი ზემოქმედების ამ ლიმიტების ფარგლებში დარჩენის უზრუნველყოფა. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები მიზნად ისახავს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფას, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მინიმიზაციის მიზნით.

საკრედიტო რისკი. კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რაც არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე ფინანსურ ზარალს გამოიწვევს მეორე მხარისთვის ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო.

ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც პოტენციურად ექვემდებარება კომპანიას საკრედიტო რისკზე, ძირითადად შედგება ფულადი სახსრებისა და ფულის ეკვივალენტებისგან, გაცემული სესხებისგან და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისგან.

კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი აისახება ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

საკრედიტო რისკის მართვა. რისკის მართვის მიზნებისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება კომპლექსურია და მოიცავს მოდელების გამოყენებას, რადგან რისკი განსხვავდება ბაზრის პირობების, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების და დროის მსვლელობის მიხედვით. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება გულისხმობს დეფოლტის დადგომის ალბათობის შემდგომ შეფასებას, დაკავშირებულ ზარალის კოეფიციენტებს და დეფოლტის კორელაციას კონტრაგენტებს შორის.

ლიმიტები. კომპანია აყალიბებს საკრედიტო რისკის დონეს, რომელსაც ის ახორციელებს, კონტრაგენტებთან ან კონტრაგენტთა ჯგუფებთან და ინდუსტრიის სეგმენტებთან მიმართებაში მიღებული რისკის ოდენობის ლიმიტების დაწესებით. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები რეგულარულად მტკიცდება მენეჯმენტის მიერ. ასეთი რისკები პროდუქტისა და ინდუსტრიის სექტორების მიხედვით მონიტორინგდება მზრუნავ საფუძველზე და ექვემდებარება ყოველწლიურ, ან უფრო ხშირად განხილვას.

საკრედიტო ლიმიტი გაანალიზებულია და დამტკიცებულია მენეჯმენტის მიერ. საკრედიტო რისკის ზემოქმედების მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები მზადდება სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ფოკუსირებულია მომხმარებლის ბიზნესსა და ფინანსურ მაჩვენებლებზე. კრედიტუნარიანობის გაუარესების მქონე კლიენტებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი

ზემოქმედების მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები მზადდება სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ფოკუსირებულია მომხმარებლის ბიზნესსა და ფინანსურ მაჩვენებლებზე. კრედიტუნარიანობის გაურესების მქონე კლიენტებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედება ეცნობება და განიხილავს მენეჯმენტი. კომპანიის მენეჯმენტი განიხილავს კონტრაგენტების მუშაობას და აკვირდება ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

პერსპექტიული ინფორმაცია, რომელიც ჩართულია ECL მოდელში ECL-ების გაანგარიშება აერთიანებს პერსპექტულ სამომავლო ინფორმაციას. კომპანიამ გამოავლინა გარკვეული ძირითადი ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც დაკავშირებულია საკრედიტო რისკებთან და ECL-ებთან. ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“) მოწოდებულია კომპანიის მიერ და იძლევა მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებას მომდევნო ხუთი წლის განმავლობაში.

კომპანია იყენებს IFRS 9-ის გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც იყენებს სიცოცხლის განმავლობაში მოსალოდნელი ზარალის რეზერვს ყველა სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაზე.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებისა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება გაყიდვების გადახდის პროფილებს 2021 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2021 წლის 1 იანვრამდე 36 თვის განმავლობაში, შესაბამისად, და შესაბამისი ისტორიული საკრედიტო ზარალს, რომელიც განიცადა ამ პერიოდში. ისტორიული ზარალის კოეფიციენტები მორგებულია იმისთვის, რომ ასახავდეს მიმდინარე და მომავალზე ორიენტირებულ ინფორმაციას მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენენ კლიენტების უნარზე დებიტორული დავალიანების დაფარვაზე.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ზარალის რეზერვი განისაზღვრება ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილი რეზერვების მატრიცის მიხედვით. რეზერვის მატრიცა ეფუძნება დღეების რაოდენობას, როდესაც აქტივი ვადაგადაცილებულია, კორექტირებულია სამომავლო ინფორმაციისთვის.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ზარალის ანალიზი შემდეგია:

	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	დაკარგვის მაჩვენებელი	საკრედიტო დანაკარგის დაშვება
ქართულ ლარში, ათასობით			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები:			
a) სავაჭრო მოთხოვნების არადისკონტირებული გარანტირებული ნაშთები	1,830	0%	-
b) ნაშთები გარანტიის დეპოზიტზე			
- ვადაგადაცილებული 30 დღეზე ნაკლები	1,537	0%	-
ვადაგადაცილებული 30-დან 90 დღემდე	226	5%	(11)
- ვადაგადაცილებული 91-დან 180 დღემდე	235	10%	(24)
- ვადაგადაცილებული 181-დან 360 დღემდე	48	15%	(7)
- ვადაგადაცილებული 360 დღეზე მეტი	-	-	-
c) დებიტორული დავალიანება აქციონერებისგან	1,375	0%	-
მთლიანი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (საბალანსო თანხა)	5,251		(42)

Handwritten signature

ურთიერთქმედება ეცნობება და განიხილავს მენეჯმენტს. კომპანიის მენეჯმენტი განიხილავს კონტრაგენტების მუშაობას და აკვირდება ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

პერსპექტიული ინფორმაცია, რომელიც ჩართულია ECL მოდელებში. ECL-ების გაანგარიშება აერთიანებს პერსპექტიულ სამომავლო ინფორმაციას. კომპანიამ გამოავლინა გარკვეული ძირითადი ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც დაკავშირებულია საკრედიტო რისკებთან და ECL-ებთან. ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“) მოწოდებულია კომპანიის მიერ და იძლევა მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებას მომდევნო ხუთი წლის განმავლობაში.

კომპანია იყენებს IFRS 9-ის გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც იყენებს სიცოცხლის განმავლობაში მოსალოდნელი ზარალის რეზერვს ყველა სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაზე.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებისა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება გაყიდვების გადახდის პროფილებს 2021 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2021 წლის 1 იანვრამდე 36 თვის განმავლობაში, შესაბამისად, და შესაბამისი ისტორიული საკრედიტო ზარალს, რომელიც განიცადა ამ პერიოდში. ისტორიული ზარალის კოეფიციენტები მორგებულია იმისთვის, რომ ასახავდეს მიმდინარე და მომავალზე ორიენტირებულ ინფორმაციას მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენენ კლიენტების უნარზე დებიტორული დავალიანების დაფარვაზე.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ზარალის რეზერვი განისაზღვრება ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილი რეზერვების მატრიცის მიხედვით. რეზერვის მატრიცა ეფუძნება დღეების რაოდენობას, როდესაც აქტივი ვადაგადაცილებულია, კორექტირებულია სამომავლო ინფორმაციისთვის.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი შემდეგია:

<i>ქართულ ლარში, ათასობით</i>	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	დაკარგვის მაჩვენებელი	საკრედიტო დანაკარგის დაშვება
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები:			
a) სავაჭრო მოთხოვნების არადისკონტირებული გარანტირებული ნაშთები	1,830	0%	-
b) ნაშთები გარანტიის დეპოზიტზე			
- ვადაგადაცილებული 30 დღეზე ნაკლები	1,537	0%	-
- ვადაგადაცილებული 30-დან 90 დღემდე	226	5%	(11)
- ვადაგადაცილებული 91-დან 180 დღემდე	235	10%	(24)
- ვადაგადაცილებული 181-დან 360 დღემდე	48	15%	(7)
- ვადაგადაცილებული 360 დღეზე მეტი	-	-	-
c) დებიტორული დავალიანება აქციონერებისგან	1,375	0%	-
მთლიანი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (საბალანსო თანხა)	5,251		(42)

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ხარისხის

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი ასეთია:

ქართულ ლარში, ათასობით	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	დაკარგვის მაჩვენებელი	საკრედიტო დანაკარგის დაშვება
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები:			
a) სავაჭრო მოთხოვნების არადისკონტირებული გარანტირებული ნაშთები	1,135	0%	-
b) ნაშთები გარანტიის დეპოზიტზე	848	0%	-
- ვადაგადაცილებული 30 დღეზე ნაკლები	657	5%	(33)
- ვადაგადაცილებული 30-დან 90 დღემდე	223	10%	(22)
- ვადაგადაცილებული 91-დან 180 დღემდე	13	15%	(2)
- ვადაგადაცილებული 181-დან 360 დღემდე	-	-	-
- ვადაგადაცილებული 360 დღეზე მეტი	-	-	(57)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,876		

დამჭირავებლებთან დადგენილი სახელშეკრულებო პირობების მიხედვით, ხელშეკრულების პირობების განმავლობაში არსებული დებიტორული დავალიანებებისა და იჯარით აღებული აქტივების უზრუნველსაყოფად, ხელშეკრულების დაწყებისას, კომპანია აგროვებს უსაფრთხოების დეპოზიტებს მოიჯარეებისგან 1-დან 2 თვემდე გადასახადით.
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეგროვებული გარანტიის დეპოზიტების საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 1,530 ათას ლარს (2020 წლის 31 დეკემბერი: 1,605 ათასი ლარი) (იხ. აგრეთვე შენიშვნა 15).

