

შპს ბი-დი ფროფერტი

ფინანსური ანგარიშები
31 დეკემბერი 2021



ანა არონიშვილი

შპს ბი-დი ფროფერტი

ფინანსური ანგარიშები

31 დეკემბერი 2021

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში	5
მოგების ან ზარალის და სხვა ერთობლივი შემოსავლის ანგარიში	6
ინფორმაცია კაპიტალში ცვლილებების შესახებ	7
ფულადი ნაკადების ანგარიში	8
შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებაზე	9

ან პოლიმერ

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში	5
მოგების ან ზარალის და სხვა ერთობლივი შემოსავლის ანგარიში	6
ინფორმაცია კაპიტალში ცვლილებების შესახებ	7
ფულადი ნაკადების ანგარიში	8
შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებაზე	9



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 BD Property-ის მფლობელს

დასკვნა

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

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება სამართლიანად, ყველა მატერიალური თვალსაზრისით, ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მის ფინანსურ მაჩვენებელსა და ფულად ნაკადებს იმ დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად).

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ ჩავატარეთ ჩვენი აუდიტი აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISAs) შესაბამისად. ამ სტანდარტების მიხედვით ჩვენი პასუხისმგებლობა შემდგომში აღწერილია ჩვენი ანგარიშის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის აუდიტორთა პასუხისმგებლობაში. ჩვენ დამოუკიდებლობის 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 მოსაზრების დასაბუთებისთვის.

სხვა საკითხები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, აუდიტირებული იყო სხვა აუდიტორების მიერ, რომლებმაც გამოთქვეს უცვლელი აზრი ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

2021 წლის 2 ივნისი.

განცხადება მენეჯმენტის ანგარიშის შესახებ

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

ფინანსური ანგარიშგების ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა წავიკითხოთ მენეჯმენტის ანგარიში და განვიხილოთ, არის თუ არა მენეჯმენტის ანგარიში არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის შედეგად მიღებულ ჩვენს

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 შუზღუდულია 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

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს BD Property-ის მფლობელს

დასკვნა

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

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება სამართლიანად, ყველა მატერიალური თვალსაზრისით, ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მის ფინანსურ მაჩვენებელსა და ფულად ნაკადებს იმ დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად.

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ ჩავატარეთ ჩვენი აუდიტი აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISAs) შესაბამისად. ამ სტანდარტების მიხედვით ჩვენი პასუხისმგებლობა შემდგომში აღწერილია ჩვენი ანგარიშის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის აუდიტორთა პასუხისმგებლობაში. ჩვენ დამოუკიდებლობის 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 მოსაზრების დასაბუთებისთვის.

სხვა საკითხები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის, აუდიტირებული იყო სხვა აუდიტორების მიერ, რომლებმაც გამოთქვეს უცვლელი აზრი ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

2021 წლის 2 ივნისი.

განცხადება მენეჯმენტის ანგარიშის შესახებ

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

ფინანსური ანგარიშგების ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა წავიკითხოთ მენეჯმენტის ანგარიში და განვიხილოთ, არის თუ არა მენეჯმენტის ანგარიში არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის შედეგად მიღებულ ჩვენს



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

ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ჩანს არსებითად არასწორი.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის გარანტიის დასკვნას მენეჯმენტის ანგარიშზე. ჩვენ წავიკითხეთ მენეჯმენტის ანგარიში და დავეყრდენით შესრულებულ სამუშაოს. ჩვენ ვასკვნით, რომ მენეჯმენტის ანგარიში:

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

მენეჯმენტისა და ფინანსური ანგარიშგების მართვაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, და ისეთი შიდა კონტროლისთვის, რომელსაც მენეჯმენტი განსაზღვრავს, აუცილებელია ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება, რომელიც თავისუფალი იქნება თაღლითობის ან შეცდომებისგან.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, მენეჯმენტი პასუხისმგებელია შეაფასოს კომპანიის შესაძლებლობა გააგრძელოს საქმიანობა, გამოავლინოს, როგორც ეს შესაძლებელია, საქმის წარმოებასთან და ბუღალტრული აღრიცხვის მუდმივ საქმიანობასთან დაკავშირებით, 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 გავცეთ 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 მატერიალურად, თუ ცალკეული ან მთლიანი სახით, შეიძლება გონივრულად მოსალოდნელი იყოს, რომ გავლენა მოახდინოს ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მიღებულ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

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

- გამოავლინეთ და შევაფასეთ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი შეცდომის რისკები, თაღლითობის ან შეცდომის გამო, შევიმუშავეთ და განვახორციელებთ აუდიტის პროცედურები, რომლებიც პასუხისმგებელი არიან ამ რისკებზე და მოვიპოვეთ აუდიტორული მტკიცებულება, რომელიც არის საკმარისი და შესაბამისი ჩვენი მოსაზრების დასაბუთებისთვის. თაღლითობის შედეგად წარმოქმნილი მატერიალური შეცდომის

ახი მოთხოვნა



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

ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ჩანს არსებითად არასწორი.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის გარანტიის დასკვნას მენეჯმენტის ანგარიშზე. ჩვენ წავიკითხეთ მენეჯმენტის ანგარიში და დავეყრდენით შესრულებულ სამუშაოს. ჩვენ ვასკვნით, რომ მენეჯმენტის ანგარიში:

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

მენეჯმენტისა და ფინანსური ანგარიშგების მართვაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, და ისეთი შიდა კონტროლისთვის, რომელსაც მენეჯმენტი განსაზღვრავს, აუცილებელია ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება, რომელიც თავისუფალი იქნება თაღლითობის ან შეცდომებისგან.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, მენეჯმენტი პასუხისმგებელია შეაფასოს კომპანიის შესაძლებლობა გააგრძელოს საქმიანობა, გამოავლინოს, როგორც ეს შესაძლებელია, საქმის წარმოებასთან და ბუღალტრული აღრიცხვის მუდმივ საქმიანობასთან დაკავშირებით, 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 უზუსტობებისაგან, თაღლითობის ან შეცდომის გამო და გავცეთ 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 მატერიალურად, თუ ცალკეული ან მთლიანი სახით, შეიძლება გონივრულად მოსალოდნელი იყოს, რომ გავლენა მოახდინოს ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მიღებულ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

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 განვახორციელეთ აუდიტის პროცედურები, რომლებიც პასუხისმგებელნი არიან ამ რისკებზე და მოვიპოვეთ 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 შეთქმულებას, გაყალბებას, განზრახ გამოტოვებას, არასწორ ინფორმაციას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.

- გავარკვეთ აუდიტთან დაკავშირებული შიდა კონტროლი, რათა შევიშუშაოთ აუდიტის პროცედურები, რომლებიც შესაბამისია კონკრეტულ გარემოებებში, მაგრამ არა კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოთქმის მიზნით.
- შევავსეთ 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 გაურკვეველობა მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებით, რამაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვი შეიტანოს კომპანიის უნარზე გააგრძელოს საქმიანობა. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი გაურკვეველობა, ჩვენ ვალდებული 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.
- შევავსეთ 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 კეჟერაძე

შპს KPMG Georgia

თბილისი, საქართველო

13 ივნისი 2022

თბილისი

გამოვლენლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს შეთქმულებას, გაყალბებას, განზრახ გამოტოვებას, არასწორ ინფორმაციას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.

- გავარკვეთ აუდიტთან დაკავშირებული შიდა კონტროლი, რათა შევიშალოთ აუდიტის პროცედურები, რომლებიც შესაბამისია კონკრეტულ გარემოებებში, მაგრამ 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 არაა დეკლარირებული, 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 კეჟერაძე

შპს KPMG Georgia

თბილისი, საქართველო

13 ივნისი 2022

ქართულ ლარში, ათასებში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ქონება და აღჭურვილობა	8	6,026	6,535
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები		<u>6,026</u>	<u>6,535</u>
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	9	34,072	25,051
წინასწარი გადახდა მომწოდებლებთან		4,741	3,093
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		70	771
ანაზღაურებადი გადასახადები, გარდა		1,778	161
საშემოსავლო გადასახადისა			
ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები	10	3,259	1,081
მთლიანი მიმდინარე აქტივები		<u>43,920</u>	<u>30,157</u>
სულ აქტივები		<u>49,946</u>	<u>36,692</u>
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი			
დაგროვილი დანაკარგები	11	26,074	26,074
		(29,415)	(28,154)
სულ კაპიტალი		<u>(3,341)</u>	<u>(2,080)</u>
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	13	19,187	30,406
სხვა გრძელვადიანი გადასახდელები		-	401
მთლიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები		<u>19,187</u>	<u>30,807</u>
მიმდინარე ვალდებულებები			
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები	14	20,087	6,981
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	15	2,601	984
სესხები	13	11,412	-
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები		<u>34,100</u>	<u>7,965</u>
მთლიანი ვალდებულებები		<u>53,287</u>	<u>38,772</u>
მთლიანი ვალდებულებები და კაპიტალი		<u>49,946</u>	<u>36,692</u>

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 13 ივნისს:

ტომას გიზასი
ხელმძღვანელი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსისტი

ქართულ ლარში, ათასებში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ქონება და აღჭურვილობა	8	6,026	6,535
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები		6,026	6,535
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	9	34,072	25,051
წინასწარი გადახდა მომწოდებლებთან		4,741	3,093
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		70	771
ანაზღაურებადი გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა		1,778	161
ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები	10	3,259	1,081
მთლიანი მიმდინარე აქტივები		43,920	30,157
სულ აქტივები		49,946	36,692
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	11	26,074	26,074
დაგროვილი დანაკარგები		(29,415)	(28,154)
სულ კაპიტალი		(3,341)	(2,080)
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	13	19,187	30,406
სხვა გრძელვადიანი გადასახდელები		-	401
მთლიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები		19,187	30,807
მიმდინარე ვალდებულებები			
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები	14	20,087	6,981
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	15	2,601	984
სესხები	13	11,412	-
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები		34,100	7,965
მთლიანი ვალდებულებები		53,287	38,772
მთლიანი ვალდებულებები და კაპიტალი		49,946	36,692

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 13 ივნისს:

ტომას გიზასი
ხელმძღვანელი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსისტი

შპს BD Property
მოგების ან ზარალის და სხვა ერთობლივი შემოსავლის ანგარიშგება 2021 წლისთვის

ქართულ ლარში, ათასებში	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან	16	1,175	4,158
სხვა მომსახურების შემოსავალი	16	687	449
გაყიდული ინვენტარის ღირებულება		(877)	(3,148)
პერსონალის ხარჯები		(1,677)	(1,333)
ამორტიზაციის ხარჯი		(523)	(582)
ქონების სხვა საოპერაციო ხარჯები		(72)	(90)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	17	(854)	(589)
ოპერაციული დანაკარგი		(2,141)	(1,135)
საპროცენტო შემოსავალი		10	158
საპროცენტო ხარჯი	13	(923)	(1,494)
სავალუტო მოგება/(ზარალი), წმინდა		1,793	(3,931)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი, წმინდა		-	(121)
ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე		(1,261)	(6,523)
საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი		-	-
ზარალი წლის განმავლობაში		(1,261)	(6,523)
სულ ერთობლივი დანაკარგი			
წლის განმავლობაში		(1,261)	(6,523)

ქართულ ლარში, ათასებში	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან	16	1,175	4,158
სხვა მომსახურების შემოსავალი	16	687	449
გაყიდული ინვენტარის ღირებულება		(877)	(3,148)
პერსონალის ხარჯები		(1,677)	(1,333)
ამორტიზაციის ხარჯი		(523)	(582)
ქონების სხვა საოპერაციო ხარჯები		(72)	(90)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	17	(854)	(589)
ოპერაციული დანაკარგი		(2,141)	(1,135)
საპროცენტო შემოსავალი		10	158
საპროცენტო ხარჯი	13	(923)	(1,494)
სავალუტო მოგება/(ზარალი), წმინდა		1,793	(3,931)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი, წმინდა		-	(121)
ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე		(1,261)	(6,523)
საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი		-	-
ზარალი წლის განმავლობაში		(1,261)	(6,523)
სულ ერთობლივი დანაკარგი			
წლის განმავლობაში		(1,261)	(6,523)

შპს BD Property
 2021 წლის კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

ქართულ ლარში, ათასებში	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი დანაკარგები	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	26,074	(21,631)	4,443
მთლიანი ზარალი წლის განმავლობაში	-	(6,523)	(6,523)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	26,074	(28,154)	(2,080)
მთლიანი შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	(1,261)	(1,261)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	26,074	(29,415)	(3,341)

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა წაიკითხოთ მე-9-დან 29-ე გვერდებზე მოცემული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად.

