JSC AXIS TOWERS

International Financial Reporting Standards Consolidated Financial Statements and Independent Auditor's Report

31 December 2021

Contents

Independent Auditor's report

Consolidated Financial statements

Consolidated Statement of Financial Position....1
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income....2
Consolidated Statement of Changes in Equity....3
Consolidated Statement of Cash Flows....4

Notes to the Consolidated Financial Statements

1 The Group and its Operations....5
2 Operating Environment of the Group....5
3 Summary of Significant Accounting Policies....6
4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies....14
5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations....15
6 New Accounting Pronouncements....16
7 Balances and Transactions with Related Parties....20
8 Property, Plant and Equipment....21
9 Investment Property....22
10 Inventory....23
11 Prepayments....24
12 Cash and Cash Equivalents....24
13 Share Capital....25
14 Borrowings....25
15 Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities....25
16 Contract Liabilities....26
17 Trade and Other Payables....27
18 Revenue from Contracts with Customers....27
19 Cost of Rental Income....27
20 General and Administrative Expenses....28
21 Distribution Costs....28
22 Finance (Income)/Costs, Net....28
23 Contingencies and Commitments....28
24 Financial Risk Management....29
25 Capital Management....33
26 Fair Value Disclosures....33
27 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category....34
28 Events after the Reporting Period....34

Independent Auditor's Report

To the Shareholders and Management of JSC Axis Towers

Our opinion

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of JSC Axis Towers (the "Company") and its subsidiary (together - the "Group") as at 31 December 2021, and the Group's consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

What we have audited

The Group's consolidated financial statements comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 December 2021;
- the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated statement of changes in equity for the year then ended;
- the consolidated statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the consolidated financial statements, which include significant accounting policies and other explanatory information.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements section of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Group in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code). We have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code.

Other information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the Management Report (but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon).

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the Management Report.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement in the Management Report, we are required to report that fact.

We have nothing to report in this regard.

In addition, we are required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing to express an opinion whether certain parts of the Management Report comply with respective regulatory normative acts and to consider whether the Management Report includes the information required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Based on the work undertaken in the course of our audit, in our opinion:

- the information given in the Management Report for the financial year for which the consolidated financial statements are prepared is consistent with the consolidated financial statements;
- the information given in the Management Report complies with the requirements of paragraph 6 of article 7 of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Responsibilities of management and those charged with governance for the consolidated financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC (Reg.# SARAS-F-775813)

Nino Kadagishvili (Reg.#SARAS-A-506913)

1 August 2022, except for reporting on other information, for which the date of our report is 21 October 2022
Tbilisi, Georgia

JSC AXIS TOWERS
Consolidated Statement of Financial Position

In thousands of Georgian Lari	Note	31 December 2021	31 December 2020
ASSETS			
Non-current assets			
Property, plant and equipment	8	64,306	54,516
Investment property	9	119,411	113,604
Prepayments and other receivables	11	43,307	29,539
Intangible assets		749	760
Total non-current assets		**227,773**	**198,419**
Current assets			
Inventory	10	38,577	59,642
Trade receivables		1,191	1,128
Other tax receivables, net		553	-
Cash and cash equivalents	12	13,257	11,080
Total current assets		**53,578**	**71,850**
TOTAL ASSETS		**281,351**	**270,269**
EQUITY			
Share capital	13	37,666	37,666
Non-cash owner contributions	13	(1,750)	(1,750)
Accumulated deficit		(46,702)	(58,641)
TOTAL EQUITY		**(10,786)**	**(22,725)**
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	14	157,883	238,714
Lease liabilities		438	439
Total non-current liabilities		**158,321**	**239,153**
Current liabilities			
Borrowings	14	88,805	676
Lease liabilities		52	52
Contract liabilities	16	39,555	49,439
Advances received from customers		425	331
Trade and other payables	17	4,979	2,795
Other tax payables, net		-	548
Total current liabilities		**133,816**	**53,841**
TOTAL LIABILITIES		**292,137**	**292,994**
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		**281,351**	**270,269**

Approved for issue and signed on 21 October 2022.

_____	_____
Teimuraz Chokhonelidze	Givi Gabelaia
Chief Executive Officer	Chief Finance Officer

In thousands of Georgian Lari	**Note**	**2021**	**2020**
Revenue from contracts with customers		35,623	14,119
Cost of sales apartments	10	(29,104)	(15,452)
Rental income from investment properties	9	6,682	4,713
Cost of rental income	19	(5,900)	(3,166)
Gross Profit		**7,301**	**214**
Other income		-	111
General and administrative expenses	20	(4,885)	(4,212)
Distribution costs	21	(571)	(367)
Other (losses)/gains, net		(432)	743
Operating profit/(loss)		**1,413**	**(3,511)**
Finance income/(costs), net	22	10,526	(32,591)
Profit/(loss) before income tax		**11,939**	**(36,102)**
Income tax expense		-	-
PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR		**11,939**	**(36,102)**
Other comprehensive income		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME/(LOSS) FOR THE YEAR		**11,939**	**(36,102)**

In thousands of Georgian Lari	**Note**	**Share capital**	**Non-cash owner contribution**	**Accumulated deficit**	**Total**
Balance at 31 December 2019		**37,666**	**(1,750)**	**(22,539)**	**13,377**
Loss for the year		-	-	(36,102)	**(36,102)**
Total comprehensive loss		-	-	(36,102)	**(36,102)**
Balance at 31 December 2020	13	**37,666**	**(1,750)**	**(58,641)**	**(22,725)**
Profit for the year		-	-	11,939	**11,939**
Total comprehensive income		-	-	11,939	**11,939**
Balance at 31 December 2021	13	**37,666**	**(1,750)**	**(46,702)**	**(10,786)**