შემდეგი ცხრილი განმარტავს ცვლილებებს საკრედიტო დანაკარგის რეზერვში სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებისთვის გამარტივებული ECL მოდელის მიხედვით წლიური პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის.

ქართულ ლარში, ათასობით	2021	2020
ნაშთი 1 იანვარს	57	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურება/(გაუფასურების უკუქცევა).	(15)	57
წლის განმავლობაში ჩამოწერილი თანხები, როგორც ამოუღებელი	-	-
ნაშთი 31 დეკემბერს	42	57

კომპანია ანაწილებს თითოეულ ზემოქმედებას საკრედიტო რისკის ხარისხზე დაფუძნებული მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც განსაზღვრულია ზარალის რისკის პროგნოზირებად (მათ შორის, თუმცა არა მხოლოდ, გარე რეიტინგები, ინფორმაცია კონტრაგენტების პოტენციური ფინანსური სირთულეების შესახებ და ინფორმაცია წარსულში გადასახდელი დღეების შესახებ) და გამოცდილი საკრედიტო განსჯის საფუძველზე.

სარეზერვო ანგარიში სავაჭრო დებიტორებთან მიმართებაში გამოიყენება გაუფასურებით ზარალის აღრიცხვამდე, სანამ არ ამოიწურება აღდგენის ყველა შესაძლო შესაძლებლობა; ამ დროს თანხები პირდაპირ ჩამოიწერება ფინანსურ აქტივზე. მენეჯმენტი თვლის, რომ დაბალი რისკის კლიენტისგან სავაჭრო დებიტორული დავალიანება არ არის გაუფასურებული და სრულად იქნება ამოღებული. საშუალო

Handwritten signature

ანალიზი ასეთია:

ქართულ ლარში, ათასობით	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	დაკარგვის მაჩვენებელი	საკრედიტო დანაკარგის დაშვება
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები:			
a) სავაჭრო მოთხოვნების არადისკონტირებული გარანტირებული ნაშთები	1,135	0%	-
b) ნაშთები გარანტიის დეპოზიტზე			
- ვადაგადაცილებული 30 დღეზე ნაკლები	848	0%	-
- ვადაგადაცილებული 30-დან 90 დღემდე	657	5%	(33)
- ვადაგადაცილებული 91-დან 180 დღემდე	223	10%	(22)
- ვადაგადაცილებული 181-დან 360 დღემდე	13	15%	(2)
- ვადაგადაცილებული 360 დღეზე მეტი	-	-	-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,876		(57)

დამქირავებლებთან დადგენილი სახელშეკრულებო პირობების მიხედვით, ხელშეკრულების პირობების განმავლობაში არსებული დებიტორული დავალიანებებისა და იჯარით აღებული აქტივების უზრუნველსაყოფად, ხელშეკრულების დაწყებისას, კომპანია აგროვებს უსაფრთხოების დეპოზიტებს მოიჯარეებისგან 1-დან 2 თვემდე გადასახადით.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეგროვებული გარანტიის დეპოზიტების საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 1,530 ათას ლარს (2020 წლის 31 დეკემბერი: 1,605 ათასი ლარი) (იხ. აგრეთვე შენიშვნა 15).

შემდეგი ცხრილი განმარტავს ცვლილებებს საკრედიტო დანაკარგის რეზერვში სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებისთვის გამარტივებული ECL მოდელის მიხედვით წლიური პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის.

ქართულ ლარში, ათასობით	2021	2020
ნაშთი 1 იანვარს	57	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურება/(გაუფასურების უკუქცევა).	(15)	57
წლის განმავლობაში ჩამოწერილი თანხები, როგორც ამოუღებელი	-	-
ნაშთი 31 დეკემბერს	42	57

კომპანია ანაწილებს თითოეულ ზემოქმედებას საკრედიტო რისკის ხარისხზე დაფუძნებული მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც განსაზღვრულია ზარალის რისკის პროგნოზირებად (მათ შორის, თუმცა არა მხოლოდ, გარე რეიტინგები, ინფორმაცია კონტრაგენტების პოტენციური ფინანსური სირთულეების შესახებ და ინფორმაცია წარსულში გადასახდელი დღეების შესახებ) და გამოცდილი საკრედიტო განსჯის საფუძველზე.

სარეზერვო ანგარიში სავაჭრო დებიტორებთან მიმართებაში გამოიყენება გაუფასურებით ზარალის აღრიცხვამდე, სანამ არ ამოიწურება აღდგენის ყველა შესაძლო შესაძლებლობა; ამ დროს თანხები პირდაპირ ჩამოიწერება ფინანსურ აქტივზე. მენეჯმენტი თვლის, რომ დაბალი რისკის კლიენტისგან სავაჭრო დებიტორული დავალიანება არ არის გაუფასურებული და სრულად იქნება ამოღებული. საშუალო რისკის მქონე მომხმარებლისგან დებიტორული დავალიანება ვადაგადაცილებულია 30 დღეზე მეტით, თუმცა მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ დებიტორული დავალიანება არ არის გაუფასურებული და თითქმის სრულად ანაზღაურდება. მაღალი რისკის მომხმარებელთან დებიტორული ვაჭრობა ვადაგადაცილებულია

რისკის მქონე მომხმარებლისგან დებიტორული დავალიანება ვადაგადაცილებულია 30 დღეზე მეტით, თუმცა მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ დებიტორული დავალიანება არ არის გაუფასურებული და თითქმის სრულად ანაზღაურდება. მაღალი რისკის მომხმარებელთან დებიტორული ვაჭრობა ვადაგადაცილებულია 90 დღეზე მეტით და ითვლება კრედიტის გაუფასურებულად, თუმცა მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ რეზერვის თანხა გონივრულია და დამატებითი რეზერვი არ არის საჭირო.

ბაზრის რისკი კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიქმნება ვალუტაში ღია პოზიციებიდან, რომლებიც ყველა ექვემდებარება ზოგად და კონკრეტულ ბაზრის მოძრაობებს. მენეჯმენტი ადგენს ლიმიტებს რისკის ღირებულების შესახებ, რომელიც შეიძლება მიღებული იყოს, რომელიც მონიტორინგს ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება ხელს არ უშლის დანაკარგებს ამ ლიმიტების მიღმა ბაზრის უფრო მნიშვნელოვანი მოძრაობების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი სავალუტო რისკთან დაკავშირებით მენეჯმენტი აწესებს ლიმიტს ექსპოზიციის დონეზე ვალუტის მიხედვით და მთლიანობაში. პოზიციები კონტროლდება ყოველდღიურად.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს კომპანიის ექსპოზიციას უცხოური ვალუტის კურსის რისკზე საანგარიშო პერიოდის ბოლოს:

31 დეკემბერი 2021			
	ფინანსური		
ქართულ ლარში, ათასობით	ფინანსური აქტივები	ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	5,519	(240,437)	(234,918)
31 დეკემბერი 2020			
	ფინანსური	ფინანსური	
ქართულ ლარში, ათასობით	აქტივები	ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	4,186	(268,105)	(263,919)

ზემოაღნიშნული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. არაფულადი აქტივები არ ითვლება რაიმე მატერიალურ სავალუტო რისკად.

წლის განმავლობაში გამოყენებული იყო შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო კოეფ.		ანგ.თარ.	ფაქტ. კოეფ.
	2021	2020	2021	2020
USD 1	3.2209	3.1097	3.0976	3.2766

შემდეგი ცხრილი წარმოადგენს მოგების ან ზარალის და კაპიტალის სენსიტიურობას საანგარიშო პერიოდის ბოლოს გამოყენებული გაცვლითი კურსების გონივრულ შესაძლო ცვლილებებთან მიმართებაში კომპანიის შესაბამისი სუბიექტების ფუნქციონალურ ვალუტასთან, ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად:

ქართულ ლარში, ათასობით	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(23,492)	(26,392)
აშშ დოლარი 10%-ით სუსტდება	23,492	26,392

ექსპოზიცია გამოითვლებოდა მხოლოდ კომპანიის შესაბამისი სუბიექტის ფუნქციონალური ვალუტის გარდა სხვა ვალუტაში დენომინირებულ ფულად ნაშთებზე.