საქ. მომართუ

ქართულ ლარში, ათასებში	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი დანაკარგები	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	26,074	(21,631)	4,443
მთლიანი ზარალი წლის განმავლობაში	-	(6,523)	(6,523)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	26,074	(28,154)	(2,080)
მთლიანი შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	(1,261)	(1,261)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	26,074	(29,415)	(3,341)

BD Property LLC
Statement of Cash Flows for 2021

ქართულ ლარში, ათასებში	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე		(1,261)	(6,523)
მათ შორის:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	8	523	582
ვალუტა (მოგება)/ზარალი, წმინდა		(1,793)	3,931
საპროცენტო ხარჯი	13	923	1,494
საპროცენტო შემოსავალი		(10)	(158)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი			
კაპიტალის ცვლილებამდე:		<u>(1,618)</u>	<u>(674)</u>
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		703	120
სასქონლო-მატერიალური მარაგები	9	(8,019)	(5,939)
წინასწარი გადახდა მომწოდებლებთან		(1,648)	2,612
გადასახადების ამოღება, გარდა შემოსავლისა		(1,617)	1,193
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები		1,615	532
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები		(501)	501
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები		<u>13,106</u>	<u>6,793</u>
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი		<u>2,021</u>	<u>5,138</u>
კაპიტალის ცვლილების შემდეგ			
მიღებული პროცენტი		<u>10</u>	<u>58</u>
წმინდა ნაღდი ფული საოპერაციო საქმიანობიდან		<u>2,031</u>	<u>5,196</u>
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ქონებისა და აღჭურვილობის შეძენა		<u>(14)</u>	<u>(9)</u>
წმინდა ნაღდი ფული, რომელიც გამოიყენება			
საინვესტიციო საქმიანობაში		<u>(14)</u>	<u>(9)</u>
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსავლები სესხებიდან	13	-	64
სესხების დაფარვა	13	<u>-</u>	<u>(6,801)</u>
წმინდა ნაღდი ფული, რომელიც გამოიყენება			
საფინანსო საქმიანობაში		<u>-</u>	<u>(6,737)</u>
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულად და			
ფულადი სახსრების ეკვივალენტებზე, წმინდა		<u>161</u>	<u>(37)</u>
წმინდა ზრდა/(კლება) ნაღდი ფულისა და ფულადი			
სახსრების ეკვივალენტებში		<u>2,017</u>	<u>(1,587)</u>
ფულადი სახსრები და ფულის ეკვივალენტები			
წლის დასაწყისში	10	<u>1,081</u>	<u>2,668</u>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის			
ბოლოს	10	<u>3,259</u>	<u>1,081</u>

ქართულ ლარში, ათასებში	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე		(1,261)	(6,523)
მათ შორის:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	8	523	582
ვალუტა (მოგება)/ზარალი, წმინდა		(1,793)	3,931
საპროცენტო ხარჯი	13	923	1,494
საპროცენტო შემოსავალი		(10)	(158)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი			
კაპიტალის ცვლილებამდე:		(1,618)	(674)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		703	120
სასქონლო-მატერიალური მარაგები	9	(8,019)	(5,939)
წინასწარი გადახდა მომწოდებლებთან		(1,648)	2,612
გადასახადების ამოღება, გარდა შემოსავალისა		(1,617)	1,193
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები		1,615	532
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები		(501)	501
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები		13,106	6,793
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი		2,021	5,138
კაპიტალის ცვლილების შემდეგ			
მიღებული პროცენტი		10	58
წმინდა ნაღდი ფული საოპერაციო საქმიანობიდან		2,031	5,196
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ქონებისა და აღჭურვილობის შეძენა		(14)	(9)
წმინდა ნაღდი ფული, რომელიც გამოიყენება		(14)	(9)
საინვესტიციო საქმიანობაში			
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსავლები სესხებიდან	13	-	64
სესხების დაფარვა	13	-	(6,801)
წმინდა ნაღდი ფული, რომელიც გამოიყენება		-	(6,737)
საფინანსო საქმიანობაში			
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულად და ფულადი სახსრების ეკვივალენტებზე, წმინდა		161	(37)
წმინდა ზრდა/(კლება) ნაღდი ფულისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტებში		2,017	(1,587)
ფულადი სახსრები და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	10	1,081	2,668
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	10	3,259	1,081

1. შპს BD Property და მისი საქმიანობა

ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და 2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად შპს BD Property-სთვის („კომპანია“).

შპს BD Property დაარსდა 2010 წლის 24 ნოემბერს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, შექმნილია საქართველოს რეგლამენტის შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404389967.

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით, კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია იყო Asatiani Holdings (Cyprus) Limited, რომელიც რეგისტრირებულია კვიპროსში. კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე იყო Quadrum Investment Management Limited (კაიმანის კუნძულები), რომელიც მართავს კომპანიას ინვესტირების საკეთილდღეოდ და საბოლოო ჯამში 100% ფლობს ბ-ნ ოლეგ პავლოვი.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა. 2010 წელს კომპანიამ საქართველოს მთავრობისგან შეისყიდა 37541 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „თბილისის გარდენის“ მშენებლობა. „თბილისის გარდენის“ ითვლება პირველ ცათამბჯენად თბილისში, კომპანიის მიერ განსახორციელებელი დამატებითი ობიექტების სპექტრით: დაგეგმილი ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ივეთ დარბაზი, ტერასა. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია მეორე ცათამბჯენის მშენებლობის პროცესში იყო. სამშენებლო სამუშაოებს ახორციელებს არადაკავშირებული მხარის სამშენებლო კომპანია, რომელიც დაქირავებულია შპს BD Property-ის მიერ.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია საქართველო, თბილისი, ყაზბეგის ქუჩა 3-5 და საქმიანობის ძირითადი ადგილია ასათიანის ქ. თბილისი, საქართველო, 10.

2021 წლის განმავლობაში კომპანიაში საშუალოდ 57 თანამშრომელი იყო დასაქმებული (2020: 57 თანამშრომელი).

2. საოპერაციო გარემო

კომპანიის ოპერაციები მდებარეობს 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 დამლევას. 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 სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

1. შპს BD Property და მისი საქმიანობა

ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად შპს BD Property-სთვის („კომპანია“).

შპს BD Property დაარსდა 2010 წლის 24 ნოემბერს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, შექმნილია საქართველოს რეგლამენტის შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404389967.

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით, კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია იყო Asatiani Holdings (Cyprus) Limited, რომელიც რეგისტრირებულია კვიპროსში. კომპანიის საბოლოო მავონტროლებელი მხარე იყო Quadrum Investment Management Limited (კაიმანის კუნძულები), რომელიც მართავს კომპანიას ინვესტიორების საკეთილდღეოდ და საბოლოო ჯამში 100% ფლობს ბ-ნ ოლეგ პავლოვი.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა. 2010 წელს კომპანიამ საქართველოს მთავრობისგან შეიყიდა 37541 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „თბილისის გარდენის“ მშენებლობა. „თბილისის გარდენი“ ითვლება პირველ ცათამბჯენად თბილისში, კომპანიის მიერ განსახორციელებელი დამატებითი ობიექტების სპექტრით: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ივეთ დარბაზი, ტერასა. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია მეორე ცათამბჯენის მშენებლობის პროცესში იყო. სამშენებლო სამუშაოებს ახორციელებს არადაკავშირებული მხარის სამშენებლო კომპანია, რომელიც დაქირავებულია შპს BD Property-ის მიერ.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია საქართველო, თბილისი, ყაზბეგის ქუჩა 3-5 და საქმიანობის ძირითადი ადგილია ასათიანის ქ. თბილისი, საქართველო, 10.

2021 წლის განმავლობაში კომპანიაში საშუალოდ 57 თანამშრომელი იყო დასაქმებული (2020: 57 თანამშრომელი).

2. საოპერაციო გარემო

კომპანიის ოპერაციები მდებარეობს 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.

5. კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ფასების შესაბამისად მოითხოვს მენეჯმენტს მსჯელობის, შეფასებისა და დაშვებების გაკეთებას, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებაზე და აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ანგარიშგებულ ოდენობებზე. რეალური შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს ამ შეფასებებისგან.

ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას კრიტიკული შეფასებების შესახებ, რომლებსაც აქვთ ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, მოცემულია შემდეგში:

შენიშვნა 16 (ა) - შემოსავალი ქონების რეალიზაციიდან: განსაზღვრავს, შესრულებულია თუ არა შესრულების ვალდებულება დროის გარკვეულ მომენტში დროთა განმავლობაში; და
შენიშვნა 14 - კლიენტებისგან მიღებული ავანსები: იმის განსაზღვრა, არის თუ არა წინასწარი გადახდები მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტი.

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

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 აქტივებისთვის ან ვალდებულებებისთვის, პირდაპირ (ე.ი. როგორც ფასები) 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 მთლიანი გაზომვისთვის.

დამატებითი ინფორმაცია სამართლიანი ღირებულების გაზომვისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ მოცემულია შენიშვნაში 20 სამართლიანი ღირებულების გამჟღავნებაში.

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) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

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

ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას კრიტიკული შეფასებების შესახებ, რომლებსაც აქვთ ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, მოცემულია შემდეგში:

შენიშვნა 16 (ა) - შემოსავალი ქონების რეალიზაციიდან: განსაზღვრავს, შესრულებულია თუ არა შესრულების ვალდებულება დროის გარკვეულ მომენტში დროთა განმავლობაში; და
შენიშვნა 14 - კლიენტებისგან მიღებული ავანსები: იმის განსაზღვრა, არის თუ არა წინასწარი გადახდები მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტი.

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

სამართლიანი ღირებულებების გაზომვა

კომპანიის მთელი რიგი სააღრიცხვო პოლიტიკა და გამყდავენება 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 (ე.ი. როგორც ფასები) 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 მთლიანი გაზომვისთვის.

დამატებითი ინფორმაცია სამართლიანი ღირებულების გაზომვისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ მოცემულია შენიშვნაში 20 სამართლიანი ღირებულების გამყდავენებაში.

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) ფინანსური 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 ფულადი 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 უბრუნდება მთლიან 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.