In thousands of Georgian Lari	Note	31 December 2021	31 December 2020
Cash flows from operating activities			
Profit/(loss) before income tax		11,939	(36,102)
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation		3,689	2,374
Finance income/(costs), net		(10,526)	32,591
Foreign exchange losses less gains (other than on borrowings)		432	(743)
Operating cash flows before working capital changes		**5,534**	**(1,880)**
Increase/(decrease) in tax assets, other than on income		(1,101)	3,136
(Increase)/decrease in trade receivables		(63)	82
Decrease in inventory		21,238	10,099
Decrease/(increase) in contract liabilities and advances received	16	(9,790)	3,152
Increase in trade and other payables		2,184	447
Changes in working capital		**18,002**	**15,036**
Interest paid	15	(15,964)	(16,909)
Net cash generated/(used in) from operating activities		**2,038**	**(1,873)**
Cash flows from investing activities			
Purchases of property, plant and equipment		(8,628)	(16,367)
Purchases of investment property		(13,425)	(8,730)
Purchases of intangible assets		(6)	(762)
Net cash used in investing activities		**(22,059)**	**(25,859)**
Cash flows from financing activities			
Proceeds from borrowings	14	210,937	41,731
Repayment of borrowings	14	(188,425)	(6,178)
Finance Income		118	91
Net cash from financing activities		**22,630**	**35,644**
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(433)	747
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	12	**11,081**	**2,421**
Cash and cash equivalents at the end of the year	12	**13,257**	**11,080**

1 The Group and its Operations

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2021 for JSC Axis Towers (the "Company") and its 100% owned subsidiary, Pullman Tbilisi Axis Towers LLC (together referred to as the "Group").

The Company was incorporated on 26 December 2014 as a joint stock company (registration and tax ID: 405077704; registered by the LEPL Public Registry) in accordance with Georgian regulations and is domiciled in Georgia.

Pullman Tbilisi Axis Towers LLC was incorporated in Georgia on 21 December 2021 as a limited liability company (registration and tax ID: 405499429) with an intention to serve as a hotel management company in the future. As at 31 December 2021 it does not have any ongoing operations.

As of 31 December 2021, and 2020 the Company's immediate parent company is Axis Tower LLC. As at 31 December 2021 and 2020 the Company's ultimate parent company is GCF LP (registered in the Cayman Islands), which is controlled by GCF GP (registered in the Cayman Islands).

The shareholding structure and respective ownership interest in the Company were as follows:

Owners	31 December 2021	31 December 2020
Axis Tower LLC	60.98%	60.98%
Axis Towers Holding LLC	39.02%	39.02%
Total	**100%**	**100%**

As at 31 December 2021 the Company was engaged in construction and development of two 41 story tower buildings situated on Chavchavadze Avenue, Tbilisi, Georgia, with 16,000 square meters of residential areas, 16,700 square meters of office spaces and commercial area and 226 rooms Pullman 5 star hotel for subsequent operation, sale or lease (the "Axis Towers Project"). The Axis Towers Project was expected to be finalised in June of 2022. In 2020 JSC Axis Towers was granted World Trade Center (WTC) Tbilisi exclusive license. Consequently, the Company became the part of respective global community and is entitled to all the supplementary benefits.

Registered address and place of business. The registered office and place of business of the Company is at 24 Alexander Kazbegi Avenue, Tbilisi, Georgia.

Presentation currency. These consolidated financial statements are presented in Georgian Lari ("GEL"), unless otherwise stated.

2 Operating Environment of the Group

The Group's principal business activities are within Georgia. Georgia displays certain characteristics of an emerging market, including relatively high inflation and high interest rates. Georgian tax legislation is subject to varying interpretations and frequent changes.

On March 12, 2020, the World Health Organization officially declared the Covid-19 pandemic. In order to limit the impact of the pandemic, the Georgian government took appropriate measures and imposed restrictions such as quarantine, curfew, international flight restrictions and other business restrictions. These measures have had a negative impact on the economy and local businesses, including the Group's operations. Some of the above measures were subsequently relaxed, however, as of 31 December 2021, the global infection levels remain high, vaccination rate is relatively low, and there is a risk that the authorities would impose additional restrictions in subsequent periods, including due to emerging new variants of the virus. In 2021 the Georgian economy demonstrated positive dynamics in recovery from the pandemic. This trend was also supported by the global economic recovery and higher prices.

2 Operating Environment of the Group (Continued)

The Group's management has taken appropriate steps to minimize the impact of the pandemic on the it's operations. The administrative department switched to remote working mode, while the operational staff continued working in compliance with all the rules.

The future economic direction of Georgia is largely dependent upon the effectiveness of economic, financial and monetary measures undertaken by the Government, together with tax, legal, regulatory and political developments. Management is unable to predict all developments which could have an impact on the Georgian economy and consequently what effect, if any, they could have on the future financial position of the Group. Management believes it is taking all the necessary measures to support the sustainability and development of the Group's business.

3 Summary of Significant Accounting Policies

Basis of preparation. These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the IASB, and in accordance with the requirements of Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing, under the historical cost convention, as modified by the initial recognition of financial instruments based on fair value. The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are set out below. Apart from the accounting policy changes effective from 1 January 2021 these policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated. Refer to Note 5.

The preparation of consolidated financial statements in conformity with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the financial statements are disclosed in Note 4.

Consolidated financial statements. The subsidiaries are those investees, including structured entities, that the Group controls because the Group (i) has power to direct the relevant activities of the investees that significantly affect their returns, (ii) has exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investees, and (iii) has the ability to use its power over the investees to affect the amount of the investor's returns. The existence and effect of substantive rights, including substantive potential voting rights, are considered when assessing whether the Group has power over another entity.

For a right to be substantive, the holder must have a practical ability to exercise that right when decisions about the direction of the relevant activities of the investee need to be made. The Group may have power over an investee even when it holds less than the majority of the voting power in an investee. In such a case, the Group assesses the size of its voting rights relative to the size and dispersion of holdings of the other vote holders to determine if it has de-facto power over the investee. Protective rights of other investors, such as those that relate to fundamental changes of the investee's activities or apply only in exceptional circumstances, do not prevent the Group from controlling an investee. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group (acquisition date) and are deconsolidated from the date on which control ceases.

The acquisition method of accounting is used to account for the acquisition of subsidiaries. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured at their fair values at the acquisition date, irrespective of the extent of any non-controlling interest.