ლიკვიდობის რისკი ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ერთეულს შეეძლოს სირთულეები ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში. კომპანია ექვემდებარება ყოველდღიურ ზარებს მის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. მენეჯმენტი აკონტროლებს კომპანიის ფულადი ნაკადების ყოველთვიურ პროგნოზებს. კომპანია ცდილობს შეინარჩუნოს სტაბილური დაფინანსების ბაზა, რომელიც ძირითადად შედგება სავაჭრო და სხვა გადასახდელებისგან.

ს/ბი მოთხოვნა

90 დღეზე მეტით და ითვლება კრედიტის გაუფასურებულად, თუმცა მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ რეზერვის თანხა გონივრულია და დამატებითი რეზერვი არ არის საჭირო.

ბაზრის რისკი. კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიქმნება ვალუტაში ღია პოზიციებიდან, რომლებიც ყველა ექვემდებარება ზოგად და კონკრეტულ ბაზრის მოძრაობებს. მენეჯმენტი ადგენს ლიმიტებს რისკის ღირებულების შესახებ, რომელიც შეიძლება მიღებული იყოს, რომელიც მონიტორინგს ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება ხელს არ უშლის დანაკარგებს ამ ლიმიტების მიღმა ბაზრის უფრო მნიშვნელოვანი მოძრაობების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით მენეჯმენტი აწესებს ლიმიტს ექსპოზიციის დონეზე ვალუტის მიხედვით და მთლიანობაში. პოზიციები კონტროლდება ყოველდღიურად.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს კომპანიის ექსპოზიციას უცხოური ვალუტის კურსის რისკზე საანგარიშო პერიოდის ბოლოს:

	31 დეკემბერი 2021		
	ფინანსური		
ქართულ ლარში, ათასობით	ფინანსური აქტივები	ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	5,519	(240,437)	(234,918)
	31 დეკემბერი 2020		
	ფინანსური	ფინანსური	
ქართულ ლარში, ათასობით	აქტივები	ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	4,186	(268,105)	(263,919)

ზემოაღნიშნული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. არაფულადი აქტივები არ ითვლება რაიმე მატერიალურ სავალუტო რისკად.

წლის განმავლობაში გამოყენებული იყო შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო კოეფ.		ანგ.თარ.	ფაქტ. კოეფ.
	2021	2020	2021	2020
USD 1	3.2209	3.1097	3.0976	3.2766

შემდეგი ცხრილი წარმოადგენს მოგების ან ზარალის და კაპიტალის სენსიტიურობას საანგარიშო პერიოდის ბოლოს გამოყენებული გაცვლითი კურსების გონივრულ შესაძლო ცვლილებებთან მიმართებაში კომპანიის შესაბამისი სუბიექტების ფუნქციონალურ ვალუტასთან, ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად:

<i>ქართულ ლარში, ათასობით</i>	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(23,492)	(26,392)
აშშ დოლარი 10%-ით სუსტდება	23,492	26,392

ექსპოზიცია გამოითვლებოდა მხოლოდ კომპანიის შესაბამისი სუბიექტის ფუნქციონალური ვალუტის გარდა სხვა ვალუტაში დენომინირებულ ფულად ნაშთებზე.

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ერთეულს შეეძლოს სირთულეები ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში. კომპანია ექვემდებარება ყოველდღიურ ზარებს მის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. მენეჯმენტი აკონტროლებს კომპანიის ფულადი ნაკადების ყოველთვიურ პროგნოზებს. კომპანია ცდილობს შეინარჩუნოს სტაბილური დაფინანსების ბაზა, რომელიც ძირითადად შედგება სავაჭრო და სხვა გადასახდელებისგან.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ვალდებულებები მათი დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადის მიხედვით. ვადების ცხრილში წარმოდგენილი თანხები არის სახელშეკრულებო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები, მთლიანი ფინანსური იჯარის ვალდებულებების ჩათვლით (მომავალი ფინანსური ხარჯების გამოკლებამდე). ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ვალდებულებები მათი დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადის მიხედვით. ვადების ცხრილში წარმოდგენილი თანხები არის სახელშეკრულებო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები, მთლიანი ფინანსური იჯარის ვალდებულებების ჩათვლით (მომავალი ფინანსური ხარჯების გამოკლებამდე). ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში შეტანილი თანხისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულადი ნაკადებს.

როდესაც გადასახდელი თანხა არ არის დაფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული პირობების მიხედვით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები თარგმნილია საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასეთია:

ქართულ ლარში, ათასობით	საბალანსო თანხა	სახელშეკრულ ებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ვალდებულებები							
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (შენიშვნა 17)	3,898	3,898	3,898	-	-	-	-
უსაფრთხოების დეპოზიტი (შენიშვნა 15)	1,530	2,544	65	86	381	1,304	708
სესხები (შენიშვნა 16)	237,397	317,543	1,703	3,405	15,323	89,155	207,957
	242,825	323,985	5,666	3,491	15,704	90,459	208,665

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასეთია:

ქართულ ლარში, ათასობით	საბალანსო თანხა	სახელშეკრულ ებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ვალდებულებები							
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (შენიშვნა 17)	1,951	1,951	1,951	-	-	-	-
სხვა გრძელვადიანი გადასახდელები	126	155	-	-	-	155	-
უსაფრთხოების დეპოზიტი (შენიშვნა 15)	1,604	2523	141	101	618	913	750
სესხები (შენიშვნა 16)	266,356	367,663	-	1,342	12,997	90,375	262,949
	270,037	372,292	2,092	1,443	13,615	91,443	263,699

კომპანიის მიზანია შეინარჩუნოს ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები მომდევნო წლის განმავლობაში ფინანსურ ვალდებულებებზე მოსალოდნელი ფულადი სახსრების გადინების ოდენობით. გარდა ამისა, კომპანიის უშუალო მშობელმა გამოსცა მხარდაჭერის წერილი, რომელშიც ნათქვამია, რომ იგი უზრუნველყოფს უახლოეს მომავალში ფინანსურ და სხვა სახის დახმარებას, რაც აუცილებელია, რათა კომპანიამ გააგრძელოს ფუნქციონირება.

25. რეალური ღირებულების გამჟღავნება

სამართლიანი ღირებულების შეფასებები მიზნად ისახავს მიახლოებით ფასს, რომელიც მიიღება აქტივის გასაყიდად ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადასაცემად ბაზრის მონაწილეებს შორის მოწესრიგებულ ტრანზაქციაში შეფასების თარიღისთვის. თუმცა, გაურკვევლობისა და სუბიექტური

მდგომარეობის ანგარიშგებაში შეტანილი თანხისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულადი ნაკადებს.

როდესაც გადასახდელი თანხა არ არის დაფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული პირობების მიხედვით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები თარგმნილია საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასეთია:

<i>ქართულ ლარში, ათასობით</i>	<i>საბალანსო თანხა</i>	<i>სახელშეკრულ ებო ფულადი ნაკადები</i>	<i>მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები</i>	<i>1-დან 3 თვემდე</i>	<i>3-დან 12 თვემდე</i>	<i>12 თვიდან 5 წლამდე</i>	<i>5 წელზე მეტი</i>
ვალდებულებები							
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (შენიშვნა 17)	3,898	3,898	3,898	-	-	-	
უსაფრთხოების დეპოზიტი (შენიშვნა 15)	1,530	2,544	65	86	381	1,304	708
სესხები (შენიშვნა 16)	237,397	317,543	1,703	3,405	15,323	89,155	207,957
	242,825	323,985	5,666	3,491	15,704	90,459	208,665

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასეთია:

<i>ქართულ ლარში, ათასობით</i>	<i>საბალანსო თანხა</i>	<i>სახელშეკრულ ებო ფულადი ნაკადები</i>	<i>მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები</i>	<i>1-დან 3 თვემდე</i>	<i>3-დან 12 თვემდე</i>	<i>12 თვიდან 5 წლამდე</i>	<i>5 წელზე მეტი</i>
ვალდებულებები							
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (შენიშვნა 17)	1,951	1,951	1,951	-	-	-	-
სხვა გრძელვადიანი გადასახდელები	126	155	-	-	-	155	-
უსაფრთხოების დეპოზიტი (შენიშვნა 15)	1,604	2523	141	101	618	913	750
სესხები (შენიშვნა 16)	266,356	367,663	-	1,342	12,997	90,375	262,949
	270,037	372,292	2,092	1,443	13,615	91,443	263,699

კომპანიის მიზანია შეინარჩუნოს ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები მომდევნო წლის განმავლობაში ფინანსურ ვალდებულებებზე მოსალოდნელი ფულადი სახსრების გადინების ოდენობით. გარდა ამისა, კომპანიის უშუალო მშობელმა გამოსცა მხარდაჭერის წერილი, რომელშიც ნათქვამია, რომ იგი უზრუნველყოფს უახლოეს მომავალში ფინანსურ და სხვა სახის დახმარებას, რაც აუცილებელია, რათა კომპანიამ გააგრძელოს ფუნქციონირება.