(b) უცხოური ვალუტა

(i) უცხოური ვალუტის ოპერაციები

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

ანგარიშგების 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.

უცხოურ ვალუტაში წარმოქმნილი სხვაობები აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ისინი არ განიხილება კვალიფიციურ აქტივზე კაპიტალიზაციის სასესხო ღირებულებად.

(c) 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

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 ფულადი 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 უბრუნდება მთლიან 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..

(b) უცხოური ვალუტა

(i) უცხოური ვალუტის ოპერაციები

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

ანგარიშგების 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.

უცხოურ ვალუტაში წარმოქმნილი სხვაობები აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ისინი არ განიხილება კვალიფიციურ აქტივზე კაპიტალიზაციის სასესხო ღირებულებად.

(c) 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 (როგორცაა 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.

(iii) 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.

(d) სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

მარაგები მოიცავს ქონებას, რომელიც აშენდა გასაყიდად ჩვეულებრივი ბიზნესის მიმდინარეობისას, რომელიც ინახება როგორც მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება ყველაზე დაბალი ღირებულებით და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებით. ღირებულება მოიცავს მიწის ღირებულებას, მშენებლობის ხარჯებს, კაპიტალიზებულ სესხის ხარჯებს, ობიექტის მომზადების, დაგეგმვისა და დიზაინის ხარჯებს, ტერიტორიის მომზადების ხარჯებს და სხვა პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. მარაგის ღირებულება აღიარებული მოგება-ზარალში გაყიდვისას განისაზღვრება კვ.მ-ში გაყიდული ქონების ზომით და დანახარჯების განაწილებით გაყიდული ქონების ფარდობით ზომაზე.

წმინდა რეალიზებადი ღირებულება არის გაყიდვის სავარაუდო ფასი ბიზნესის ჩვეულ რეჟიმში, დასრულების სავარაუდო ხარჯებისა და გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით.

(e) ქონება და ტექნიკა

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებები ფასდება თვითღირებულებით გამოკლებული აკუმულირებული ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება აქტივის შეძენას. თვით შექმნილი 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. შექმნილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც განუყოფლად დაკავშირებულია აღჭურვილობის ფუნქციონალურობასთან, კაპიტალიზდება, როგორც ამ აღჭურვილობის ნაწილი.

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 (როგორცაა 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.

(d) სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

მარაგები მოიცავს ქონებას, რომელიც აშენდა გასაყიდად ჩვეულებრივი ბიზნესის მიმდინარეობისას, რომელიც ინახება როგორც მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება ყველაზე დაბალი ღირებულებით და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებით. ღირებულება მოიცავს მიწის ღირებულებას, მშენებლობის ხარჯებს, კაპიტალიზებულ სესხის ხარჯებს, ობიექტის მომზადების, დაგეგმვისა და დიზაინის ხარჯებს, ტერიტორიის მომზადების ხარჯებს და სხვა პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. მარაგის ღირებულება აღიარებული მოგება-ზარალში გაყიდვისას განისაზღვრება კვ.მ-ში გაყიდული ქონების ზომით და დანახარჯების განაწილებით გაყიდული ქონების ფარდობით ზომაზე.

წმინდა რეალიზებადი ღირებულება არის გაყიდვის სავარაუდო ფასი ბიზნესის ჩვეულ რეჟიმში, დასრულების სავარაუდო ხარჯებისა და გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით.

(e) ქონება და ტექნიკა

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებები ფასდება თვითღირებულებით გამოკლებული აკუმულირებული ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება აქტივის შეძენას. თვით შექმნილი 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. შექმნილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც განუყოფლად დაკავშირებულია აღჭურვილობის ფუნქციონალურობასთან, კაპიტალიზდება, როგორც ამ აღჭურვილობის ნაწილი.

შენიშვნა

1. შპს BD Property და მისი საქმიანობა	10
2. საოპერაციო გარემო	10
3. ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძვლები	10
4. ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტა	10
5. კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	10
6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	11
7. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	19
8. ქონება და აღჭურვილობა	20
9. ინვენტარი	20
10. ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები	21
11. საწესდებო კაპიტალი	21
12. კაპიტალის მართვა	21
13. სესხები	22
14. კლიენტებისგან მიღებული ავანსები	23
15. სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	24
16. შემოსავალი ქონების რეალიზაციიდან და სხვა მომსახურების შემოსავლები	24
17. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	24
18. გაუთვალისწინებელი და სხვა ვალდებულებები	25
19. ფინანსური რისკის მართვა	25
20. სამართლიანი ღირებულების გამჟღავნება	28
21. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები ჯერ არ არის მიღებული	28
22. მოვლენები საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ	28

შენიშვნა

1. შპს BD Property და მისი საქმიანობა.....	10
2. საოპერაციო გარემო.....	10
3. ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძვლები	10
4. ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტა	10
5. კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	10
6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	11
7. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	19
8. ქონება და აღჭურვილობა	20
9. ინვენტარი.....	20
10. ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები.....	21
11. საწესდებო კაპიტალი.....	21
12. კაპიტალის მართვა	21
13. სესხები.....	22
14. კლიენტებისგან მიღებული ავანსები	23
15. სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	24
16. შემოსავალი ქონების რეალიზაციიდან და სხვა მომსახურების შემოსავლები	24
17. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	24
18. გაუთვალისწინებელი და სხვა ვალდებულებები	25
19. ფინანსური რისკის მართვა.....	25
20. სამართლიანი ღირებულების გამჟღავნება	28
21. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები ჯერ არ არის მიღებული	28
22. მოვლენები საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ.....	28

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

ნებისმიერი მოგება ან ზარალი ძირითადი ნივთებისა და აღჭურვილობის 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 ელემენტების სასარგებლო ვადები მიმდინარე და შედარებითი პერიოდებისთვის შემდეგია:

- | | |
|---|---------|
| • შენობები | 20 წელი |
| • ავეჯი და ფიქსტურები | 5 წელი |
| • მანქანები, დანადგარები და აღჭურვილობა | 5 წელი |

(f) **ფინანსური ინსტრუმენტები**

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

(i) **აღიარება და საწყისი შეფასება**

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

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

ნებისმიერი მოგება ან ზარალი ძირითადი ნივთებისა და აღჭურვილობის გასხვებისგან განსაზღვრება გასხვებისგან 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 ელემენტების სასარგებლო ვადები მიმდინარე და შედარებითი პერიოდებისთვის შემდეგია:

- | | |
|---|---------|
| • შენობები | 20 წელი |
| • ავეჯი და ფიქსტურები | 5 წელი |
| • მანქანები, დანადგარები და აღჭურვილობა | 5 წელი |

(f) ფინანსური ინსტრუმენტები

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

(i) აღიარება და საწყისი შეფასება

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

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 ძირის და პროცენტის გადახდას ძირი თანხის გადარიცხვაზე.

სასესხო ინვესტიცია იზომება FVOCI-ში, თუ იგი აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე 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 ძირის და პროცენტის გადახდას ძირი თანხის გადარიცხვაზე.

კაპიტალის ინვესტიციის თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც არ იწახება სავაჭროდ, კომპანიას შეუძლია შეუქცევადად აირჩიოს ინვესტიციის რეალური ღირებულების შემდგომი ცვლილებები OCI-ში. ეს არჩევანი ხორციელდება 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 საღირსეზო შეუსაბამობას, რომელიც სხვაგვარად წარმოიქმნება.

კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს დებიტორულ სესხებს, სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებს და ფულად და ფულადი სახსრების ეკვივალენტებს და კლასიფიცირდება 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 შეძენის თარიღიდან სამი თვის ან ნაკლები ვადით, რომლებიც ექვემდებარებოდა მათი რეალური ღირებულების 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 შენახულ განმარტებას ან იგი ასეთად არის განსაზღვრული თავდაპირველი აღიარებისას. ფინანსური ვალდებულებები FVTPL-ზე ფასდება სამართლიანი 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

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 ძირის და პროცენტის გადახდას ძირი თანხის გადარიცხვაზე.

სასესხო ინვესტიცია იზომება FVOCI-ში, თუ იგი აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე 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 ძირის და პროცენტის გადახდას ძირი თანხის გადარიცხვაზე.

კაპიტალის ინვესტიციის თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც არ იწახება სავაჭროდ, კომპანიას შეუძლია შეუქცევადად აირჩიოს ინვესტიციის რეალური ღირებულების შემდგომი ცვლილებები OCI-ში. ეს არჩევანი ხორციელდება 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 აღმოფხვრება 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 კლასიფიცირდება 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 შეძენის თარიღიდან სამი თვის ან ნაკლები ვადით, რომლებიც ექვემდებარებოდა მათი რეალური ღირებულების 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 შენახულ განმარტებას ან იგი ასეთად არის განსაზღვრული თავდაპირველი აღიარებისას. ფინანსური ვალდებულებები FVTPL-ზე ფასდება სამართლიანი 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 აქტივის ფულადი ნაკადები და შეცვლილი ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივი. 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 ხელშეწყობის 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 პირობებით 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. არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში ცვლილებები არ განიხილება, როგორც მოდიფიკაცია, თუ ისინი გამოწვეულია არსებული სახელშეკრულებო პირობებით, მაგალითად, 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

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 აქტივის ფულადი ნაკადები და შეცვლილი ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივი. 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 ხელშეწყობის 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 პირობებით 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. არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში ცვლილებები არ განიხილება, როგორც მოდიფიკაცია, თუ ისინი გამოწვეულია არსებული სახელშეკრულებო პირობებით, მაგალითად, 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

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

კომპანია ზომავს ზარალის კომპენსაციას უვაოდ 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 უვაოდ 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.

უვაოდ 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:

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:

ფაქტორების კომბინირებული ეფექტის გათვალისწინებით. კომპანია ასევე აღნიშნავს, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგი ხარისხობრივი ფაქტორების შედეგად:

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის შეცვლა;
- გირაოს ან სხვა საკრედიტო ხელშეწყობის 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 ღირებულებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების შეცვლა აღირიცხება როგორც შთანთქმა, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია, როგორც შთანთქმის შედეგად მიღებული მოგების ან ზარალის ნაწილი. თუ გაცვლა ან მოდიფიკაცია არ არის აღირიცხული, როგორც შთანთქმა, ნებისმიერი ხარჯი ან საკომისიო არეგულირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება შეცვლილი ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

(v) არ აღიარება

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 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..

(g) გაუფასურება

(i) არაწარმოდებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები და სახელშეკრულებო აქტივები

ფაქტორების კომბინირებული ეფექტის გათვალისწინებით. კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითად შემდეგი ხარისხობრივი ფაქტორების შედეგად:

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის შეცვლა;
- გირაოს ან სხვა საკრედიტო ხელშეწყობის 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 ღირებულებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების შეცვლა აღირიცხება როგორც შთანთქმა, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია, როგორც შთანთქმის შედეგად მიღებული მოგების ან ზარალის ნაწილი. თუ გაცვლა ან მოდიფიკაცია არ არის აღირიცხული, როგორც შთანთქმა, ნებისმიერი ხარჯი ან საკომისიო არეგულირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება შეცვლილი ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

(v) არ აღიარება

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 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..