Goodwill is measured by deducting the net assets of the acquiree from the aggregate of the consideration transferred for the acquiree, the amount of non-controlling interest in the acquiree and the fair value of an interest in the acquiree held immediately before the acquisition date. Any negative amount ("negative goodwill" or a "bargain purchase") is recognised in profit or loss, after management reassesses whether it identified all the assets acquired and all the liabilities and contingent liabilities assumed and reviews the appropriateness of their measurement.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

The consideration transferred for the acquiree is measured at the fair value of the assets given up, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed, including the fair value of assets or liabilities from contingent consideration arrangements, but excludes acquisition related costs such as advisory, legal, valuation and similar professional services. Transaction costs related to the acquisition of and incurred for issuing equity instruments are deducted from equity; transaction costs incurred for issuing debt as part of the business combination are deducted from the carrying amount of the debt and all other transaction costs associated with the acquisition are expensed.

Intercompany transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated; unrealised losses are also eliminated unless the cost cannot be recovered. The Group and all of its subsidiaries use uniform accounting policies consistent with the Group's policies.

Foreign currency translation. The functional currency of the Group is the currency of the primary economic environment in which the entity operates. The functional currency of the Group is the national currency of Georgia, Georgian Lari ("GEL"). The financial statements are presented in Georgian Lari ("GEL"), which is the Group's presentation currency.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the end of the reporting period are translated into GEL at the exchange rate prevailing at that date. Foreign currency transactions are accounted for at the exchange rate prevailing at the date of the transaction. Foreign exchange gains and losses that relate to borrowings are presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income within 'finance income or costs'. All other foreign exchange gains and losses are presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income within 'Other gains/(losses), net'. At 31 December 2021, the principal rates of exchange used for translating foreign currency balances were US Dollar ("USD") 1 = GEL 3.0976 (31 December 2020: USD 1 = GEL 3.2766).

Property, plant and equipment. All items of property, plant and equipment are stated at cost, less accumulated depreciation and provision for impairment, where required. Construction in progress ("CIP") category includes uninstalled equipment and assets under construction for future use as property, plant and equipment.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. Costs of minor repairs and day-to-day maintenance are expensed when incurred. Cost of replacing major parts or components of property, plant and equipment items are capitalised and the replaced part is retired.

Gains and losses on disposals are determined by comparing the proceeds with the carrying amount and are recognised in profit or loss for the year within other income or expenses.

Depreciation. Land, CIP and uninstalled equipment are not depreciated. Depreciation on other items of property, plant and equipment is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives:

	Useful lives in years
Building	50
Machinery and equipment	5 to 7

The residual value of an asset is the estimated amount that the Group would currently obtain from the disposal of the asset less the estimated costs of disposal, if the asset was already of the age and in the condition expected at the end of its useful life. The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period.

Right-of-use assets. The Group leases land plot. Contract contains only lease component. However, for all leases for which the Group is a lessee, it has elected not to separate lease and non-lease components and instead accounts for these as a single lease component.

Assets arising from a lease are initially measured on a present value basis.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Right-of-use assets are measured at cost comprising the following:

- the amount of the initial measurement of lease liability,
- any initial direct costs, and
- costs to restore the asset to the conditions required by lease agreements.

Right-of-use assets are generally depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis. If the Group is reasonably certain to exercise a purchase option, the right-of-use asset is depreciated over the underlying assets' useful lives. Depreciation on the items of the right-of-use assets is calculated using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

	Useful lives in years
Underground land plot	46

Inventories. Inventory comprise of property being constructed for sale in the ordinary course of business, which is held as current inventory and is measured as the lower of cost and net realisable value. Cost includes cost of land, construction costs, capitalized borrowing costs, costs of site preparation, planning and design costs and other direct related costs. The properties under pre-agreement status have generally no alternative use for the Group due to contractual restrictions. However, an enforceable right to payment does not arise until the act of acceptance is signed and subsequently the legal title has passed to the customer. The cost of inventory recognized in profit or loss on disposal is determined with reference to the size of the property sold and allocation of the costs on the relative size of the property sold. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated cost of completion and selling expenses.

Investment property. Investment property is property held either to earn rental income or for capital appreciation or for both, but not for sale in the ordinary course of business, use in production or supply of goods or services or for administrative purposes.

Investment property is measured at cost less accumulated depreciation and provision for impairment, where required. Subsequent expenditure is capitalised only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Company, and the cost can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred. If an investment property becomes owner-occupied, it is reclassified to property, plant and equipment.

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for its intended use, and the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located and capitalised borrowing costs. In the case of investment property contributed into the capital, cost is determined as fair value of investment property at initial recognition.

Depreciation on items of investment property is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives:

	Useful lives in years
Building	50

Any gain or loss on disposal of an investment property (calculated as the difference between the net proceeds from disposal and the carrying amount of the item) is recognised in profit or loss.

Intangible assets. The Group's intangible assets' balance has 50-year useful life and primarily includes exclusive World Trade Center (WTC) licence, that is capitalised on the basis of the costs incurred to acquire and bring it to use. All other costs associated with its maintenance, are expensed when incurred. Intangible assets are amortised using the straight-line method over their useful lives. If impaired, the carrying amount of intangible assets is written down to the higher of value in use and fair value less costs of disposal.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Impairment of non-financial assets. Assets that are subject to depreciation and amortisation are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are largely independent cash inflows (cash-generating units). Prior impairments of non-financial assets (other than goodwill) are reviewed for possible reversal at each reporting date.

Financial instruments – key measurement terms. Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The best evidence of fair value is the price in an active market. An active market is one in which transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis.

Fair value of financial instruments traded in an active market is measured as the product of the quoted price for the individual asset or liability and the number of instruments held by the entity. This is the case even if a market's normal daily trading volume is not sufficient to absorb the quantity held and placing orders to sell the position in a single transaction might affect the quoted price.

Valuation techniques such as discounted cash flow models or models based on recent arm's length transactions or consideration of financial data of the investees are used to measure fair value of certain financial instruments for which external market pricing information is not available. Fair value measurements are analysed by level in the fair value hierarchy as follows: (i) level one are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities, (ii) level two measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices), and (iii) level three measurements are valuations not based on solely observable market data (that is, the measurement requires significant unobservable inputs).