25. რეალური ღირებულების გამჟღავნება

სამართლიანი ღირებულების შეფასებები მიზნად ისახავს მიახლოებით ფასს, რომელიც მიიღება აქტივის გასაყიდად ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადასაცემად ბაზრის მონაწილეებს შორის მოწესრიგებულ ტრანზაქციაში შეფასების თარიღისთვის. თუმცა, გაურკვევლობისა და სუბიექტური შეფასების გამოყენების გათვალისწინებით, რეალური ღირებულება არ უნდა იქნას განმარტებული, როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებლივ გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას.

შეფასების გამოყენების გათვალისწინებით, რეალური ღირებულება არ უნდა იქნას განმარტებული, როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებლივ გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას.

კომპანიამ დაადგინა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულება შეფასების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანია მიაღწიოს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას, რომელიც ასახავს ფასს, რომელსაც მიიღებდა აქტივის გაყიდვით ან გადახდილი იქნებოდა ვალდებულების გადასაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის მოწესრიგებული ტრანზაქციის სახით შეფასების თარიღისთვის. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა არის დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების რეალური ღირებულება გამოითვლება მომავალი ძირითადი და საპროცენტო ფულადი სახსრების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, დისკონტირებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით ანგარიშგების თარიღისთვის.

კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მათ სამართლიან ღირებულებას.

26. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები ჯერ არ არის მიღებული

რიგი ახალი სტანდარტები მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2022 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ და ნებადართულია უფრო ადრე გამოყენება; თუმცა, კომპანიას ადრე არ მიუღია ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას.

მოსალოდნელია, რომ შემდეგი შესწორებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას არ მოახდენს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- საპროცენტო განაკვეთის საორიენტაციო რეფორმა - ფაზა 2 (ფასს 9, ბასს 39, ფასს 7, ფასს 4 და ფასს 16) შესწორებები
- COVID-19-თან დაკავშირებული ქირავნობის შეღავათები 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ (ფასს 16-ში შესწორება).
- ლიზინგის კონტრაქტები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ში ცვლილებები)
- FRS სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018-2020 წწ.
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავლები განზრახ გამოყენებამდე (ბასს 16-ში ცვლილებები).
- მითითება კონცეპტუალურ ჩარჩოზე (შესწორებები ფასს 3-ში).
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია, როგორც მიმდინარე ან არამიმდინარე (ბასს 1-ში ცვლილებები).
- სააღრიცხვო პოლიტიკის გამჟღავნება (შესწორებები ბასს 1-ში და IFRS-ის პრაქტიკის განცხადება 2).
- სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ში ცვლილებები)
- გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივებთან და ვალდებულებებთან, რომლებიც წარმოიქმნება ერთი ტრანზაქციის შედეგად (შესწორებები ბასს 12-ში).
- IFRS 17 სადაზღვევო კონტრაქტები და ცვლილებები IFRS 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებებში.

27 მოვლენები საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ

2022 წელს, ამ ფინანსური ანგარიშგების გამოცემამდე, კომპანიამ დაფარა სესხი მშობლის მიმართ 4,248 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (13,116 ათასი ლარის ექვივალენტი).

2022 წლის 28 თებერვალს და 2022 წლის 27 მაისს პარტნიორმა შეიტანა ფულადი შენატანი კომპანიის საწესდებო კაპიტალში 444 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, რაც წარმოადგენდა გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალს 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის.

2022 წელს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურთან საგადასახადო დავის დასრულების შემდეგ, კომპანიის უძრავ და მოძრავ ქონებაზე გირავნობის უფლება მოიხსნა.

თარგმანი შესრულებულია ინგლისურიდან ქართულ ენაზე დიპლომირებული მთარგმნელის ანა არონიშვილის მიერ. თარგმანი სწორია, რაზეც ვაწერ ხელს.

მთარგმნელი: /ანა არონიშვილი/

ანა არონიშვილი

კომპანიამ დაადგინა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულება შეფასების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანია მიაღწიოს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას, რომელიც ასახავს ფასს, რომელსაც მიიღებდა აქტივის გაყიდვით ან გადახდილი იქნებოდა ვალდებულების გადასაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის მოწესრიგებული ტრანზაქციის სახით შეფასების თარიღისთვის. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა არის დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების რეალური ღირებულება გამოითვლება მომავალი ძირითადი და საპროცენტო ფულადი სახსრების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, დისკონტირებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით ანგარიშების თარიღისთვის.

კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მათ სამართლიან ღირებულებას.

26. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები ჯერ არ არის მიღებული

რიგი ახალი სტანდარტები მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2022 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ და ნებადართულია უფრო ადრე გამოყენება; თუმცა, კომპანიას ადრე არ მიუღია ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშების მომზადებისას.

მოსალოდნელია, რომ შემდეგი შესწორებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას არ მოახდენს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშებაზე:

- საპროცენტო განაკვეთის საორიენტაციო რეფორმა - ფაზა 2 (ფასს 9, ბასს 39, ფასს 7, ფასს 4 და ფასს 16) შესწორებები.
- COVID-19-თან დაკავშირებული ქირავნობის შეღავათები 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ (ფასს 16-ში შესწორება).
- ლიზინგის კონტრაქტები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ში ცვლილებები)
- FRS სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018–2020 წწ.
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავლები განზრახ გამოყენებამდე (ბასს 16-ში ცვლილებები).
- მითითება კონცეპტუალურ ჩარჩოზე (შესწორებები ფასს 3-ში).
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია, როგორც მიმდინარე ან არამიმდინარე (ბასს 1-ში ცვლილებები).
- სააღრიცხვო პოლიტიკის გამჟღავნება (შესწორებები ბასს 1-ში და IFRS-ის პრაქტიკის განცხადება 2).
- სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ში ცვლილებები)
- გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივებთან და ვალდებულებებთან, რომლებიც წარმოიქმნება ერთი ტრანზაქციის შედეგად (შესწორებები ბასს 12-ში).
- IFRS 17 სადაზღვევო კონტრაქტები და ცვლილებები IFRS 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებებში.

27 მოვლენები საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ

2022 წელს, ამ ფინანსური ანგარიშების გამოცემამდე, კომპანიამ დაფარა სესხი მშობლის მიმართ 4,248 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (13,116 ათასი ლარის ექვივალენტი).

2022 წლის 28 თებერვალს და 2022 წლის 27 მაისს პარტნიორმა შეიტანა ფულადი შენატანი კომპანიის საწესდებო კაპიტალში 444 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, რაც წარმოადგენდა გადაუხდელობა საწესდებო კაპიტალს 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის.

2022 წელს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურთან საგადასახადო დავის დასრულების შემდეგ, კომპანიის უძრავ და მოძრავ ქონებაზე გირავნობის უფლება მოიხსნა.

თარგმანი შესრულებულია ინგლისურიდან ქართულ ენაზე დიპლომირებული მთარგმნელის ანა არონიშვილის მიერ. თარგმანი სწორია, რაზეც ვაწერ ხელს.

მთარგმნელი: /ანა არონიშვილი/

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N221315772



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

29.09.2022 წ

სანოტარო მოქმედების
დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელ ს
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ეკატერინე მარშანია

სანოტარო ბიუროს მისამართი

თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 47

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

5(74) 44 45 49; ელ.ფოსტა: emarshania@notary.ge

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

83309421671722



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის 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

საქართველო, თბილისი, 29.09.2022

მე, ნოტარიუსი ეკატერინე მარშანია, ქ. თბილისში, ვადასტურებ ინგლისური ენის მთარგმნელის ანა არონიშიძის (პირადი ნომერი 01003009708, დიპლომი B № 09914) ხელმოწერის ნამდვილობას. მთარგმნელი გაფრთხილებულია, რომ პასუხს აგებს თარგმანის სიზუსტეზე და იგი იძლევა თარგმანის სისწორის გარანტიას.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.11.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე - 108.00 (ას რვა) ლარი (36 ხელმოწერისთვის), 39-ე მუხლის საფუძველზე 5.00 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.დ.გ. - 19,44 (ცხრამეტი ლარი და 44 თეთრი) ლარი. სულ გადახდილია: 132,44 ლარი.