(g) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები და სახელშეკრულებო აქტივები

- მსესხებლის ან ემიტენტის მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულე;
- ხელშეკრულების დარღვევა, როგორცაა 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 დაშვებების წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

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

ჩამოწრა

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 სააღსრულო აქტივობებს, რათა შეესაბამებოდეს კომპანიის პროცედურებს დავალიანების ანაზღაურების შესახებ.

(h) 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, ათასებში	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
	მშობელი	EUCC	მშობელი	EUCC
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	-	4
სესხები	30,599	30,599	30,406	30,406

დაკავშირებული მხარეებისგან სესხების პირობები წარმოდგენილია მე-13 და მე-19 შენიშვნებში.

დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლებისა და ხარჯების მუხლები იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასებში	2021		2020	
	მშობელი	EUCC	მშობელი	EUCC
საპროცენტო ხარჯი	923	-	1,494	-

საქ. მომართა

- მსესხებლის ან ემიტენტის მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულე;
- ხელშეკრულების დარღვევა, როგორცაა დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- კომპანიის მიერ სესხის ან ავანსის რესტრუქტურისა და 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 დაშვებების 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.

(h) 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:

<i>ქართულ ლარში, ათასებში</i>	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
	მშობელი	EUCC	მშობელი	EUCC
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	-	4
სესხები	30,599	30,599	30,406	30,406

დაკავშირებული მხარეებისგან სესხების პირობები წარმოდგენილია მე-13 და მე-19 შენიშვნებში.

დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლებისა და ხარჯების მუხლები იყო შემდეგი:

<i>ქართულ ლარში, ათასებში</i>	2021		2020	
	მშობელი	EUCC	მშობელი	EUCC
საპროცენტო ხარჯი	923	-	1,494	-

ვალუტა (მოგება)/ზარალი, წმინდა	(1,732)	-	3,920	-
კაპიტალიზებული სესხის ხარჯები	1,004	-	593	-
ზოგადი და? ადმინისტრაციული ხარჯები	-	33	-	-

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

	2021		2020	
	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება
ქართულ ლარში, ათასებში:				
მოკლევადიანი სარგებელი:				
- ხელფასები და პრემიები	594	-	423	-
ძირითადი მენეჯმენტის სრული ანაზღაურება	594	-	423	-

8. ქონება და აღჭურვილობა

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასებში	საოფისე შენობა	მანქანები და აღჭურვილობა	ავეჯი და ინვენტარი	სულ
ხარჯი				
2020 წლის 1 იანვარს	7,093	502	637	8,232
დამატებები	-	9	-	9
2020 წლის 31 დეკემბერს	7,093	511	637	8,241
დამატებები	-	9	5	14
2021 წლის 31 დეკემბერს	7,093	520	642	8,255
დაგროვილი ცვეთა				
2020 წლის 1 იანვარს	613	188	323	1,124
ამორტიზაციის საფასური	355	100	127	582
2020 წლის 31 დეკემბერს	968	288	450	1,706
ამორტიზაციის საფასური	355	95	73	523
2021 წლის 31 დეკემბერს	1,323	383	523	2,229
საბალანსო თანხა				
2020 წლის 31 დეკემბერს	6,125	223	187	6,535
2021 წლის 31 დეკემბერს	5,770	137	119	6,026

საკუთრებაში და შენობაში შედის გაყიდვების ოფისი თბილისში, ასათიანის 10 ნომერში. კომპანია შენობას შოურუმისთვის იყენებს. გარდა ამისა, მასში შედის აუზი, ფიტნეს და იოგას ცენტრი, ტერასა და საკონფერენციო დარბაზი, რომელიც მდებარეობს „თბილისის გარდენში“, Tower 1-ში.

9. ინვენტარი

ქართულ ლარში, ათასებში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ინვენტარიზაცია - სამუშაოები მიმდინარეობს	29,465	19,567
ინვენტარიზაცია - დასრულებულია	4,324	5,201

სხ მომთმ

ვალუტა (მოგება)/ზარალი, წმინდა	(1,732)	-	3,920	-
კაპიტალიზებული სესხის ხარჯები	1,004	-	593	-
ზოგადი და? ადმინისტრაციული ხარჯები	-	33	-	-

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

	2021		2020	
	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება
<i>ქართულ ლარში, ათასებში:</i>				
<i>მოკლევადიანი სარგებელი:</i>				
- ხელფასები და პრემიები	594	-	423	-
ძირითადი მენეჯმენტის სრული ანაზღაურება	594	-	423	-

8. ქონება და აღჭურვილობა

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა იყო შემდეგი:

<i>ქართულ ლარში, ათასებში</i>	საოფისე შენობა	მანქანები და აღჭურვილობა	ავეჯი და ინვენტარი	სულ
ხარჯი				
2020 წლის 1 იანვარს	7,093	502	637	8,232
დამატებები	-	9	-	9
2020 წლის 31 დეკემბერს	7,093	511	637	8,241
დამატებები	-	9	5	14
2021 წლის 31 დეკემბერს	7,093	520	642	8,255
დაგროვილი ცვეთა				
2020 წლის 1 იანვარს	613	188	323	1,124
ამორტიზაციის საფასური	355	100	127	582
2020 წლის 31 დეკემბერს	968	288	450	1,706
ამორტიზაციის საფასური	355	95	73	523
2021 წლის 31 დეკემბერს	1,323	383	523	2,229
საბალანსო თანხა				
2020 წლის 31 დეკემბერს	6,125	223	187	6,535
2021 წლის 31 დეკემბერს	5,770	137	119	6,026

საკუთრებაში და შენობაში შედის გაყიდვების ოფისი თბილისში, ასათიანის 10 ნომერში. კომპანია შენობას შოურუმისთვის იყენებს. გარდა ამისა, მასში შედის აუზი, ფიტნეს და იოგას ცენტრი, ტერასა და საკონფერენციო დარბაზი, რომელიც მდებარეობს „თბილისის გარდენსში“, Tower 1-ში.

9. ინვენტარი

<i>ქართულ ლარში, ათასებში</i>	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ინვენტარიზაცია - სამუშაოები მიმდინარეობს	29,465	19,567
ინვენტარიზაცია - დასრულებულია	4,324	5,201



შპს BD Properties
2021 წლის ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

სხვა ინვენტარი
სულ ინვენტარი

283	283
<u>34,072</u>	<u>25,051</u>

გაყიდული მარაგების ღირებულებად აღიარებული მარაგების ღირებულებამ შეადგინა 877 ათასი ლარი (2020: 3,148 ათასი ლარი).

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას გააჩნდა 10,274 ათასი აშშ დოლარის - 31,824 ათასი ლარის (2020: 10,040 ათასი აშშ დოლარი - 32,897 ათასი ლარი) საკონტრაქტო ვალდებულება შეეძინა, აეშენებინა ან განეფითარებინა მარაგები.

ინვენტარიზაციის თვისებების მოძრაობის შეჯამება (დასრულებული და მიმდინარეობს სამუშაოები), სხვა მარაგების გამოკლებით, იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასებში

1 იანვარს

2021	2020
<u>24,768</u>	<u>18,829</u>
8,894	8,463
1,002	593
(877)	(3,148)
<u>2</u>	<u>31</u>
<u>33,789</u>	<u>24,768</u>

შენიშვნების ხარჯები

კაპიტალიზებული სესხის ხარჯები

გაყიდული ინვენტარის ღირებულება

სხვა

31 დეკემბერს

10. ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები

ქართულ ლარში, ათასებში

მიმდინარე ანგარიში

სულ ნაღდი ფული და ფულადი ეკვივალენტები

31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
<u>3,259</u>	<u>1,081</u>
<u>3,259</u>	<u>1,081</u>

კომპანიის ექსპოზიცია საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია მე-19 შენიშვნაში..

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

11. საწესდებო კაპიტალი

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის საწესდებო და გადახდილმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 26,074 ათასი ლარი (15,000 ათასი აშშ დოლარი).

12. 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.

სხვა ინვენტარი	283	283
სულ ინვენტარი	34,072	25,051

გაყიდული მარაგების ღირებულებად აღიარებული მარაგების ღირებულებამ შეადგინა 877 ათასი ლარი (2020: 3,148 ათასი ლარი).

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას გააჩნდა 10,274 ათასი აშშ დოლარის - 31,824 ათასი ლარის (2020: 10,040 ათასი აშშ დოლარი - 32,897 ათასი ლარი) საკონტრაქტო ვალდებულება შეეძინა, აეშენებინა ან განეწესებინა მარაგები.

ინვენტარიზაციის თვისებების მოძრაობის შეჯამება (დასრულებული და მიმდინარეობს სამუშაოები), სხვა მარაგების გამოკლებით, იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში, ათასებში	2021	2020
1 იანვარს	24,768	18,829
მშენებლობის ხარჯები	8,894	8,463
კაპიტალიზებული სესხის ხარჯები	1,002	593
გაყიდული ინვენტარის ღირებულება	(877)	(3,148)
სხვა	2	31
31 დეკემბერს	33,789	24,768

10. ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები

ქართულ ლარში, ათასებში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მიმდინარე ანგარიში	3,259	1,081
სულ ნაღდი ფული და ფულადი ეკვივალენტები	3,259	1,081

კომპანიის ექსპოზიცია საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია მე-19 შენიშვნაში..

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

11. საწესდებო კაპიტალი

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის საწესდებო და გადახდილმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 26,074 ათასი ლარი (15,000 ათასი აშშ დოლარი).

12. 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.

13. სესხები

ეს შენიშვნა შეიცავს ინფორმაციას კომპანიის პროცენტური სესხების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკის შესახებ მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 19.

'000 ლ.	2021	2020
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	19,187	30,406
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	11,412	-
	30,599	30,406

(a) ვალები და ვალის დაფარვის გრაფიკი

ვადაგადაცილებული სესხების პირობები იყო შემდეგი:

'000 ლ.	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	სიმწიფის წელი	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო თანხა	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო თანხა
არაუზრუნველყოფი ლი სესხი მშობელი კომპანიისგან	USD	8%	2035	30,721	30,599	31,643	30,406
მთლიანი პროცენტური ვალდებულებები				30,721	30,599	31,643	30,406

(b) საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება

'000 ლ.	2021	2020
ბალანსი 1 იანვარი	30,406	31,729
ცვლილებები დაფინანსების ფულადი ნაკადებიდან:		
შემოსავლები სესხებიდან	-	64
სესხების დაფარვა	-	(6,801)
მთლიანი ცვლილებები დაფინანსების ფულადი ნაკადებიდან	-	-
სავალუტო კურსის ცვლილების ეფექტი	(1,732)	3,327
სხვა ცვლილებები		
პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული		
საპროცენტო ხარჯი	923	1,494
კაპიტალიზებული სესხის ხარჯები	1,002	593
სრული პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული სხვა ცვლილებები	(1,925)	2,087
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	30,599	30,406

სესხები ნომინალური თანხით ამ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთა დამატებითი ინფორმაციის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, ხელმძღვანელობამ მოამზადა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი სესხებისა და მასთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯების შეჯერება (ანუ ამორტიზებული ღირებულებით) იმ თანხებთან, რომლებიც წარმოდგენილი იქნებოდა სახელშეკრულებო პირობებით (ანუ ნომინალური თანხა).

13. სესხები

ეს შენიშვნა შეიცავს ინფორმაციას კომპანიის პროცენტიანი სესხების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკის შესახებ მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 19.