Transaction costs are incremental costs that are directly attributable to the acquisition, issue or disposal of a financial instrument. An incremental cost is one that would not have been incurred if the transaction had not taken place. Transaction costs include fees and commissions paid to agents (including employees acting as selling agents), advisors, brokers and dealers, levies by regulatory agencies and securities exchanges, and transfer taxes and duties. Transaction costs do not include debt premiums or discounts, financing costs or internal administrative or holding costs.

Amortised cost ("AC") is the amount at which the financial instrument was recognised at initial recognition less any principal repayments, plus accrued interest, and for financial assets less any allowance for expected credit losses ("ECL"). Accrued interest includes amortisation of transaction costs deferred at initial recognition and of any premium or discount to the maturity amount using the effective interest method.

Accrued interest income and accrued interest expense, including both accrued coupon and amortised discount or premium (including fees deferred at origination, if any), are not presented separately and are included in the carrying values of the related items in the statement of financial position.

The effective interest method is a method of allocating interest income or interest expense over the relevant period, so as to achieve a constant periodic rate of interest (effective interest rate) on the carrying amount. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts (excluding future credit losses) through the expected life of the financial instrument or a shorter period, if appropriate, to the gross carrying amount of the financial instrument. The effective interest rate discounts cash flows of variable interest instruments to the next interest repricing date, except for the premium or discount which reflects the credit spread over the floating rate specified in the instrument, or other variables that are not reset to market rates. Such premiums or discounts are amortised over the whole expected life of the instrument. The present value calculation includes all fees paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate. For assets that are purchased or originated credit impaired ("POCI") at initial recognition, the effective interest rate is adjusted for credit risk, i.e. it is calculated based on the expected cash flows on initial recognition instead of contractual payments.

Financial instruments – initial recognition. Financial instruments are initially recorded at fair value adjusted for transaction costs. Fair value at initial recognition is best evidenced by the transaction price. A

3 Significant Accounting Policies (Continued)

gain or loss on initial recognition is only recorded if there is a difference between fair value and transaction price which can be evidenced by other observable current market transactions in the same instrument or by a valuation technique whose inputs include only data from observable markets. After the initial recognition, an ECL allowance is recognised for financial assets measured at AC resulting in an immediate accounting loss.

Financial assets – classification and subsequent measurement – measurement categories. The Group classifies financial assets at AC. The classification and subsequent measurement of debt financial assets depends on: (i) the Group's business model for managing the related assets portfolio and (ii) the cash flow characteristics of the asset.

Financial assets – classification and subsequent measurement – business model. The business model reflects how the Group manages the assets in order to generate cash flows – whether the Group's objective is: (i) solely to collect the contractual cash flows from the assets ("hold to collect contractual cash flows",) or (ii) to collect both the contractual cash flows and the cash flows arising from the sale of assets ("hold to collect contractual cash flows and sell") or, if neither of (i) and (ii) is applicable, the financial assets are classified as part of "other" business model and measured at FVTPL.

Business model is determined for a group of assets (on a portfolio level) based on all relevant evidence about the activities that the Group undertakes to achieve the objective set out for the portfolio available at the date of the assessment. Factors considered by the Group in determining the business model include: the purpose and composition of a portfolio, past experience on how the cash flows for the respective assets were collected, how risks are assessed and managed, how the assets' performance is assessed and how managers are compensated.

Financial assets – classification and subsequent measurement – cash flow characteristics. Where the business model is to hold assets to collect contractual cash flows or to hold contractual cash flows and sell, the Group assesses whether the cash flows represent solely payments of principal and interest ("SPPI"). The SPPI assessment is performed on initial recognition of an asset and it is not subsequently reassessed.

Financial assets – reclassification. Financial instruments are reclassified only when the business model for managing the portfolio as a whole changes. The reclassification has a prospective effect and takes place from the beginning of the first reporting period that follows after the change in the business model. The Group did not change its business model during the current and prior period and did not make any reclassifications.

Financial assets impairment – credit loss allowance for ECL. The Group assesses, on a forward-looking basis, the ECL for debt instruments measured at AC and for contract assets. The Group measures ECL and recognises net impairment losses on financial and contract assets at each reporting date. The measurement of ECL reflects: (i) an unbiased and probability weighted amount that is determined by evaluating a range of possible outcomes, (ii) time value of money and (iii) all reasonable and supportable information that is available without undue cost and effort at the end of each reporting period about past events, current conditions and forecasts of future conditions.

The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables are grouped based on shared credit risk characteristics (receivables could be grouped by geographical region, product type, customer rating, collateral or trade credit insurance).

Financial assets – write-off. Financial assets are written-off, in whole or in part, when the Group exhausted all practical recovery efforts and has concluded that there is no reasonable expectation of recovery. The write-off represents a derecognition event. The Group may write-off financial assets that are still subject to enforcement activity when the Group seeks to recover amounts that are contractually due, however, there is no reasonable expectation of recovery.

Financial assets – derecognition. The Group derecognises financial assets when (a) the assets are redeemed or the rights to cash flows from the assets otherwise expire or (b) the Group has transferred the rights to the cash flows from the financial assets or entered into a qualifying pass-through arrangement whilst (i) also transferring substantially all the risks and rewards of ownership of the assets or (ii) neither transferring nor retaining substantially all the risks and rewards of ownership but not retaining control.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Control is retained if the counterparty does not have the practical ability to sell the asset in its entirety to an unrelated third party without needing to impose additional restrictions on the sale.

Financial liabilities – measurement categories. Financial liabilities are classified as subsequently measured at AC.

Financial liabilities – derecognition. Financial liabilities are derecognised when they are extinguished (i.e. when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled or expires).

Modifications of liabilities that do not result in extinguishment are accounted for as a change in estimate using a cumulative catch up method, with any gain or loss recognised in profit or loss, unless the economic substance of the difference in carrying values is attributed to a capital transaction with owners.

Offsetting financial instruments. Financial assets and liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position only when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts, and there is an intention to either settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously. Such a right of set off (a) must not be contingent on a future event and (b) must be legally enforceable in all of the following circumstances: (i) in the normal course of business, (ii) in the event of default and (iii) in the event of insolvency or bankruptcy.

Cash and cash equivalents. Cash and cash equivalents include bank balances payable on demand. Cash and cash equivalents are carried at amortised cost using the effective interest method.