Georgia, Tbilisi – 29.09.2022

I, Notary Public Ekaterine Marshania, in the City of Tbilisi certify authenticity of the signature of English language translator Ana Aronishidze (personal # 01003009708, Diploma B # 09914). Translator is warned about her responsibility for the accuracy of the translation and she guarantees the same.

Fee is collected for Notary Services on the basis of "Resolution of the Government of Georgia № 507 (29.11.2011) on approving the remuneration for the performance of notarial acts and the amount of fees established for the Notary Chamber of Georgia, the procedure for their payment and the terms of service" and Resolution №272 as of 30 May 2022 on changes made to the previous Resolution, Article 31 – Gel 108.00, Article 39 – Gel 5.00 (five) and Tax Code, Article 166 VAT – 19,44 (one Gel and 08 tetri). Total collected: Gel 132,44.

ნოტარიუსი ეკატერინე მარშანია
Notary Public Ekaterine Marshania



პეჯმენტის ანგარიში - ბიზნეს მიმოხილვა 2021

იურიდიული პირის ბიზნესის მიმოხილვა

1. სუბიექტის ბიზნესის განვითარება, შესრულება და პოზიცია

კომპანია დარეგისტრირდა 2010 წლის 25 მაისს და მისი ერთადერთი 100%-იანი პარტნიორი არის კვიპროსში დაფუძნებული EP Georgia Holdings Limited. კომპანია არის ისტ ფოინტ სავაჭრო-გასართობი ცენტრის მფლობელი და ოპერატორი, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: საქართველო, თბილისი, თვალჭრელიძის 2-ში. East Point გაიხსნა 2015 წლის 12 სექტემბერს და მოიცავს 150-ზე მეტ ტანსაცმლის, ფეხსაცმლის, საბავშვო მოდისა და სათამაშოების, კოსმეტიკისა და აქსესუარების მაღაზიას; Focus Mocus Kids გასართობი ცენტრი, Lebowski bowling Club, Cavea კინოთეატრი 10 კინოთეატრით და პირველი IMAX კინოთეატრი. 20-ზე მეტი კაფე და რესტორანი განთავსებულია სავაჭრო ცენტრის გარშემო სასადილო მიზნით. ზემოაღნიშნულის გარდა, არის ბანკები, აფთიაქი, ჰიპერმარკეტი, წიგნის მაღაზია, ელექტრონიკის მაღაზიები, წვრილმანი ჰიპერმარკეტი, საყოფაცხოვრებო მაღაზიები, სილამაზის სალონი და ავტოსამრეცხაო. ტერიტორია აღჭურვილია 2500-ზე მეტი უფასო პარკინგით.

ისტ ფოინტი არის ღია კონცეფციის სავაჭრო ცენტრი, ქალაქის ცენტრიდან სულ რაღაც 15 წუთის სავალზე და თბილისის საერთაშორისო აეროპორტიდან 5 წუთის სავალზე. გადაჭიმულია 21 ჰექტარზე, მთლიანი ფართობით 107 000 კვ.მ, საიდანაც 72 000 კვ.მ-ზე მეტი არის საიჯარო ფართი. დაკავებულობის ამჟამინდელი მაჩვენებელი 95%-ს შეადგენს (99% 2020 წელს).

კომპანია იჯარით გასცემს ყველა მაღაზიას და სხვა ტერიტორიებს, გარდა Focus Mocus-ისა და Lebowski-ისა, რომელსაც კომპანია მართავს. 2018 წლის მაისში H&M-ის მეორე ქართული მაღაზია გაიხსნა ისტ ფოინტში, რაც სავაჭრო ცენტრისთვის ამ წლის ერთ-ერთი მთავარი განვითარება იყო. Alta OK-ის დამატებით, ისტ ფოინტი გახდა ელექტრონიკის უმსხვილესი მაღაზიის ცენტრი საქართველოში, სადაც ელექტრონიკის ყველა მსხვილი საცალო ვაჭრობა იმყოფება ერთ საიტზე. 2019 წლის სექტემბერში გაიხსნა ავეჯის ჰაბი მე-6 სართულზე, ავეჯის და სახლის დეკორაციის 6 ბრენდის საცალო ვაჭრობით, რამაც საკუთრებას კიდევ უფრო მიმზიდველი ელემენტი შესძინა. ზემოაღნიშნული ელექტრონიკის ჰაბი ძალიან წარმატებული იყო და Domino DIY ჰიპერმარკეტთან ერთად ის მომხმარებელს სთავაზობს ძალიან მოსახერხებელ სახლის კეთილმოწყობის, ავეჯის და ელექტრონიკის ყიდვას ერთ ობიექტზე.

ან ჩოჩიაშვილი

მენეჯმენტის ანგარიში - ბიზნეს მიმოხილვა 2021

იურიდიული პირის ბიზნესის მიმოხილვა

1. სუბიექტის ბიზნესის განვითარება, შესრულება და პოზიცია

კომპანია დარეგისტრირდა 2010 წლის 25 მაისს და მისი ერთადერთი 100%-იანი პარტნიორი არის კვიპროსში დაფუძნებული EP Georgia Holdings Limited. კომპანია არის ისტ ფოინტ სავაჭრო-გასართობი ცენტრის მფლობელი და ოპერატორი, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: საქართველო, თბილისი, თვალჭრელიძის 2-ში. East Point გაიხსნა 2015 წლის 12 სექტემბერს და მოიცავს 150-ზე მეტ ტანსაცმლის, ფეხსაცმლის, საბავშვო მოდისა და სათამაშოების, კოსმეტიკისა და აქსესუარების მაღაზიას; Focus Mocus Kids გასართობი ცენტრი, Lebowski bowling Club, Cavea კინოთეატრი 10 კინოთეატრით და პირველი IMAX კინოთეატრი. 20-ზე მეტი კაფე და რესტორანი განთავსებულია სავაჭრო ცენტრის გარშემო სასადილო მიზნით. ზემოაღნიშნულის გარდა, არის ბანკები, აფთიაქი, ჰიპერმარკეტი, წიგნის მაღაზია, ელექტრონიკის მაღაზიები, წვრილმანი ჰიპერმარკეტი, საყოფაცხოვრებო მაღაზიები, სილამაზის სალონი და ავტოსამრეცხაო. ტერიტორია აღჭურვილია 2500-ზე მეტი უფასო პარკინგით.

ისტ ფოინტი არის ღია კონცეფციის სავაჭრო ცენტრი, ქალაქის ცენტრიდან სულ რაღაც 15 წუთის სავალზე და თბილისის საერთაშორისო აეროპორტიდან 5 წუთის სავალზე. გადაჭიმულია 21 ჰექტარზე, მთლიანი ფართობით 107 000 კვ.მ, საიდანაც 72 000 კვ.მ-ზე მეტი არის საიჯარო ფართი. დაკავებულობის ამჟამინდელი მაჩვენებელი 95%-ს შეადგენს (99% 2020 წელს).

კომპანია იჯარით გასცემს ყველა მაღაზიას და სხვა ტერიტორიებს, გარდა Focus Mocus-ისა და Lebowski-ისა, რომელსაც კომპანია მართავს. 2018 წლის მაისში H&M-ის მეორე ქართული მაღაზია გაიხსნა ისტ ფოინტში, რაც სავაჭრო ცენტრისთვის ამ წლის ერთ-ერთი მთავარი განვითარება იყო. Alfa OK-ის დამატებით, ისტ ფოინტი გახდა ელექტრონიკის უმსხვილესი მაღაზიის ცენტრი საქართველოში, სადაც ელექტრონიკის ყველა მსხვილი საცალო ვაჭრობა იმყოფება ერთ საიტზე. 2019 წლის სექტემბერში გაიხსნა ავეჯის ჰაბი მე-6 სართულზე, ავეჯის და სახლის დეკორაციის 6 ბრენდის საცალო ვაჭრობით, რამაც საკუთრებას კიდევ უფრო მიმზიდველი ელემენტი შესძინა. ზემოაღნიშნული ელექტრონიკის ჰაბი ძალიან წარმატებული იყო და Domino DIY ჰიპერმარკეტთან ერთად ის მომხმარებელს სთავაზობს ძალიან მოსახერხებელ სახლის კეთილმოწყობის, ავეჯის და ელექტრონიკის ყიდვას ერთ ობიექტზე.



ერის ყოველდღიური შემოდინება შეფასებულია 22,000 დღეში სამუშაო დღეებში და 10,000 დღეში შაბათ-კვირას. ძირითადად ღია სტრუქტურის გამო, თბილი თვეები უფრო აქტიურია (აპრილიდან ოქტომბრამდე). ასევე, საშობაო პერიოდი დატვირთულია და მომხმარებელს იზიდავს ნაძვის ხე და დეკორაციები, რომლებიც იწყება ნოემბრის ბოლოდან იანვრის შუა რიცხვებამდე.