'000 ლ.	2021	2020
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	19,187	30,406
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	11,412	-
	30,599	30,406

(a) ვალები და ვალის დაფარვის გრაფიკი

ვადაგადაცილებული სესხების პირობები იყო შემდეგი:

'000 ლ.	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	სიმწიფის წელი	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო თანხა	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო თანხა
არაუზრუნველყოფი ლი სესხი მშობელი კომპანიისგან	USD	8%	2035	30,721	30,599	31,643	30,406
მთლიანი პროცენტიანი ვალდებულებები				30721	30,599	31,643	30,406

(b) საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება

'000 ლ.	2021	2020
ბალანსი 1 იანვარი	30,406	31,729
ცვლილებები დაფინანსების ფულადი ნაკადებიდან:		
შემოსავლები სესხებიდან	-	64
სესხების დაფარვა	-	(6,801)
მთლიანი ცვლილებები დაფინანსების ფულადი ნაკადებიდან	-	-
სავალუტო კურსის ცვლილების ეფექტი	(1,732)	3,327
სხვა ცვლილებები		
პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული		
საპროცენტო ხარჯი	923	1,494
კაპიტალიზებული სესხის ხარჯები	1,002	593
სრული პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული სხვა ცვლილებები	(1,925)	2,087
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	30,599	30,406

სესხები ნომინალური თანხით. ამ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთა დამატებითი ინფორმაციის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, ხელმძღვანელობამ მოამზადა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი სესხებისა და მასთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯების შეჯერება (ანუ ამორტიზებული ღირებულებით) იმ თანხებთან, რომლებიც წარმოდგენილი იქნებოდა სახელშეკრულებო პირობებით (ანუ ნომინალური თანხა).

ქართულ ლარში, ათასებში

	2021	2020
სესხის აღება ნომინალური ოდენობით 1 იანვარს	31,642	33,653
ძირითადი დამატება	-	64
დარიცხული პროცენტი	838	940
ძირითადი გადახდილი	-	(7,394)
სავალუტო სხვაობა	(1,759)	4,379
სესხები ნომინალური ოდენობით 31 დეკემბერს	30,721	31,642
ამორტიზებული ხარჯების აღრიცხვის გავლენა სესხებზე	(122)	(1,236)
სესხები ამორტიზებული ღირებულებით 31 დეკემბერს	30,599	30,406

ქართულ ლარში, ათასებში

	2021	2020
წლისთვის დარიცხული მთლიანი ნომინალური პროცენტი	838	940
ამორტიზებული ხარჯების აღრიცხვის ეფექტი დარიცხულ პროცენტზე	1,087	912
წლისთვის დარიცხული ეფექტური პროცენტი	1,925	1,852

14. კლიენტებისგან მიღებული ავანსები

კომპანიამ აღიარა შემდეგი ვალდებულებები, რომლებიც წარმოიქმნება მომხმარებლებთან ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებით მიღებული ავანსებიდან:

ქართულ ლარში, ათასებში

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები	20,087	6,981
სულ მიღებული ავანსები მომხმარებლებისგან	20,087	6,981

საკონტრაქტო ვალდებულებებთან მიმართებაში აღიარებული შემოსავალი 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კლიენტებისგან მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული 606 ათასი ლარის შემოსავალი იქნა აღიარებული მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში.

ხელშეკრულებაში მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გათვალისწინება ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებებისთვის კომპანია უფლებამოსილია მიიღოს საწყისი ანაზარე. კომპანიამ დაასკვნა, რომ ეს არ განიხილება მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტად, რადგან ეს გამოწვეულია კომპანიისთვის დაფინანსების უზრუნველყოფის გარდა სხვა მიზეზების გამო. საწყისი დეპოზიტები გამოიყენება კომპანიის დასაცავად მეორე მხარისგან, რომელიც ადეკვატურად ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ზოგიერთი ან ყველა ვალდებულებას, როდესაც მომხმარებელს არ აქვს დადგენილი საკრედიტო ისტორია ან აქვს დაგვიანებული გადახდების ისტორია.

უმაყოფილო კონტრაქტები მომხმარებლებთან ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ინფორმაცია მომხმარებლებთან ქონების გაყიდვის კონტრაქტებიდან გამომდინარე შეუსრულებელი შესრულების ვალდებულებების შესახებ.

თბილისი

<i>ქართულ ლარში, ათასებში</i>	2021	2020
სესხის აღება ნომინალური ოდენობით 1 იანვარს	31,642	33,653
ძირითადი დამატება	-	64
დარიცხული პროცენტი	838	940
ძირითადი გადახდილი	-	(7,394)
სავალუტო სხვაობა	(1,759)	4,379
სესხები ნომინალური ოდენობით 31 დეკემბერს	30,721	31,642
ამორტიზებული ხარჯების აღრიცხვის გავლენა სესხებზე	(122)	(1,236)
სესხები ამორტიზებული ღირებულებით 31 დეკემბერს	30,599	30,406
<i>ქართულ ლარში, ათასებში</i>	2021	2020
წლისთვის დარიცხული მთლიანი ნომინალური პროცენტი	838	940
ამორტიზებული ხარჯების აღრიცხვის ეფექტი დარიცხულ პროცენტზე	1,087	912
წლისთვის დარიცხული ეფექტური პროცენტი	1,925	1,852

14. კლიენტებისგან მიღებული ავანსები

კომპანიამ აღიარა შემდეგი ვალდებულებები, რომლებიც წარმოიქმნება მომხმარებლებთან ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებით მიღებული ავანსებიდან:

<i>ქართულ ლარში, ათასებში</i>	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები	20,087	6,981
სულ მიღებული ავანსები მომხმარებლებისგან	20,087	6,981

საკონტრაქტო ვალდებულებებთან მიმართებაში აღიარებული შემოსავალი. 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კლიენტებისგან მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული 606 ათასი ლარის შემოსავალი იქნა აღიარებული მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში.

ხელშეკრულებაში მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გათვალისწინება. ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებებისთვის კომპანია უფლებამოსილია მიიღოს საწყისი ანაზარი. კომპანიამ დაასკვნა, რომ ეს არ განიხილება მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტად, რადგან ეს გამოწვეულია კომპანიისთვის დაფინანსების უზრუნველყოფის გარდა სხვა მიზეზების გამო. საწყისი დეპოზიტები გამოიყენება კომპანიის დასაცავად მეორე მხარისგან, რომელიც ადეკვატურად ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ზოგიერთი ან ყველა ვალდებულებას, როდესაც მომხმარებელს არ აქვს დადგენილი საკრედიტო ისტორია ან აქვს დაგვიანებული გადახდების ისტორია.

უკმაყოფილო კონტრაქტები მომხმარებლებთან. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ინფორმაცია მომხმარებლებთან ქონების გაყიდვის კონტრაქტებიდან გამომდინარე შეუსრულებელი შესრულების ვალდებულებების შესახებ.

ქართულ ლარში, ათასებში

ტრანზაქციის ფასის მთლიანი თანხა, რომელიც გამოყოფილია კონტრაქტებზე, რომლებიც სრულად არ არის დაკმაყოფილებული 31 დეკემბრის მდგომარეობით

2021 2020
61,760 25,412

მენეჯმენტი ელოდება, რომ შეუსრულებელ კონტრაქტებზე გამოყოფილი ტრანზაქციის ფასის 100% (61,760 ათასი ლარი) 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის (25,412 ათასი ლარი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის) 2022 წლის განმავლობაში შემოსავლად იქნება აღიარებული.

15. სვაჭრო და სხვა გადასახდელები

ქართულ ლარში, ათასებში

გადასახდელები მშენებლობისთვის

სხვა გადასახდელები

მთლიანი სვაჭრო და სხვა გადასახდელები

31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
2,563	939
38	45
2,601	984

16. შემოსავალი ქონების რეალიზაციიდან და სხვა მომსახურების შემოსავლები

'000 ლ.

შემოსავალი მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან

შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან

სხვა მომსახურების შემოსავალი

2021	2020
1,175	4,158
687	449
1,752	4,607

(a) შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან

კომპანია ავითარებს და ყიდის საცხოვრებელ ფართებს. შემოსავალი აღიარებულია, როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. წინაშეთანხმების სტატუსში არსებულ ქონებას, როგორც წესი, არ აქვს კომპანიისთვის ალტერნატიული გამოყენება სახელშეკრულებო შეზღუდვების გამო. ამასთან, გადახდის აღსასრულებელი უფლება არ წარმოიქმნება მანამ, სანამ აქცეპტი არ იქნება ხელმოწერილი და შემდგომში იურიდიული სათაური არ გადადის მომხმარებელზე. ამრიგად, შემოსავალი აღიარებულია დროის მომენტში, როდესაც კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. შემოსავალი ფასდება ხელშეკრულებაში შეთანხმებული ტრანზაქციის ფასით. განხილვა ხდება კონტროლის გადაცემამდე. გადავადებული გადახდა არ არის შეთანხმებული მომხმარებლებთან, ამიტომ ტრანზაქციის ფასი არ არის კორექტირებული მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის ეფექტებისთვის.

„თბილისი გარდენის“ თაუერი 1 ოფიციალურად ექსპლუატაციაში 2018 წლის ივნისში შევიდა და კომპანიამ ქონების გაყიდვიდან შემოსავლის გამომუშავება დაიწყო. „თბილისი გარდენის“ თაუერი 2, სავარაუდოდ, 2022 წელს დასრულდება.

17. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ქართულ ლარში, ათასებში

კომუნალური ხარჯები

მარკეტინგის ხარჯები

საგადასახადო ხარჯები, გარდა საშემოსავლოსი

აუდიტის საფასური

საოფისე ხარჯები

პროფესიული მომსახურების საფასური, გარდა აუდიტისა

კომუნიკაციის ხარჯები

სადაზღვეო ხარჯები

2021	2020
356	192
176	124
92	106
83	52
15	10
14	14
4	8
2	10
	24

თბილისი გარდენი

ქართულ ლარში, ათასებში

	2021	2020
ტრანზაქციის ფასის მთლიანი თანხა, რომელიც გამოყოფილია კონტრაქტებზე, რომლებიც სრულად არ არის დაკმაყოფილებული 31 დეკემბრის მდგომარეობით	61,760	25,412

მენეჯმენტი ელოდება, რომ შეუსრულებელ კონტრაქტებზე გამოყოფილი ტრანზაქციის ფასის 100% (61,760 ათასი ლარი) 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის (25,412 ათასი ლარი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის) 2022 წლის განმავლობაში შემოსავლად იქნება აღიარებული.

15. სავაჭრო და სხვა გადასახდელები

ქართულ ლარში, ათასებში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გადასახდელები მშენებლობისთვის	2,563	939
სხვა გადასახდელები	38	45
მთლიანი სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	2,601	984

16. შემოსავალი ქონების რეალიზაციიდან და სხვა მომსახურების შემოსავლები

'000 ლ.	2021	2020
შემოსავალი მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან		
შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან	1,175	4,158
სხვა მომსახურების შემოსავალი	687	449
	1,752	4,607

(a) შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან

კომპანია ავითარებს და ყიდის საცხოვრებელ ფართებს. შემოსავალი აღიარებულია, როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. წინაშეთანხმების სტატუსში არსებულ ქონებას, როგორც წესი, არ აქვს კომპანიისთვის ალტერნატიული გამოყენება სახელშეკრულებო შეზღუდვების გამო. ამასთან, გადახდის აღსასრულებელი უფლება არ წარმოიქმნება მანამ, სანამ აქცეპტი არ იქნება ხელმოწერილი და შემდგომში იურიდიული სათაური არ გადადის მომხმარებელზე. ამრიგად, შემოსავალი აღიარებულია დროის მომენტში, როდესაც კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. შემოსავალი ფასდება ხელშეკრულებაში შეთანხმებული ტრანზაქციის ფასით. განხილვა ხდება კონტროლის გადაცემამდე. გადავადებული გადახდა არ არის შეთანხმებული მომხმარებლებთან, ამიტომ ტრანზაქციის ფასი არ არის კორექტირებული მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის ეფექტებისთვის.