Trade and other receivables. Trade and other receivables are recognised initially at fair value and are subsequently carried at amortised cost using the effective interest method.

Trade and other payables. Trade payables are accrued when the counterparty performs its obligations under the contract and are recognised initially at fair value and subsequently carried at amortised cost using the effective interest method.

Borrowings. Borrowings are recognised initially at fair value; net of transaction costs incurred and are subsequently carried at amortised cost using the effective interest method.

Capitalisation of borrowing costs. General and specific borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of assets that are not carried at fair value and that necessarily take a substantial time to get ready for intended use or sale (qualifying assets) are capitalised as part of the costs of those assets, if the commencement date for capitalisation is on or after 1 January 2009.

The commencement date for capitalisation is when (a) the Group incurs expenditures for the qualifying asset; (b) it incurs borrowing costs; and (c) it undertakes activities that are necessary to prepare the asset for its intended use or sale.

Capitalisation of borrowing costs continues up to the date when the assets are substantially ready for their use or sale.

The Group capitalises borrowing costs that could have been avoided if it had not made capital expenditure on qualifying assets. Borrowing costs capitalised are calculated at the Group's average funding cost (the weighted average interest cost is applied to the expenditures on the qualifying assets), except to the extent that funds are borrowed specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset. Where this occurs, actual borrowing costs incurred on the specific borrowings less any investment income on the temporary investment of these borrowings are capitalised.

Income taxes. Income taxes have been provided for in the financial statements in accordance with legislation enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

On 13 May 2016 the Government of Georgia enacted the changes in the Tax Code of Georgia whereby companies (other than banks, credit unions, insurance companies, microfinance organizations and pawn shops) do not have to pay income tax on their profit earned since 1 January 2017, until that profit is distributed or deemed distributed in a form of dividend.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

The income tax at 15% is payable on gross up value (i.e. net dividends shall be grossed up by withholding tax 5%, if applicable, and divided by 0.85) at the moment of the dividend payment to individuals or to non-resident legal entities. Dividends paid to resident legal entities from the profits earned since 1 January 2017 are tax exempted.

Dividends on earnings accumulated during the period from 1 January 2008 to 1 January 2017 is subject to income tax on grossed up value, reduced by respective tax credit calculated as a share of corporate income tax declared and paid on taxable profits vs total net profits for the same period multiplied to the dividend to be distributed. However, tax credit amount should not exceed the actual income tax imposed on dividend distribution.

Income tax arising from distribution of dividends is accounted for as an income tax expense in the period in which dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid. In addition to the distribution of dividends, the tax is still payable on expenses or other payments incurred not related to economic activities, free delivery of assets or services and representation costs that exceed the maximum amount determined by the Tax Code of Georgia. All advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime and other certain transactions with such entities as well as loans granted to individuals or non-residents are immediately taxable. Such taxes along with other taxes, net of tax credits claimed on assets or services received in exchange for the advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime or recovery of loans granted to individuals or non-residents, are recorded under Taxes other than on income within operating expenses.

Uncertain tax positions. The Group's uncertain tax positions are reassessed by management at the end of each reporting period. Liabilities are recorded for income tax positions that are determined by management as more likely than not to result in additional taxes being levied if the positions were to be challenged by the tax authorities. The assessment is based on the interpretation of tax laws that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period, and any known court or other rulings on such issues. Liabilities for penalties, interest and taxes other than on income are recognised based on management's best estimate of the expenditure required to settle the obligations at the end of the reporting period. Adjustments for uncertain income tax positions are recorded within the income tax charge.

Value added tax. Output value added tax related to sales is payable to tax authorities when goods or services are delivered to customers. Input VAT is generally recoverable against output VAT upon receipt of the VAT invoice. According to Georgian tax legislation main source or revenue of the Company, in particular realisation of apartments, is free from output VAT with keeping right to recover all input VAT. VAT related to sales and purchases is recognised in the statement of financial position on a net basis and disclosed separately as an asset and liability. The tax authorities permit the settlement of VAT on a net basis. Input VAT related to acquisition of Property, Plant and Equipment items are deferred for 5 to 10 years for entities having more than 20% VAT exempted turnover.

Prepayments. Prepayments are carried at cost less provision for impairment. A prepayment is classified as non-current when the goods or services relating to the prepayment are expected to be obtained after one year, or when the prepayment relates to an asset which will itself be classified as non-current upon initial recognition. Prepayments to acquire assets are transferred to the carrying amount of the asset once the Group has obtained control of the asset and it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Company. Other prepayments are written off to profit or loss when the goods or services relating to the prepayments are received. If there is an indication that the assets, goods or services relating to a prepayment will not be received, the carrying value of the prepayment is written down accordingly and a corresponding impairment loss is recognised in profit or loss for the year.

Share capital. Ordinary shares are classified as equity. Incremental costs directly attributable to the issue of new shares are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds. Any excess of the fair value of consideration received over the par value of shares issued is recorded as share premium in equity.

Non-cash owner contributions. Non-cash owner contributions represent difference between the nominal and fair values of the net assets contributed into the capital.

Dividends. Dividends are recorded as a liability and deducted from equity in the period in which they are declared and approved. Any dividends declared after the reporting period and before the financial statements are authorised for issue are disclosed in the subsequent events Note 28 .

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Provisions for liabilities and charges. Provisions for liabilities and charges are non-financial liabilities of uncertain timing or amount. They are accrued when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, and a reliable estimate of the amount of the obligation can be made. Provisions are measured at the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation using a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the obligation. The increase in the provision due to the passage of time is recognised as an interest expense.

Levies and charges, such as taxes other than income tax or regulatory fees based on information related to a period before the obligation to pay arises, are recognised as liabilities when the obligating event that gives rise to pay a levy occurs, as identified by the legislation that triggers the obligation to pay the levy. If a levy is paid before the obligating event, it is recognised as a prepayment.

Revenue recognition. Revenue is income arising in the course of the entity's ordinary activities. Revenue is recognised in the amount of transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for transferring control over promised goods or services to a customer, excluding the amounts collected on behalf of third parties.

Revenue is recognised net of discounts and value added taxes.