2018 წლის დეკემბერში ვიზასა და თიბისი ბანკთან თანამშრომლობით დაინერგა ერთიანი East Point Gift Card, რაც მიმზიდველ საჩუქარს სთავაზობს კლიენტებს. მომხმარებელს შეუძლია ივაჭროს ისეთ ფონთის ყველა მაღაზიასა და კიოსკში ამ ბარათით. 2020 და 2021 წლებმა აჩვენა, რომ ბარათი სულ უფრო პოპულარული ხდება მომხმარებლებში.

დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობა 2021 წელს შეადგენდა 295 ადამიანს (2020 წელს: 279 ადამიანი). კომპანიის სტრუქტურა მოიცავს ადმინისტრაციულ, ობიექტს (მათ შორის ტექნიკურ, დასუფთავებასა და მეხაღებას), დაცვას, საბავშვო გასართობ და ბოულინგს.

2. სუბიექტის სამომავლო განვითარების გეგმები

კომპანია აპირებს სავაჭრო ცენტრის (ფაზა 2) შემდგომ განვითარებას მეორე პიაცაზე დამატებითი განყოფილების მშენებლობით. ამჟამად პროექტის დაგეგმვა დაწყებულია. გარდა ამისა, 2019 წელს კომპანიამ შეიძინა 24055 მ2 ფართობი თბილისში, დიღომი-გლდანის მაგისტრალურ კვეთაზე. 2020 წლის ოქტომბერში კომპანიამ დაიწყო სამშენებლო პროცესი, რომელიც დასრულდა 2021 წლის დეკემბერში. მშენებლობის დასრულების შემდეგ ტერიტორია გაქირავებულ იქნა წვრილმანი ოპერატორისთვის. ძირითადი სამომავლო განვითარების გეგმები ორიენტირებულია შემოსავლების ზრდაზე.

3. სუბიექტის მიერ ჩატარებული კვლევისა და განვითარების მიმოხილვა

კომპანია არ არის ჩართული კვლევისა და განვითარების საქმიანობაში.

4. ინფორმაცია სუბიექტის ფილიალების შესახებ

კომპანიას არ აქვს იურიდიული ფილიალები.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორის ანალიზი შემდეგია:

		2021, ლ.	2020, ლ.	2019, ლ.
1	წმინდა შემოსავალი	29,093	22,145	30,013
2	შედგენი საოპერაციო საქმიანობიდან	17,581	11,128	16,337
3	მოგება/(ზარალი) წლისთვის	24,448	(32,052)	(34,612)
4	ოპერაციული მოგების ზღვარი	60%	50%	54%

საქ. მომსახ.

ცენტრის ყოველდღიური შემოდინება შეფასებულია 22,000 დღეში სამუშაო დღეებში და 30,000 დღეში შაბათ-კვირას. ძირითადად ღია სტრუქტურის გამო, თბილი თვეები უფრო აქტიურია (აპრილიდან ოქტომბრამდე). ასევე, საშობაო პერიოდი დატვირთულია და მომხმარებელს იზიდავს ნაძვის ხე და დეკორაციები, რომლებიც იწყება ნოემბრის ბოლოდან იანვრის შუა რიცხვებამდე.

2018 წლის დეკემბერში ვიზასა და თიბისი ბანკთან თანამშრომლობით დაინერგა ერთიანი East Point Gift Card, რაც მიმზიდველ საჩუქარს სთავაზობს კლიენტებს. მომხმარებელს შეუძლია ივაჭროს ისთ ფოინტის ყველა მაღაზიასა და კიოსკში ამ ბარათით. 2020 და 2021 წლებმა აჩვენა, რომ ბარათი სულ უფრო პოპულარული ხდება მომხმარებლებში.

დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობა 2021 წელს შეადგენდა 295 ადამიანს (2020 წელს: 279 ადამიანი). კომპანიის სტრუქტურა მოიცავს ადმინისტრაციულ, ობიექტს (მათ შორის ტექნიკურ, დასუფთავებასა და მებაღეობას), დაცვას, საბავშვო გასართობ და ბოულინგს.

2. სუბიექტის სამომავლო განვითარების გეგმები

კომპანია აპირებს სავაჭრო ცენტრის (ფაზა 2) შემდგომ განვითარებას მეორე პიაცაზე დამატებითი განყოფილების მშენებლობით. ამჟამად პროექტის დაგეგმვა დაწყებულია. გარდა ამისა, 2019 წელს კომპანიამ შეიძინა 24055 მ2 ფართობი თბილისში, დიდო-გლდანის მაგისტრალურ კვეთაზე. 2020 წლის ოქტომბერში კომპანიამ დაიწყო სამშენებლო პროცესი, რომელიც დასრულდა 2021 წლის დეკემბერში. მშენებლობის დასრულების შემდეგ ტერიტორია გაქირავებულ იქნა წვრილმანი ოპერატორისთვის. ძირითადი სამომავლო განვითარების გეგმები ორიენტირებულია შემოსავლების ზრდაზე.

3. სუბიექტის მიერ ჩატარებული კვლევისა და განვითარების მიმოხილვა

კომპანია არ არის ჩართული კვლევისა და განვითარების საქმიანობაში.

4. ინფორმაცია სუბიექტის ფილიალების შესახებ

კომპანიას არ აქვს იურიდიული ფილიალები.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორის ანალიზი შემდეგია:

		2021, ლ.	2020, ლ.	2019, ლ.
1	წმინდა შემოსავალი	29,093	22,145	30,013
2	შედები საოპერაციო საქმიანობიდან	17,581	11,128	16,337
3	მოგება/(ზარალი) წლისთვის	24,448	(32,052)	(34,612)
4	ოპერაციული მოგების ზღვარი	60%	50%	54%

2020 და 2019 წლების წმინდა ზარალი ძირითადად მიეკუთვნება საფინანსო ხარჯებს, მათ შორის საპროცენტო ხარჯებს და სავალუტო ზარალს, რადგან დაფინანსება უზრუნველყოფილია აშშ დოლარში.

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორის ანალიზი შემდეგია:

		2021	2020	2019
1	საშუალო დაკავებულობა	95%	99%	95%
2	პერსონალის რაოდენობა	295	279	355
3	ვიზიტორთა რაოდენობა	10,700,000	8,500,000	9,000,000

2020 წელს ქირავნობის წმინდა შემოსავლის შემცირება ძირითადად გამოწვეული იყო იჯარის დარიცხვის შეჩერებით დაბლოკვის პერიოდებში: 2020 წელს სულ 267 სამუშაო დღე 2019 წლის 365-თან შედარებით, რაც რაოდენობრივად 27%-ით შემცირდა. მიუხედავად იმისა, რომ ჩაკეტვა მოხდა 2021 წელს, თუმცა ის უფრო ხანმოკლე იყო, რამაც 2021 წელს 327 სამუშაო დღე შეადგინა, რაც რაოდენობრივად 22%-ით გაიზარდა 2020 წელთან შედარებით, თუმცა მაინც 10%-ით ჩამორჩება ნორმალურ საოპერაციო წელს.

იჯარიდან წმინდა შემოსავლის შემცირების შემდეგ მენეჯმენტი ყურადღებით აკვირდებოდა ხარჯებს, რამაც გამოიწვია 7,086 ათასი ლარის (40%) დანაზოგი (2020 წელს: 6,120 ათასი ლარი (34%). შედეგად, ამ მნიშვნელოვანმა დანაზოგმა გააუმჯობესა საოპერაციო მოგება 2021 წელს. წმინდა მოგების/(ზარალის) მაჩვენებლების რყევა ძირითადად გამოწვეულია სავალუტო მოგებით/(ზარალებით), რადგან კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი სესხები უცხოურ ვალუტაში.

მთლიანობაში, კომპანიის საქმიანობა დამაკმაყოფილებელი იყო, ძირითადად მოიჯარებთან ურთიერთობის ყოველდღიური მენეჯმენტის, ვაკანსიების ისტორიულ დაბალ დონეზე - 5%-ზე შენარჩუნების და ხარჯების მჭიდრო მონიტორინგის გამო.