„თბილისი გარდენის“ თაუერი 1 ოფიციალურად ექსპლუატაციაში 2018 წლის ივნისში შევიდა და კომპანიამ ქონების გაყიდვიდან შემოსავლის გამომუშავება დაიწყო. „თბილისი გარდენის“ თაუერი 2, სავარაუდოდ, 2022 წელს დასრულდება.

17. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ქართულ ლარში, ათასებში	2021	2020
კომუნალური ხარჯები	356	192
მარკეტინგის ხარჯები	176	124
საგადასახადო ხარჯები, გარდა საშემოსავლოსი	92	106
აუდიტის საფასური	83	52
საოფისე ხარჯები	15	10
პროფესიული მომსახურების საფასური, გარდა აუდიტისა	14	14
კომუნიკაციის ხარჯები	4	8
სადაზღვევო ხარჯები	2	10

საწვავის ხარჯები

სხვა

სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	1	-
	111	73
	854	589

18. გაუთვალისწინებელი და სხვა 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. საგადასახადო 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, 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.

შეთანხმებების შესრულება კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებებს მის სესხებთან დაკავშირებით (შენიშვნა 13). ასეთ შეთანხმებებთან შესრულებლობამ შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის უარყოფითი შედეგები, მათ შორის სესხების რეკლასიფიკაცია გრძელვადიანი ვალდებულებებიდან მიმდინარე ვალდებულებებად, როგორც ისინი შეიძლება გახდეს გადასახდელი მოთხოვნის შემთხვევაში კრედიტორის ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით. კომპანია ასრულებდა შეთანხმებებს 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის.

გარემოსდაცვითი საკითხები საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულაციების აღსრულება ვითარდება და ხელისუფლების ორგანოების აღსრულების პოზიცია მუდმივად გადაიხედება. კომპანია პერიოდულად აფასებს გარემოსდაცვითი რეგულაციებით ნაკისრ ვალდებულებებს. როგორც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი აღიარებულია დაუყოვნებლივ. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას არსებული რეგულაციების, სამოქალაქო სამართალწარმოების ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, არ შეიძლება შეფასდეს, მაგრამ შეიძლება იყოს მატერიალური. არსებული კანონმდებლობით არსებული აღსრულების კლიმატის პირობებში, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოსდაცვითი ზიანისთვის.

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

19. 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

კომპანიის საკრედიტო რისკის ზემოქმედებაზე გავლენას ახდენს ძირითადად თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. თუმცა, მენეჯმენტი ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს, რომლებმაც შეიძლება გავლენა მოახდინონ კომპანიის მომხმარებელთა ბაზის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ

საქართველოს
საგარეო ურთიერთობების
მინისტრის
განცხადებით

საწვავის ხარჯები	1	-
სხვა	111	73
სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	854	589

18. გაუთვალისწინებელი და სხვა 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, 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.

შეთანხმებების შესრულება. კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებებს მის სესხებთან დაკავშირებით (შენიშვნა 13). ასეთ შეთანხმებებთან შეუსრულებლობამ შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის უარყოფითი შედეგები, მათ შორის სესხების რეკლასიფიკაცია გრძელვადიანი ვალდებულებებიდან მიმდინარე ვალდებულებებად, როგორც ისინი შეიძლება გახდეს გადასახადელი მოთხოვნის შემთხვევაში კრედიტორის ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით. კომპანია ასრულებდა შეთანხმებებს 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბერს.

გარემოსდაცვითი საკითხები. საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულაციების აღსრულება ვითარდება და ხელისუფლების ორგანოების აღსრულების პოზიცია მუდმივად გადაიხედება. კომპანია პერიოდულად აფასებს გარემოსდაცვითი რეგულაციებით ნაკისრ ვალდებულებებს. როგორც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი აღიარებულია დაუყოვნებლივ. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას არსებული რეგულაციების, სამოქალაქო სამართალწარმოების ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, არ შეიძლება შეფასდეს, მაგრამ შეიძლება იყოს მატერიალური. არსებული კანონმდებლობით არსებული აღსრულების კლიმატის პირობებში, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოსდაცვითი ზიანისთვის.

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

19. 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.

კომპანიის საკრედიტო რისკის ზემოქმედებაზე გავლენას ახდენს ძირითადად თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. თუმცა, მენეჯმენტი ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს, რომლებმაც შეიძლება გავლენა მოახდინონ კომპანიის მომხმარებელთა ბაზის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ



ქვეყნის დეფოლტის რისკზე, სადაც კლიენტები მუშაობენ, განსაკუთრებით გაუარესებულ ეკონომიკურ ვითარებაში. კომპანიის საკრედიტო ექსპოზიცია ძირითადად კონცენტრირებულია საქართველოში.

კომპანია არ ითხოვს გირაოს ვაჭრობასა და დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებით. კომპანიის ბიზნეს მოდელის (მნიშვნელოვანი დებიტორული ნაშთების) გათვალისწინებით, საკრედიტო რისკი არ არის მიჩნეული, რომ ჰქონდეს მნიშვნელოვანი გავლენა კომპანიაზე. შესაბამისად, კომპანია არ ახორციელებს ინვესტიციას საკრედიტო რისკის მართვის დახვეწილი სისტემების შექმნაში.

კომპანია აყალიბებს საკრედიტო რისკის დონეს, რომელსაც ის ახორციელებს კონტრაგენტებთან ან კონტრაგენტთა ჯგუფებთან მიმართებაში მიღებული რისკის ოდენობის ლიმიტების დაწესებით. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები რეგულარულად მტკიცდება მენეჯმენტის მიერ. ასეთი რისკები მონიტორინგს ახდენენ მგრუნავ საფუძველზე და ექვემდებარება ყოველწლიურ, ან უფრო ხშირად განხილვას.

კრედიტუნარიანობის გაუარესების მქონე კლიენტებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედება ეცნობება და მას განიხილავს მენეჯმენტი. მენეჯმენტი განიხილავს კონტრაგენტების მუშაობას და აკვირდება ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

მენეჯმენტი თვლის, რომ 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია მნიშვნელოვნად არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებიდან და რომ მთლიანი მოსალოდნელი ზარალის გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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 კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად, რამდენადაც არსებობს შეუსაბამო ვალუტების შორის, რომლებშიც შესყიდვები და სესხები დენომინირებულია და კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას შორის. კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტაა ქართული ლარი (ლარი). ვალუტები, რომლებშიც ეს ტრანზაქციები ძირითადად დენომინირებულია, არის ევრო და აშშ დოლარი

ქართულ ლარში, ათასებში	At 31 დეკემბერი 2021		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარში	1,972	(33,114)	(31,142)

ქართულ ლარში, ათასებში	31 დეკემბერი 2020		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარში	1,037	(31,655)	(30,618)

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

წლის განმავლობაში მოქმედებდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო მაჩვენებელი		ანგარიშის თარიღზე განაკვეთი	
	2021	2020	2021	2020
	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, ათასებში

31 დეკემბერი 2021 31 დეკემბერი 2020

საქ. მომსახურ.

ქვეყნის დეფოლტის რისკზე, სადაც კლიენტები მუშაობენ, განსაკუთრებით გაუარესებულ ეკონომიკურ ვითარებაში. კომპანიის საკრედიტო ექსპოზიცია ძირითადად კონცენტრირებულია საქართველოში.

კომპანია არ ითხოვს გირაოს ვაჭრობასა და დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებით. კომპანიის ბიზნეს მოდელის (მნიშვნელოვანი დებიტორული ნაშთების) გათვალისწინებით, საკრედიტო რისკი არ არის მიჩნეული, რომ ჰქონდეს მნიშვნელოვანი გავლენა კომპანიაზე. შესაბამისად, კომპანია არ ახორციელებს ინვესტიციას საკრედიტო რისკის მართვის დახვეწილი სისტემების შექმნაში.

კომპანია აყალიბებს საკრედიტო რისკის დონეს, რომელსაც ის ახორციელებს კონტრაგენტებთან ან კონტრაგენტთა ჯგუფებთან მიმართებაში მიღებული რისკის ოდენობის ლიმიტების დაწესებით. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები რეგულარულად მტკიცდება მენეჯმენტის მიერ. ასეთი რისკები მონიტორინგს ახდენენ მზრუნველ საფუძველზე და ექვემდებარება ყოველწლიურ, ან უფრო ხშირად განხილვას.

კრედიტუნარიანობის გაუარესების მქონე კლიენტებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედება ეცნობება და მას განიხილავს მენეჯმენტს. მენეჯმენტი განიხილავს კონტრაგენტების მუშაობას და აკვირდება ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

მენეჯმენტი თვლის, რომ 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია მნიშვნელოვნად არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებიდან და რომ მთლიანი მოსალოდნელი ზარალის გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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. კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად, რამდენადაც არსებობს შეუსაბამო ვალუტებს შორის, რომლებშიც შესყიდვები და სესხები დენომინირებულია და კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას შორის. კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტაა ქართული ლარი (ლარი). ვალუტები, რომლებშიც ეს ტრანზაქციები ძირითადად დენომინირებულია, არის ევრო და აშშ დოლარი

ქართულ ლარში, ათასებში	At 31 დეკემბერი 2021		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარში	1,972	(33,114)	(31,142)
ქართულ ლარში, ათასებში	31 დეკემბერი 2020		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარში	1,037	(31,655)	(30,618)

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

წლის განმავლობაში მოქმედებდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო მაჩვენებელი		ანგარიშის თარიღზე განაკვეთი	
	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, ათასებში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
------------------------	-------------------	-------------------



აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით
აშშ დოლარი 10%-ით სუსტდება

(3,114) (3,062)
3,114 3,062

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 მოწვევას 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. 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, ათასებში	სახელშეკრულ						
	საბალანსო თანხა	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 15)	2,601	2,601	2,100	-	501	-	-
სესხები (შენიშვნა 13)	30,599	37,658	-	1,239	10,842	14,306	11,271
	33,200	40,259	2,601	1,239	10,842	14,306	11,271

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასეთია:

ქართულ ლარში, ათასებში	სახელშეკრულ						
	საბალანსო თანხა	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 15)	984	984	984	-	-	-	-
სხვა გრძელვადიანი გადასახდელები	501	501	-	-	-	501	-
სესხები (შენიშვნა 13)	30,406	39,833	-	-	-	26,680	13,153
	31,891	41,318	984	-	-	27,181	13,153

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

აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(3,114)	(3,062)
აშშ დოლარი 10%-ით სუსტდება	3,114	3,062

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 მოწვევას 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. 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, ათასებში	სახელშეკრულ						
	საბალანსო თანხა	ეზო 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 15)	2,601	2,601	2,100	-	501	-	
სესხები (შენიშვნა 13)	30,599	37,658	-	1,239	10,842	14,306	11,271
	33,200	40,259	2,601	1,239	10,842	14,306	11,271

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასეთია:

ქართულ ლარში, ათასებში	სახელშეკრულ						
	საბალანსო თანხა	ეზო 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 15)	984	984	984	-	-	-	-
სხვა გრძელვადიანი გადასახდელები	501	501	-	-	-	501	-
სესხები (შენიშვნა 13)	30,406	39,833			-	26,680	13,153
	31,891	41,318	984	-	-	27,181	13,153

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

20. სამართლიანი 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 გაყიდვის ან ვალდებულებების გადაცემისას.