The Group provides services under fixed-price and variable price contracts. Revenue is recognised in the accounting period in which the services are rendered. For fixed-price contracts, revenue is recognised based on the actual service provided to the end of the reporting period as a proportion of the total services to be provided because the customer receives and uses the benefits simultaneously. This is determined based on the actual days serviced relative to the total contractual days in month.

Where the contracts include multiple performance obligations, the transaction price is allocated to each separate performance obligation based on the stand-alone selling prices.

In case of fixed-price contracts, the customer pays the fixed amount based on a payment schedule. If the services rendered by the Group exceed the payment, a contract asset is recognised. If the payments exceed the services rendered, a contract liability is recognised.

If the contract includes variable consideration, revenue is recognised only to the extent that it is highly probable that there will be no significant reversal of such consideration.

Revenue from apartment sales. The Group develops and sells residential properties. Revenue is recognised when control over the property has been transferred to the customer. The properties under pre-agreement status have generally no alternative use for the Group due to contractual restrictions. However, an enforceable right to payment does not arise until the act of acceptance is signed and subsequently the legal title is passed to the customer. Therefore, revenue and corresponding receivable is recognised at a point in time when the control is passed to the customer. Revenue is measured at the transaction price agreed in the contract. The consideration is due until the control has been transferred.

If the entity provides any additional services to the customer after control over property has passed, revenue from such services is considered to be a separate performance obligation and is recognised over the time of the service rendering.

Rental income. Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognised on a straight-line basis over the lease term.

Service revenue. Revenue from providing services is recognised in the accounting period in which the services are rendered on a straight-line basis over the period of time. The customer receives and uses the benefits simultaneously. Income arising from expenses recharged to tenants is recognized in the period in which the expense can be contractually recovered. Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue as the management considers that the Group acts as principal in this respect.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Revenue from utility recharges is recognized net-off related costs as the management considers that the Group acts as an agent in this respect.

Financing components. The Group does not have any contracts where the period between the transfer of the promised goods or services to the customer and payment by the customer exceeds one year. As a consequence, the Group does not adjust any of the transaction prices for the time value of money.

Lease liabilities. Liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities include the net present value of the following lease payments: fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives receivable.

Lease payments are allocated between principal and finance costs. The finance costs are charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

To determine the incremental borrowing rate, the Company:

- where possible, uses recent third-party financing received by the Group as a starting point, adjusted to reflect changes in financing conditions since third party financing was received,
- uses a build-up approach that starts with a risk-free interest rate adjusted for credit risk, and makes adjustments specific to the lease, e.g. term, country, currency and collateral.

Lease payments are allocated between principal and finance costs. The finance costs are charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

Employee benefits. Wages, salaries, paid annual leave and sick leave, bonuses are accrued in the year in which the associated services are rendered by the employees of the Group.

Amendment of the consolidated financial statements after issue. Any changes to these consolidated financial statements after issue require approval of the Group's management who authorised these consolidated financial statements for issue.

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

The Group makes estimates and assumptions that affect the amounts recognised in the financial statements and the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year. Estimates and judgements are continually evaluated and are based on management's experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances. Management also makes certain judgements, apart from those involving estimations, in the process of applying the accounting policies. Judgements that have the most significant effect on the amounts recognised in the financial statements and estimates that can cause a significant adjustment to the carrying amount of assets and liabilities within the next financial year include:

Going concern. Management prepared these consolidated financial statements on a going concern basis. In making this judgement management considered the Group's financial position, current intentions, and access to financial resources, and analysed the impact of the macro-economic developments on the operations of the Group.

As it is visible from these consolidated financial statements, the Group is highly leveraged. The high leverage is due the fact that company has borrowings both from bank and related parties (Note 14). The Company has not experienced any hardships with the repayment due to continuous financial support from the owner. The Group generated positive operating cash flows from operating activities during the year and in addition, negotiations on loan repayment terms with the related party are ongoing which will prolong the maturity date of a borrowing from GCF Luxembourg SARL till the end of the year 2024 (Note 28). Significant portion of current liabilities is represented by contract liabilities which will be settled during the year 2022 since the construction is finalized and will result in relevant benefit from realisation of corresponding inventory.

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies (Continued)

Impairment of assets and accounting for provisions. At each balance sheet date, the Group assesses whether there is any indication that the recoverable amount of the Group's assets has declined below the carrying value. As at 31 December 2021 and 2020, Management has considered all relevant internal and external factors and concluded that there is no indicator of impairment and as a result, no impairment test was performed in regard with the Group's non-financial assets.

***Initial recognition of related party transactions*.** In the normal course of business, the Group enters into transactions with its related parties. IFRS 9 requires initial recognition of financial instruments based on their fair values. Judgement is applied in determining if transactions are priced at market or non-market interest rates, where there is no active market for such transactions. The basis for judgement is pricing for similar types of transactions with unrelated parties and effective interest rate analyses.

Useful lives. The estimation of the useful lives of items of property, plant and equipment and investment property is a matter of judgment based on the experience with similar assets. The future economic benefits embodied in the assets are consumed principally through use. However, other factors, such as technical or commercial obsolescence and wear and tear, often result in the diminution of the economic benefits embodied in the assets. Management assesses the remaining useful lives in accordance with the current technical conditions of the assets and estimated period during which the assets are expected to earn benefits for the Group. The following primary factors are considered: (a) the expected usage of the assets; (b) the expected physical wear and tear, which depends on operational factors and maintenance programme; and (c) the technical or commercial obsolescence arising from changes in market conditions.

Were the estimated useful lives to differ by 10% from management's estimates, the impact on depreciation for the year ended 31 December 2021 would be to increase it by GEL 369 thousand or decrease it by GEL 236 thousand (2020: increase by GEL 236 thousand or decrease by GEL 236 thousand).

Revenue from agency relationship. Management has used judgement in the measurement and reporting of revenue from utility recharges. Several factors were considered to determine whether the Group acted as an agent or principal, most notably whether the Group is primarily responsible for fulfilling the promise to provide the specified service. Consideration was also given to whether the Group adds meaningful value to the vendor's service throughout the customer value chain, and its inability to be involved in the selection of products of other vendors for further distribution as well as lack of control over establishing the sales prices.