6. დეტალური ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალისა და საკუთარი წილების შეძენის შესახებ დილმის წვრილმანების მაღაზიის პროექტის მშენებლობის ფაზის დასაფინანსებლად სააქციო კაპიტალი გაიზარდა.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტებები ბაზარზე ხუთი წლის შემდეგ, East Point-ის ბრენდი უკვე ძალიან ძლიერია სავაჭრო ცენტრის პოპულარობის და ასევე ძლიერი მარკეტინგის გამო. გარდა ჩვეულებრივი არხებისა, მარკეტინგი ასევე მოიცავს სხვადასხვა ღონისძიებებს, ასევე ლატარიებს და სხვა სახის მარკეტინგულ აქტივობებს, რომლებიც გრძელდება მთელი წლის განმავლობაში. მაგალითად,

საქ. მონიტორინგ

2020 და 2019 წლების წმინდა ზარალი ძირითადად მიეკუთვნება საფინანსო ხარჯებს, მათ შორის საპროცენტო ხარჯებს და სავალუტო ზარალს, რადგან დაფინანსება უზრუნველყოფილია აშშ დოლარში.

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორის ანალიზი შემდეგია:

		2021	2020	2019
1	საშუალო დაკავებულობა	95%	99%	95%
2	პერსონალის რაოდენობა	295	279	355
3	ვიზიტორთა რაოდენობა	10,700,000	8,500,000	9,000,000

2020 წელს ქირავნობის წმინდა შემოსავლის შემცირება ძირითადად გამოწვეული იყო იჯარის დარიცხვის შეჩერებით დაბლოკვის პერიოდებში: 2020 წელს სულ 267 სამუშაო დღე 2019 წლის 365-თან შედარებით, რაც რაოდენობრივად 27%-ით შემცირდა. მიუხედავად იმისა, რომ ჩაკეტვა მოხდა 2021 წელს, თუმცა ის უფრო ხანმოკლე იყო, რამაც 2021 წელს 327 სამუშაო დღე შეადგინა, რაც რაოდენობრივად 22%-ით გაიზარდა 2020 წელთან შედარებით, თუმცა მაინც 10%-ით ჩამორჩება ნორმალურ საოპერაციო წელს.

იჯარიდან წმინდა შემოსავლის შემცირების შემდეგ მენეჯმენტი ყურადღებით აკვირდებოდა ხარჯებს, რამაც გამოიწვია 7,086 ათასი ლარის (40%) დანაზოგი (2020 წელს: 6,120 ათასი ლარი (34%). შედეგად, ამ მნიშვნელოვანმა დანაზოგმა გააუმჯობესა საოპერაციო მოგება 2021 წელს. წმინდა მოგების/(ზარალის) მაჩვენებლების რყევა ძირითადად გამოწვეულია სავალუტო მოგებით/(ზარალებით), რადგან კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი სესხები უცხოურ ვალუტაში.

მთლიანობაში, კომპანიის საქმიანობა დამაკმაყოფილებელი იყო, ძირითადად მოიჯარებთან ურთიერთობის ყოველდღიური მენეჯმენტის, ვაკანსიების ისტორიულ დაბალ დონეზე - 5%-ზე შენარჩუნების და ხარჯების მჭიდრო მონიტორინგის გამო.

6. დეტალური ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალისა და საკუთარი წილების შეძენის შესახებ
დიდმის წვრილმანების მაღაზიის პროექტის მშენებლობის ფაზის დასაფინანსებლად სააქციო კაპიტალი გაიზარდა.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტებები
ბაზარზე ხუთი წლის შემდეგ, East Point-ის ბრენდი უკვე ძალიან ძლიერია სავაჭრო ცენტრის პოპულარობის და ასევე ძლიერი მარკეტინგის გამო. გარდა ჩვეულებრივი არხებისა, მარკეტინგი ასევე მოიცავს სხვადასხვა ღონისძიებებს, ასევე ლატარიებს და სხვა სახის მარკეტინგულ აქტივობებს, რომლებიც გრძელდება მთელი წლის განმავლობაში. მაგალითად,



ფოინტის ნაძვის ხის განათება უკვე ზამთრის სეზონის საყვარელი ღონისძიებაა ქვეყნისა და მოზრდილებისთვის.

სავაჭრო ცენტრის კონკურენტულ უპირატესობებში შედის კარგი ხელმისაწვდომობა კახეთის/აეროპორტის გზატკეცილზე, შესანიშნავი ხილვადობა 300 მეტრზე მეტი წინხედით, 15 წუთის სავალზე ქალაქის ცენტრიდან თავისუფლების მოედნიდან და 5 წუთის სავალზე თბილისის საერთაშორისო აეროპორტიდან. ისთ ფოინტს აქვს ყველაზე დიდი საოჯახო და გასართობი ცენტრი და ასევე უდიდესი ბოულინგ კლუბი თბილისში. კინოკომპლექსი ასევე ყველაზე დიდ თბილისში, პირველი და ერთადერთი IMAX-ით ქვეყანაში.

სავაჭრო კუთხით, სავაჭრო ცენტრი გთავაზობთ შესანიშნავი ბრენდის მიქსს და ღია სივრცის არქიტექტორის კონცეფციას. გარდა ამისა, ბავშვების სავაჭრო უნიკალურ სივრცეს თბილისში – ყველა მაღაზია ერთ ზონაში მას ძალიან კომფორტულს ხდის მშობლებისთვის. უმსხვილესი ევროპული ჰიპერმარკეტი "დომინო", ელექტრონიკის უდიდესი ცენტრი - ყველა ძირითადი ელექტრონული საცალო ვაჭრობა შესანიშნავი შედარებისთვის. ავეჯის ცენტრის გახსნამ 2019 წელს კიდევ უფრო გაზარდა სავაჭრო ცენტრის მიმზიდველობა.

მომხმარებელთა საერთო რაოდენობა 1,2 მლნ თბილისელია, ხოლო პირველადი სამიზნე მომხმარებლები ისანი-სამგორის რაიონის 350 000-ზე მეტი მოსახლეა. გარდა ამისა, საზღვრის სიახლოვის გამო, კახეთის მაცხოვრებლები, ტრანზიტული და დანიშნულების ტურისტები, ასევე მეზობელი ქვეყნებიდან (სომხეთი და აზერბაიჯანი) სტუმრები. აზერბაიჯანის საზღვარი 60 კმ-ზე და სომხეთის საზღვარი 70 კმ-ით ისთ ფოინტს აქცევს დიდ სავაჭრო და გასართობ ცენტრად რეგიონში.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, სავაჭრო ცენტრის პოზიცია საკმაოდ ძლიერია. მთავარი კონკურენტი თბილისი მოლია, თუმცა ქალაქის მეორე ბოლოში მდებარეობის გამო პირდაპირ კონკურენტად ვერ ჩაითვლება. გალერია თბილისი, მიუხედავად იმისა, რომ ძალიან ცენტრში მდებარეობს, ვერ აკმაყოფილებს სხვადასხვა მოთხოვნილებებს, როგორცაა მოდის ბრენდების რაოდენობა, ჰიპერმარკეტი, წვრილმანები, ელექტრონიკა და ა.შ. ახალი Saburtalo City Mall-ის გახსნას ჯერ არ ჰქონია მნიშვნელოვანი გავლენა გაყიდვებზე. მთლიანობაში, ისთ ფოინტი უნიკალურია ბაზარზე მისი ზომისა და შემოთავაზებული ბრენდებისა და მაღაზიების ტიპების მრავალფეროვნებით, ასევე მთელი ოჯახის გასართობით.

ეს იწვევს მაღაზიების ვიზიტორთა და გაყიდვების ზრდას, რაც იწვევს ქირავნობის შემოსავლის მნიშვნელოვან ზრდას, ისევე როგორც საოპერაციო მოგებას.

8. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

კომპანიის შიგნით რისკების მართვის ფუნქცია ხორციელდება ფინანსური, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მიმართ. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის, სავალუტო და სხვა ფასის რისკებს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის უპირველესი ფუნქციაა რისკების ლიმიტების დადგენა და

საი მოთხოვნა

ისტ ფონტის ნამდვის ხის განათება უკვე ზამთრის სეზონის საყვარელი ღონისძიებაა ბავშვებისა და მოზრდილებისთვის.

სავაჭრო ცენტრის კონკურენტულ უპირატესობებში შედის კარგი ხელმისაწვდომობა კახეთის/აეროპორტის გზატკეცილზე, შესანიშნავი ხილვადობა 300 მეტრზე მეტი წინხედით, 15 წუთის სავალზე ქალაქის ცენტრიდან თავისუფლების მოედნიდან და 5 წუთის სავალზე თბილისის საერთაშორისო აეროპორტიდან. ისტ ფონტს აქვს ყველაზე დიდი საოჯახო და გასართობი ცენტრი და ასევე უდიდესი ბოულინგ კლუბი თბილისში. კინოკომპლექსი ასევე ყველაზე დიდ თბილისში, პირველი და ერთადერთი IMAX-ით ქვეყანაში.