კომპანიამ დაადგინა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულება შეფასების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანია მიაღწიოს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც მიიღება აქტივის გასაყიდად ან გადახდებოდა ვალდებულების გადასაცემად ბაზრის მონაწილეებს შორის მოწესრიგებულ ტრანზაქციაში 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 ღირებულებები არის მათი რეალური ღირებულებების გონივრული მიახლოება.

21. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები ჯერ არ არის მიღებული

რიგი ახალი სტანდარტები ძალაშია 2022 წლის 1 იანვრის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის 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 (შესწორება ფასს 16-ში).
- დამღწეული კონტრაქტები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ში ცვლილებები).
- IFRS სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018-2020 წწ.
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავლები განზრახ გამოყენებამდე (ბასს 16-ში ცვლილებები).
- მითითება კონტრაქტულ 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.

22. მოვლენები საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ

2022 წელს, ამ ფინანსური ანგარიშგების გამოცემამდე, კომპანიამ დაფარა მშობლისთვის ნასესხები 1,100 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (3,336 ათასი ლარის ექვივალენტით).

გარდა ამისა, 2022 წლის 29 აპრილს და 2022 წლის 30 მაისს, პარტნიორის დადგენილების საფუძველზე, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 300 ათასი აშშ დოლარით (918 ათასი ლარი) და 800 აშშ დოლარით (2,293 ათასი ლარი) და შეადგინა 16,100 აშშ დოლარი (29,28 ათასი ლარი). საწესდებო კაპიტალის ზრდა სრულად იქნა გადახდილი ფულადი შენატანის სახით.

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

მთარგმნელი:

/ანა არონიშვილი



20. სამართლიანი 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 გაყიდვის ან ვალდებულებების გადაცემისას.

კომპანიამ დაადგინა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულება შეფასების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანია მიაღწიოს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც მიიღება აქტივის გასაყიდად ან გადახდებოდა ვალდებულების გადასაცემად ბაზრის მონაწილეებს შორის მოწესრიგებულ ტრანზაქციაში 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 ღირებულებები არის მათი რეალური ღირებულებების გონივრული მიახლოება..

21. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები ჯერ არ არის მიღებული

რიგი ახალი სტანდარტები ძალაშია 2022 წლის 1 იანვრის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის 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 (შესწორება ფასს 16-ში).
- დამღლეო კონტრაქტები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ში ცვლილებები)
- IFRS 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.

22. მოვლენები საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ

2022 წელს, ამ ფინანსური ანგარიშგების გამოცემამდე, კომპანიამ დაფარა მშობლისთვის ნასესხები 1,100 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (3,336 ათასი ლარის ექვივალენტი).

გარდა ამისა, 2022 წლის 29 აპრილს და 2022 წლის 30 მაისს, პარტნიორის დადგენილების საფუძველზე, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 300 ათასი აშშ დოლარით (918 ათასი ლარი) და 800 აშშ დოლარით (2,293 ათასი ლარი) და შეადგინა 16,100 აშშ დოლარი (29,28 ათასი ლარი). საწესდებო კაპიტალის ზრდა სრულად იქნა გადახდილი ფულადი შენატანის სახით.

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

მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N221313341



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

28.09.2022 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

78929651428122

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, 28.09.2022

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.

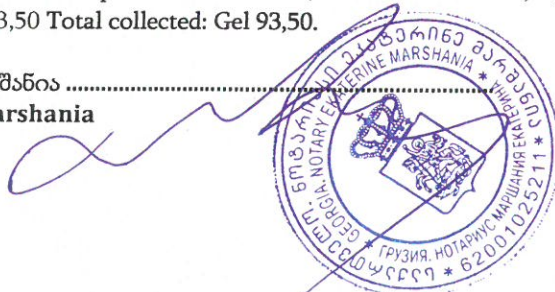
გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.11.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე - 75.00 (სამოცდათხუთმეტი) ლარი (29 ხელმოწერისთვის), 39-ე მუხლის საფუძველზე 5.00 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. 13,50 (ცამეტი ლარი და 50 თეთრი) ლარი. სულ გადახდილია: 93,50 ლარი.

Georgia, Tbilisi - 28.09.2022

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 75,00, Article 39 - Gel 5.00 (five) and Tax Code, Article 166 VAT 13,50 Total collected: Gel 93,50.

ნოტარიუსი ეკატერინე მარშანია
Notary Public Ekaterine Marshania





თბილისი გარდენს

მენეჯმენტის ანგარიში - ბიზნეს მიმოხილვა 2021

იურიდიული პირის ბიზნესის მიმოხილვა

1. სუბიექტის ბიზნესის განვითარება, შესრულება და პოზიცია

კომპანია დარეგისტრირებულია 2010 წლის 24 ნოემბერს და მისი ერთადერთი 100% პარტნიორი არის Asatiani Holdings (Cyprus) Limited, რეგისტრირებული კვიპროსში.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა. 2010 წელს კომპანიამ საქართველოს მთავრობისგან შეისყიდა 37,541 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „თბილისი გარდენის“ მშენებლობა. „თბილისი გარდენი“ ითვლება პირველ ცათამბჯენად თბილისში, კომპანიის მიერ განხორციელებული დამატებითი ობიექტებით: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ივენთ დარბაზი, ტერასა და სხვა.

2019 წელს კომპანიამ თბილისის ბაღების კომპლექსის მეორე თაუერის მშენებლობა დაიწყო, რომელიც 2022 წელს დასრულდება. პირველი თაუერის ბინები 2019 წლის ბოლომდე თითქმის სრულად გაიყიდა. 2020 წელს კომპანიამ მეორე თაუერის წინასწარი გაყიდვა დაიწყო.

„თბილისი გარდენი“ მდებარეობს საბურთალოს რაიონში, ასათიანის ქუჩაზე, მეტრო დელისის მიმდებარედ. პირველი თაუერის საერთო გასაყიდი ფართი შეადგენს 25651 კვ.მ-ს (20801 კვ.მ ბინების, აგრეთვე სათავსოების და პარკინგის ჩათვლით), საიდანაც 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაყიდულია 22838 კვ.მ. მშენებარე მეორე თაუერის საერთო გასაყიდი ფართია 23452 კვ.მ (მათ შორის 20817 კვ.მ ბინა და დანარჩენი – პარკინგი).

გარდა გაყიდვებისა, კომპანია უზრუნველყოფს მოიჯარეებისთვის მომსახურების ფუნქციების მართვას, როგორიცაა დასუფთავება, მეზაღობა, ტექნიკური და უსაფრთხოების მომსახურება.

დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობა 2020 წელს შეადგენდა 57 ადამიანს (2019 წელს: 57). კომპანიის სტრუქტურა შედგება ადმინისტრაციული (მათ შორის, გაყიდვების, ფინანსების, HR, იურიდიული და მარკეტინგის ერთეულები) და დაწესებულებების (მათ შორის ტექნიკური, დასუფთავება და მეზაღობა და დაცვა) ერთეულები.

2. სუბიექტის სამომავლო განვითარების გეგმები

კომპანია აპირებს საცხოვრებელი კომპლექსის შემდგომ განვითარებას დამატებითი თაუერის აშენებით, თუმცა ამ დროისთვის ათაუერების ზუსტი რაოდენობა ცნობილი არ არის.

3. სუბიექტის მიერ ჩატარებული კვლევისა და განვითარების მიმოხილვა

კომპანია არ არის ჩართული რაიმე კვლევისა და განვითარების საქმიანობაში.

4. ინფორმაცია სუბიექტის ფილიალების შესახებ

კომპანიას არ აქვს იურიდიული ფილიალები.

ადმ. მოთხოვნა

თბილისი გარდენს

მენეჯმენტის ანგარიში - ბიზნეს მიმოხილვა 2021

იურიდიული პირის ბიზნესის მიმოხილვა

1. სუბიექტის ბიზნესის განვითარება, შესრულება და პოზიცია

კომპანია დარეგისტრირებულია 2010 წლის 24 ნოემბერს და მისი ერთადერთი 100% პარტნიორი არის Asatiani Holdings (Cyprus) Limited, რეგისტრირებული კვიპროსში.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა. 2010 წელს კომპანიამ საქართველოს მთავრობისგან შეისყიდა 37,541 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „თბილისი გარდენის“ მშენებლობა. „თბილისი გარდენი“ ითვლება პირველ ცათამბჯენად თბილისში, კომპანიის მიერ განხორციელებული დამატებითი ობიექტებით: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ივენტ დარბაზი, ტერასა და სხვა.

2019 წელს კომპანიამ თბილისის ბაღების კომპლექსის მეორე თაუერის მშენებლობა დაიწყო, რომელიც 2022 წელს დასრულდება. პირველი თაუერის ბინები 2019 წლის ბოლომდე თითქმის სრულად გაიყიდა. 2020 წელს კომპანიამ მეორე თაუერის წინასწარი გაყიდვა დაიწყო.

„თბილისი გარდენი“ მდებარეობს საბურთალოს რაიონში, ასათიანის ქუჩაზე, მეტრო დელისის მიმდებარედ. პირველი თაუერის საერთო გასაყიდი ფართი შეადგენს 25651 კვ.მ-ს (20801 კვ.მ ბინების, აგრეთვე სათავსოების და პარკინგის ჩათვლით), საიდანაც 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაყიდულია 22838 კვ.მ. მშენებარე მეორე თაუერის საერთო გასაყიდი ფართია 23452 კვ.მ (მათ შორის 20817 კვ.მ ბინა და დანარჩენი – პარკინგი).

გარდა გაყიდვებისა, კომპანია უზრუნველყოფს მოიჯარეებისთვის მომსახურების ფუნქციების მართვას, როგორცაა დასუფთავება, მეზაღობა, ტექნიკური და უსაფრთხოების მომსახურება.

დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობა 2020 წელს შეადგენდა 57 ადამიანს (2019 წელს: 57). კომპანიის სტრუქტურა შედგება ადმინისტრაციული (მათ შორის, გაყიდვების, ფინანსების, HR, იურიდიული და მარკეტინგის ერთეულები) და დაწესებულებების (მათ შორის ტექნიკური, დასუფთავება და მეზაღობა და დაცვა) ერთეულები.

2. სუბიექტის სამომავლო განვითარების გეგმები

კომპანია აპირებს საცხოვრებელი კომპლექსის შემდგომ განვითარებას დამატებითი თაუერის აშენებით, თუმცა ამ დროისთვის ათაუერების ზუსტი რაოდენობა ცნობილი არ არის.