Should the Group have been regarded as a principal rather an agent, the financial statements of the Group for the year ended 31 December 2021 would have presented gross revenue of GEL 1,070 thousand instead of net zero GEL (2020: GEL 606 thousand and zero GEL) recognised over time.

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

COVID-19-Related Rent Concessions Amendment to IFRS 16 issued on 28 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 June 2020. The amendment provides lessees with relief in the form of an optional exemption from assessing whether a rent concession related to COVID-19 is a lease modification. Lessees can elect to account for rent concessions in the same way as if they were not lease modifications. The practical expedient only applies to rent concessions occurring as a direct consequence of the COVID-19 pandemic and only if all of the following conditions are met: the change in lease payments results in revised consideration for the lease that is substantially the same as, or less than, the consideration for the lease immediately preceding the change; any reduction in lease payments affects only payments due on or before 30 June 2021; and there is no substantive change to other terms and conditions of the lease. The Group did not negotiate any rent concessions with lessors for leases of properties and concluded that the application of the amendment did not have any impact on the right-of-use asset.

The following amended standards became effective from 1 January 2021, but did not have any material impact on the Group:

Interest rate benchmark (IBOR) reform – phase 2 amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16 (issued on 27 August 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2021). The Phase 2 amendments address issues that arise from the implementation of the reforms,

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations (Continued)

including the replacement of one benchmark with an alternative one. The amendments cover the following areas:

- *Accounting for changes in the basis for determining contractual cash flows as a result of IBOR reform:*
- For instruments to which the amortized cost measurement applies, the amendments require entities, as a practical expedient, to account for a change in the basis for determining the contractual cash flows as a result of IBOR reform by updating the effective interest rate using the guidance in paragraph B5.4.5 of IFRS 9. As a result, no immediate gain or loss is recognized. This practical expedient applies only to such a change and only to the extent it is necessary as a direct consequence of IBOR reform, and the new basis is economically equivalent to the previous basis. Insurers applying the temporary exemption from IFRS 9 are also required to apply the same practical expedient. IFRS 16 was also amended to require lessees to use a similar practical expedient when accounting for lease modifications that change the basis for determining future lease payments as a result of IBOR reform.
- *End date for Phase 1 relief for non contractually specified risk components in hedging relationships:* The Phase 2 amendments require an entity to prospectively cease to apply the Phase 1 reliefs to a non-contractually specified risk component at the earlier of when changes are made to the non-contractually specified risk component, or when the hedging relationship is discontinued. No end date was provided in the Phase 1 amendments for risk components.
- *Additional temporary exceptions from applying specific hedge accounting requirements:* The Phase 2 amendments provide some additional temporary reliefs from applying specific IAS 39 and IFRS 9 hedge accounting requirements to hedging relationships directly affected by IBOR reform.
- *Additional IFRS 7 disclosures related to IBOR reform*: The amendments require disclosure of: (i) how the entity is managing the transition to alternative benchmark rates, its progress and the risks arising from the transition; (ii) quantitative information about derivatives and non-derivatives that have yet to transition, disaggregated by significant interest rate benchmark; and (iii) a description of any changes to the risk management strategy as a result of IBOR reform.

Effect of IBOR reform. Reform and replacement of various inter-bank offered rates ('IBORs') has become a priority for regulators. Most IBOR rates would stop being published by 31 December 2021, while certain USD LIBOR rates would stop being published by 30 June 2023. Though the Group had several loans with IBOR rates from the financial institutions, no changes have occurred for the year ended 31 December 2021, thus the amendments did not have any impact on these consolidated financial statements.

6 New Accounting Pronouncements

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2022 or later, and which the Group has not early adopted.

Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 and IAS 28 (issued on 11 September 2014 and effective for annual periods beginning on or after a date to be determined by the IASB). These amendments address an inconsistency between the requirements in IFRS 10 and those in IAS 28 in dealing with the sale or contribution of assets between an investor and its associate or joint venture. The main consequence of the amendments is that a full gain or loss is recognised when a transaction involves a business. A partial gain or loss is recognised when a transaction involves assets that do not constitute a business, even if these assets are held by a subsidiary. The Group does not expect any impact of the amendment on its consolidated financial statements.

IFRS 17 "Insurance Contracts"(issued on 18 May 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2021). IFRS 17 replaces IFRS 4, which has given companies dispensation to carry on accounting for insurance contracts using existing practices. As a consequence, it was difficult for investors to compare and contrast the financial performance of otherwise similar insurance companies. IFRS 17 is a single principle-based standard to account for all types of insurance contracts, including reinsurance contracts that an insurer holds. The standard requires recognition and measurement of groups of insurance contracts at: (i) a risk-adjusted present value of the future cash flows (the fulfilment cash flows) that incorporates all of the available information about the fulfilment cash flows in a way that is consistent with observable market information; plus (if this value is a liability) or minus (if this value is an asset) (ii) an

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

amount representing the unearned profit in the group of contracts (the contractual service margin). Insurers will be recognising the profit from a group of insurance contracts over the period they provide insurance coverage, and as they are released from risk. If a group of contracts is or becomes loss-making, an entity will be recognising the loss immediately. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Classification of liabilities as current or non-current – Amendments to IAS 1 (issued on 23 January 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022). These narrow scope amendments clarify that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Liabilities are non-current if the entity has a substantive right, at the end of the reporting period, to defer settlement for at least twelve months. The guidance no longer requires such a right to be unconditional. Management's expectations whether they will subsequently exercise the right to defer settlement do not affect classification of liabilities. The right to defer only exists if the entity complies with any relevant conditions as of the end of the reporting period. A liability is classified as current if a condition is breached at or before the reporting date even if a waiver of that condition is obtained from the lender after the end of the reporting period. Conversely, a loan is classified as non-current if a loan covenant is breached only after the reporting date. In addition, the amendments include clarifying the classification requirements for debt a company might settle by converting it into equity. 'Settlement' is defined as the extinguishment of a liability with cash, other resources embodying economic benefits or an entity's own equity instruments. There is an exception for convertible instruments that might be converted into equity, but only for those instruments where the conversion option is classified as an equity instrument as a separate component of a compound financial instrument. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Classification of liabilities as current or non-current, deferral of effective date – Amendments to IAS 1 (issued on 15 July 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to IAS 1 on classification of liabilities as current or non-current was issued in January 2020 with an original effective date 1 January 2022. However, in response to the Covid-19 pandemic, the effective date was deferred by one year to provide companies with more time to implement classification changes resulting from the amended guidance. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Proceeds before intended use, Onerous contracts – cost of fulfilling a contract, Reference to the Conceptual Framework – narrow scope amendments to IAS 16, IAS 37 and IFRS 3, and Annual Improvements to IFRSs 2018-2020 – amendments to IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 and IAS 41 (issued on 14 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022). The amendment to IAS 16 prohibits an entity from deducting from the cost of an item of PPE any proceeds received from selling items produced while the entity is preparing the asset for its intended use. The proceeds from selling such items, together with the costs of producing them, are now recognised in profit or loss. An entity will use IAS 2 to measure the cost of those items. Cost will not include depreciation of the asset being tested because it is not ready for its intended use. The amendment to IAS 16 also clarifies that an entity is 'testing whether the asset is functioning properly' when it assesses the technical and physical performance of the asset.