სავაჭრო კუთხით, სავაჭრო ცენტრი გთავაზობთ შესანიშნავი ბრენდის მიქსს და ღია სივრცის არქიტექტორის კონცეფციას. გარდა ამისა, ბავშვების სავაჭრო უნიკალურ სივრცეს თბილისში – ყველა მაღაზია ერთ ზონაში მას ძალიან კომფორტულს ხდის მშობლებისთვის. უმსხვილესი ევროპული ჰიპერმარკეტი "დომინო", ელექტრონიკის უდიდესი ცენტრი - ყველა ძირითადი ელექტრონული საცალო ვაჭრობა შესანიშნავი შედარებისთვის. ავეჯის ცენტრის გახსნამ 2019 წელს კიდევ უფრო გაზარდა სავაჭრო ცენტრის მიმზიდველობა.

მომხმარებელთა საერთო რაოდენობა 1,2 მლნ თბილისელია, ხოლო პირველადი სამიზნე მომხმარებლები ისანი-სამგორის რაიონის 350 000-ზე მეტი მოსახლეა. გარდა ამისა, საზღვრის სიახლოვის გამო, კახეთის მაცხოვრებლები, ტრანზიტული და დანიშნულების ტურისტები, ასევე მეზობელი ქვეყნებიდან (სომხეთი და აზერბაიჯანი) სტუმრები. აზერბაიჯანის საზღვარი 60 კმ-ზე და სომხეთის საზღვარი 70 კმ-ით ისტ ფონტს აქცევს დიდ სავაჭრო და გასართობ ცენტრად რეგიონში.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, სავაჭრო ცენტრის პოზიცია საკმაოდ ძლიერია. მთავარი კონკურენტი თბილისი მოლია, თუმცა ქალაქის მეორე ბოლოში მდებარეობის გამო პირდაპირ კონკურენტად ვერ ჩაითვლება. გალერია თბილისი, მიუხედავად იმისა, რომ ძალიან ცენტრში მდებარეობს, ვერ აკმაყოფილებს სხვადასხვა მოთხოვნილებებს, როგორცაა მოდის ბრენდების რაოდენობა, ჰიპერმარკეტი, წვრილმანები, ელექტრონიკა და ა.შ. ახალი Saburtalo City Mall-ის გახსნას ჯერ არ ჰქონია მნიშვნელოვანი გავლენა გაყიდვებზე. მთლიანობაში, ისტ ფონტით უნიკალურია ბაზარზე მისი ზომისა და შემოთავაზებული ბრენდებისა და მაღაზიების ტიპების მრავალფეროვნებით, ასევე მთელი ოჯახის გასართობით.

ეს იწვევს მაღაზიების ვიზიტორთა და გაყიდვების ზრდას, რაც იწვევს ქირავნობის შემოსავლის მნიშვნელოვან ზრდას, ისევე როგორც საოპერაციო მოგებას.

8. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

კომპანიის შიგნით რისკების მართვის ფუნქცია ხორციელდება ფინანსური, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მიმართ. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის, სავალუტო და სხვა ფასის რისკებს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის უპირველესი ფუნქციაა რისკების ლიმიტების დადგენა და



კების ნებისმიერი ზემოქმედების ამ ლიმიტების ფარგლებში დარჩენის უზრუნველყოფა. სპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები მიზნად ისახავს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფას, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მინიმიზაციის მიზნით. საკრედიტო რისკი, საბაზრო და სავალუტო რისკი, რომელსაც კომპანია აწყდება, წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

არაფინანსური რისკები. კომპანიის წინაშე არსებული ძირითადი არაფინანსური რისკები და გაურკვევლობა არის ქვეყნის საერთო ეკონომიკური მდგომარეობა, მშპ-ს ზრდა და ინფლაციის მაჩვენებელი, ასევე გაურკვევლობა ახალი რეგულაციების შემუშავებასთან, მათ დამტკიცებასთან და მთავრობის მიერ დანერგვასთან დაკავშირებით, ბიზნესის მოკლე ვადების ჩათვლით მოემზადოს იმ ახალი რეგულაციების შესასრულებლად.

გაურკვევლობა კიდევ უფრო გაიზარდა კოვიდ 19-ის რეგულაციებისა და უკრაინაში ომის გამო.

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით:

სერგი ტრიფონოვი

დირექტორი

1 ივნისი 2022

გიორგი ნონიევი

მთავარი ფინანსიტი

1 ივნისი 2022

შპს CBD DEVELOPMENT

ს/ნ: 404382921

მელიქიშვილის გამზ. 10, 0179, თბილისი

ტ: +995 32 2930007

თარგმანი შესრულებულია ინგლისურიდან ქართულ ენაზე დიპლომირებული მთარგმნელის ანა არონიშვილის მიერ. თარგმანი სწორია, რაზეც ვაწერ ხელს.

მთარგმნელი: /ანა არონიშვიდი/

ანა არონიშვიდი

რისკების ნებისმიერი ზემოქმედების ამ ლიმიტების ფარგლებში დარჩენის უზრუნველყოფა. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები მიზნად ისახავს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფას, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მინიმიზაციის მიზნით. საკრედიტო რისკი, საბაზრო და სავალუტო რისკი, რომელსაც კომპანია აწყდება, წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

არაფინანსური რისკები. კომპანიის წინაშე არსებული ძირითადი არაფინანსური რისკები და გაურკვევლობა არის ქვეყნის საერთო ეკონომიკური მდგომარეობა, მშპ-ს ზრდა და ინფლაციის მაჩვენებელი, ასევე გაურკვევლობა ახალი რეგულაციების შემუშავებასთან, მათ დამტკიცებასთან და მთავრობის მიერ დანერგვასთან დაკავშირებით, ბიზნესის მოკლე ვადების ჩათვლით მოემზადოს იმ ახალი რეგულაციების შესასრულებლად. გაურკვევლობა კიდევ უფრო გაიზარდა კოვიდ 19-ის რეგულაციებისა და უკრაინაში ომის გამო.

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით:

სერგი ტრიფონოვი

დირექტორი

1 ივნისი 2022

გიორგი ნონიევი

მთავარი ფინანსიტი

1 ივნისი 2022

შპს CBD DEVELOPMENT

ს/ნ: 404382921

მელიქიშვილის გამზ. 10, 0179, თბილისი

ტ: +995 32 2930007

თარგმანი შესრულებულია ინგლისურიდან ქართულ ენაზე დიპლომირებული მთარგმნელის ანა არონიშვილის მიერ. თარგმანი სწორია, რაზეც ვაწერ ხელს.

მთარგმნელი: /ანა არონიშვიდე/

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N221315819



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

29.09.2022 წ

სანოტარო მოქმედების
დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ეკატერინე მარშანია

სანოტარო ბიუროს მისამართი

თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 47

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

5(74) 44 45 49; ელ.ფოსტა: emarshania@notary.ge

სანოტარო მოქმედების

05916152781222

ინდივიდუალური ნომერი



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის 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

საქართველო, თბილისი, 29.09.2022

მე, ნოტარიუსი ეკატერინე მარშანია, ქ. თბილისში, ვადასტურებ ინგლისური ენის მთარგმნელის ანა არონიშძის (პირადი ნომერი 01003009708, დიპლომი B № 09914) ხელმოწერის ნამდვილობას. მთარგმნელი გაფრთხილებულია, რომ პასუხს აგებს თარგმანის სიზუსტეზე და იგი იძლევა თარგმანის სისწორის გარანტიას.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.11.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე - 20.00 (ოცი) ლარი (5 ხელმოწერისთვის), 39-ე მუხლის საფუძველზე 5.00 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. - 3.60 (სამი ლარი და 60 თეთრი) ლარი. სულ გადახდილია: 28.60 ლარი.

Georgia, Tbilisi - 29.09.2022

I, Notary Public Ekaterine Marshania, in the City of Tbilisi certify authenticity of the signature of **English language translator Ana Aronishidze** (personal # 01003009708, Diploma B # 09914). Translator is warned about her responsibility for the accuracy of the translation and she guarantees the same.

Fee is collected for Notary Services on the basis of "Resolution of the Government of Georgia № 507 (29.11.2011) on approving the remuneration for the performance of notarial acts and the amount of fees established for the Notary Chamber of Georgia, the procedure for their payment and the terms of service" and Resolution №272 as of 30 May 2022 on changes made to the previous Resolution, Article 31 - Gel 20.00 (twenty), Article 39 - Gel 5.00 (five) and Tax Code, Article 166 VAT - 3.60 (three Gel and 60 tetri). **Total collected: Gel 28.60.**

ნოტარიუსი ეკატერინე მარშანია
Notary Public Ekaterine Marshania