3. სუბიექტის მიერ ჩატარებული კვლევისა და განვითარების მიმოხილვა

კომპანია არ არის ჩართული რაიმე 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:

		2020, ლ	2019, ლ	2018, ლ	2017, ლ
1	შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან	4,158	19,207	40,202	-
2	ოპერაციული მოგება/ზარალი	(1,135)	752	(5,159)	(2,305)
3	წმინდა ზარალი	(6,523)	(2,968)	(7,181)	(2,414)
4	ოპერაციული მოგების ზღვარი	-27%	4%	-13%	

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

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორის ანალიზი შემდეგია:

		2020	2019	2018	2017
1	გაყიდვები კვ.მ	1,224	6,043	15,571	0
2	პერსონალის რაოდ.	57	57	59	15

გაყიდვები კვ.მ.-ში ასახავს საბოლოო გაყიდვის ხელშეკრულებებს და არა წინასწარ გაყიდვას. თაუერი 1-ის წინასწარი გაყიდვები 2017 წელს დაიწყო, თუმცა შენობა 2018 წელს დასრულდა და გაყიდული ერთეულები მომხმარებლებმა ამ დროს დაარეგისტრირეს. თაუერი 2-ის წინასწარი გაყიდვები 2020 წელს დაიწყო და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომხმარებლების ავანსის ბალანსი უკვე 6,981 ათასი ლარი იყო.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სრულად დაუკმაყოფილებელი კონტრაქტებისთვის გამოყოფილი ტრანზაქციის ფასის ჯამური თანხა იყო 25,412 ლარი, რომლის 100% მენეჯმენტის მოლოდინის მიხედვით იქნება აღიარებული შემოსავალად 2022 ფინანსური წლის განმავლობაში.

6. დეტალური ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალისა და საკუთარი წილების შეძენის შესახებ კომპანიის სააქციო კაპიტალში ცვლილებები და არც საკუთარი აქციების შეძენა არ მომხდარა.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტებები

ბაზარზე ოთხი წლის შემდეგ, თბილისი გარდენს აქვს ძლიერი ბრენდის პოზიციონირება, აღიქმება, როგორც ლუქს საცხოვრებელი და ერთ-ერთი გამორჩეული ქალაქში. პროექტის საწყის ეტაპზე იყო უნიკალური სერვისებისა და ინფრასტრუქტურის შერწყმა, როგორც კონსიერჟი, ლობი, სპორტული დარბაზი, საცურაო აუზი, შეხვედრების ოთახი, დიდი ბაღები და საბავშვო მოედანი. ფუნქციონალური მახასიათებლებისა და შესაბამისი ძლიერი მარკეტინგის საფუძველზე თბილისი გარდენი გახდა ცნობილი ბრენდი. პროექტის კონკურენტულ უპირატესობად ასევე განიხილებოდა ამერიკელი რეიტინგული დიზაინერის ვინსენტ ვოლფის მშენებლობის მაღალი ხარისხი და საჯარო სივრცეების ინტერიერის დიზაინი.

ჩვეულებრივი არხების გარდა, მარკეტინგი ფოკუსირებულია სხვა ეფექტურ საკომუნიკაციო არხებზე და გაყიდვების გამომწვევ ფაქტორებზე, როგორცაა თავად კოშკი, ინტერნეტი (ფეისბუქი, ინსტაგრამი, გუგლის რეკლამები), ასევე პერსონალურ რეკომენდაციებს, რომლებიც ხორციელდება პოსტ ჩართულობის რეკლამებით და ვიდეო ნახვის რეკლამებით.

თაუერი

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორის ანალიზი შემდეგია:

		2020, ლ	2019, ლ	2018, ლ	2017, ლ
1	შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან	4,158	19,207	40,202	-
2	ოპერაციული მოგება/ზარალი	(1,135)	752	(5,159)	(2,305)
3	წმინდა ზარალი	(6,523)	(2,968)	(7,181)	(2,414)
4	ოპერაციული მოგების ზღვარი	-27%	4%	-13%	

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

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორის ანალიზი შემდეგია:

		2020	2019	2018	2017
1	გაყიდვები კვ.მ	1,224	6,043	15,571	0
2	პერსონალის რაოდ.	57	57	59	15

გაყიდვები კვ.მ.-ში ასახავს საბოლოო გაყიდვის ხელშეკრულებებს და არა წინასწარ გაყიდვას. თაუერი 1-ის წინასწარი გაყიდვები 2017 წელს დაიწყო, თუმცა შენობა 2018 წელს დასრულდა და გაყიდული ერთეულები მომხმარებლებმა ამ დროს დაარეგისტრირეს. თაუერი 2-ის წინასწარი გაყიდვები 2020 წელს დაიწყო და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომხმარებლების ავანსის ბალანსი უკვე 6,981 ათასი ლარი იყო.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სრულად დაუკმაყოფილებელი კონტრაქტებისთვის გამოყოფილი ტრანზაქციის ფასის ჯამური თანხა იყო 25,412 ლარი, რომლის 100% მენეჯმენტის მოლოდინის მიხედვით იქნება აღიარებული შემოსავალად 2022 ფინანსური წლის განმავლობაში.

6. დეტალური ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალისა და საკუთარი წილების შეძენის შესახებ

კომპანიის სააქციო კაპიტალში ცვლილებები და არც საკუთარი აქციების შეძენა არ მომხდარა.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტებები

ბაზარზე ოთხი წლის შემდეგ, თბილისი გარდენის აქვს ძლიერი ბრენდის პოზიციონირება, აღიქმება, როგორც ლუქს საცხოვრებელი და ერთ-ერთი გამორჩეული ქალაქში. პროექტის საწყის ეტაპზე იყო უნიკალური სერვისებისა და ინფრასტრუქტურის შერწყმა, როგორიცაა კონსიერჟი, ლობი, სპორტული დარბაზი, საცურაო აუზი, შეხვედრების ოთახი, დიდი ბაღები და საბავშვო მოედანი. ფუნქციონალური მახასიათებლებისა და შესაბამისი ძლიერი მარკეტინგის საფუძველზე თბილისი გარდენის გახდა ცნობილი ბრენდი. პროექტის კონკურენტულ უპირატესობად ასევე განიხილებოდა ამერიკელი რეიტინგული დიზაინერის ვინსენტ ვოლფის მშენებლობის მაღალი ხარისხი და საჯარო სივრცეების ინტეგრირების დიზაინი.

ჩვეულებრივი არხების გარდა, მარკეტინგი ფოკუსირებულია სხვა ეფექტურ საკომუნიკაციო არხებზე და გაყიდვების გამომწვევ ფაქტორებზე, როგორიცაა თავად კომპი, ინტერნეტი (ფეისბუქი, ინსტაგრამი, გუგლის რეკლამები), ასევე პერსონალურ რეკომენდაციებს, რომლებიც ხორციელდება პოსტ ჩართულობის რეკლამებით და ვიდეო ნახვის რეკლამებით.

კოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, პროექტის/ბრენდის საბაზრო პოზიცია საკმაოდ ძლიერია. პროექტის მთავარი კონკურენტები მომხმარებლების თვალსაზრისით არიან Lisi Development, Domus, M2 და King David (ძალიან იშვიათ შემთხვევებში). თუმცა, თბილისის გარდენის მთავარ კონკურენტულ უპირატესობას მიეკუთვნება კარგი ხელმისაწვდომობა ქალაქის ცენტრიდან, ქალაქის შესანიშნავი ხედები, ლამაზი ეზო და ბაღი, პარკინგის ერთეულებისა და ობიექტების მაღალი კოეფიციენტი. ობიექტებში შედის 4 ლიფტი თითო თაუერში, ოლიმპიური ზომის აუზი, სპორტული დარბაზი და ბიზნეს ლობი.

გარდა ამისა, დღეს ჩვენ შეგვიძლია დავაკვირდეთ ობიექტის მართვის პროცესს - როგორ მუშაობს ინფრასტრუქტურა რეალურად, რაც ასევე გახდა პროექტის ძლიერი მხარე.

ამით აიხსნება თბილისის გარდენის პოპულარობა მომხმარებლებში, რის შედეგადაც მოხდა პირველი თაუერის წარმატებული გაყიდვები, რაც განაპირობებს მეორეს აშენების გადაწყვეტილებას 2019 წელს.

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 დაწესება და იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ნებისმიერი ზემოქმედება დარჩეს ამ ლიმიტების ფარგლებში. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები მიზნად ისახავს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფას, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მინიმიზაციის მიზნით.

არაფინანსური რისკები. კომპანიის წინაშე არსებული ძირითადი არაფინანსური რისკები და გაურკვევლობაა 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, რათა მოემზადოს იმ ახალი რეგულაციების შესასრულებლად.

ტომას გიზასი
ხელმძღვანელი
13 ივნისი 2021

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსისტი
13 ივნისი 2021

თარგმანი შესრულებულია ინგლისურიდან ქართულ ენაზე დიპლომირებული მთარგმნელის ანა არონიშიძის მიერ. თარგმანი სწორია, რაზეც ვაწერ ხელს.
მთარგმნელი: /ანა არონიშიძე/

ანა არონიშიძე

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, პროექტის/ბრენდის საბაზრო პოზიცია საკმაოდ ძლიერია. პროექტის მთავარი კონკურენტები მომხმარებლების თვალსაზრისით არიან Lisi Development, Domus, M2 და King David (ძალიან იშვიათ შემთხვევებში). თუმცა, თბილისი გარდენის მთავარ კონკურენტულ უპირატესობას მიეკუთვნება კარგი ხელმისაწვდომობა ქალაქის ცენტრიდან, ქალაქის შესანიშნავი ხედები, ლამაზი ეზო და ბაღი, პარკინგის ერთეულებისა და ობიექტების მაღალი კოეფიციენტი. ობიექტებში შედის 4 ლიფტი თითო თაუერში, ოლიმპიური ზომის აუზი, სპორტული დარბაზი და ბიზნეს ლობი.

გარდა ამისა, დღეს ჩვენ შეგვიძლია დავაკვირდეთ ობიექტის მართვის პროცესს - როგორ მუშაობს ინფრასტრუქტურა რეალურად, რაც ასევე გახდა პროექტის ძლიერი მხარე.

ამით აიხსნება თბილისი გარდენის პოპულარობა მომხმარებლებში, რის შედეგადაც მოხდა პირველი თაუერის წარმატებული გაყიდვები, რაც განაპირობებს მეორეს აშენების გადაწყვეტილებას 2019 წელს.

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 დაწესება და იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ნებისმიერი ზემოქმედება დარჩეს ამ ლიმიტების ფარგლებში. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები მიზნად ისახავს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფას, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მინიმიზაციის მიზნით.

არაფინანსური რისკები. კომპანიის წინაშე არსებული ძირითადი არაფინანსური რისკები და გაურკვევლობაა 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, რათა მოემზადოს იმ ახალი რეგულაციების შესასრულებლად.

ტომას გიზასი
ხელმძღვანელი
13 ივნისი 2021

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსისტი
13 ივნისი 2021

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

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N221315800



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

29.09.2022 წ

სანოტარო მოქმედების
დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მ. მარშანიას
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

41586027561022

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 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 გადახდებიდან 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 - 12.00 (თორმეტი) ლარი (3 გვერდიანი დოკუმენტისთვის, 1 გვერდიანისთვის), 39-ე მუხლის საფუძველზე 5.00 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.დ.გ. - 2.16 (ორი ლარი და 16 თეთრი) ლარი. სულ გადახდილია: 19.16 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 12.00 (twelve), Article 39 - Gel 5.00 (five) and Tax Code, Article 166 VAT - 2.16 (two Gel and 16 tetri). Total collected: Gel 19.16.

ნოტარიუსი ეკატერინე მარშანია
Notary Public Ekaterine Marshania