The financial performance of the asset is not relevant to this assessment. An asset might therefore be capable of operating as intended by management and subject to depreciation before it has achieved the level of operating performance expected by management.

The amendment to IAS 37 clarifies the meaning of 'costs to fulfil a contract'. The amendment explains that the direct cost of fulfilling a contract comprises the incremental costs of fulfilling that contract; and an allocation of other costs that relate directly to fulfilling. The amendment also clarifies that, before a separate provision for an onerous contract is established, an entity recognises any impairment loss that has occurred on assets used in fulfilling the contract, rather than on assets dedicated to that contract.

IFRS 3 was amended to refer to the 2018 Conceptual Framework for Financial Reporting, in order to determine what constitutes an asset or a liability in a business combination. Prior to the amendment, IFRS 3 referred to the 2001 Conceptual Framework for Financial Reporting. In addition, a new exception in IFRS 3 was added for liabilities and contingent liabilities. The exception specifies that, for some types of liabilities and contingent liabilities, an entity applying IFRS 3 should instead refer to IAS 37 or IFRIC 21, rather than the 2018 Conceptual Framework. Without this new exception, an entity would have recognised some liabilities in a business combination that it would not recognise under IAS 37. Therefore, immediately after

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

the acquisition, the entity would have had to derecognise such Liabilities and recognise a gain that did not depict an economic gain. It was also clarified that the acquirer should not recognise contingent assets, as defined in IAS 37, at the acquisition date.

The amendment to IFRS 9 addresses which fees should be included in the 10% test for derecognition of financial liabilities. Costs or fees could be paid to either third parties or the lender. Under the amendment, costs or fees paid to third parties will not be included in the 10% test.

Illustrative Example 13 that accompanies IFRS 16 was amended to remove the illustration of payments from the lessor relating to leasehold improvements. The reason for the amendment is to remove any potential confusion about the treatment of lease incentives.

IFRS 1 allows an exemption if a subsidiary adopts IFRS at a later date than its parent. The subsidiary can measure its assets and liabilities at the carrying amounts that would be included in its parent's consolidated financial statements, based on the parent's date of transition to IFRS, if no adjustments were made for consolidation procedures and for the effects of the business combination in which the parent acquired the subsidiary. IFRS 1 was amended to allow entities that have taken this IFRS 1 exemption to also measure cumulative translation differences using the amounts reported by the parent, based on the parent's date of transition to IFRS. The amendment to IFRS 1 extends the above exemption to cumulative translation differences, in order to reduce costs for first-time adopters. This amendment will also apply to associates and joint ventures that have taken the same IFRS 1 exemption. The requirement for entities to exclude cash flows for taxation when measuring fair value under IAS 41 was removed. This amendment is intended to align with the requirement in the standard to discount cash flows on a post-tax basis. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Amendments to IFRS 17 and an amendment to IFRS 4 (issued on 25 June 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendments include a number of clarifications intended to ease implementation of IFRS 17, simplify some requirements of the standard and transition. The amendments relate to eight areas of IFRS 17, and they are not intended to change the fundamental principles of the standard. The following amendments to IFRS 17 were made:

- *Effective date:* The effective date of IFRS 17 (incorporating the amendments) has been deferred by two years to annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023; and the fixed expiry date of the temporary exemption from applying IFRS 9 in IFRS 4 has also been deferred to annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023.
- *Expected recovery of insurance acquisition cash flows:* An entity is required to allocate part of the acquisition costs to related expected contract renewals, and to recognise those costs as an asset until the entity recognises the contract renewals. Entities are required to assess the recoverability of the asset at each reporting date, and to provide specific information about the asset in the notes to the financial statements.
- *Contractual service margin attributable to investment services:* Coverage units should be identified, considering the quantity of benefits and expected period of both insurance coverage and investment services, for contracts under the variable fee approach and for other contracts with an 'investment-return service' under the general model. Costs related to investment activities should be included as cash flows within the boundary of an insurance contract, to the extent that the entity performs such activities to enhance benefits from insurance coverage for the policyholder.
- *Reinsurance contracts held – recovery of losses:* When an entity recognises a loss on initial recognition of an onerous group of underlying insurance contracts, or on addition of onerous underlying contracts to a group, an entity should adjust the contractual service margin of a related group of reinsurance contracts held and recognise a gain on the reinsurance contracts held. The amount of the loss recovered from a reinsurance contract held is determined by multiplying the loss recognised on underlying insurance contracts and the percentage of claims on underlying insurance contracts that the entity expects to recover from the reinsurance contract held. This requirement would apply only when the reinsurance contract held is recognised before or at the same time as the loss is recognised on the underlying insurance contracts.
- *Other amendments:* Other amendments include scope exclusions for some credit card (or similar) contracts, and some loan contracts; presentation of insurance contract assets and liabilities in the statement of financial position in portfolios instead of groups; applicability of the risk mitigation option when mitigating financial risks using reinsurance contracts held and non-derivative financial

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

- instruments at fair value through profit or loss; an accounting policy choice to change the estimates made in previous interim financial statements when applying IFRS 17; inclusion of income tax payments and receipts that are specifically chargeable to the policyholder under the terms of an insurance contract in the fulfilment cash flows; and selected transition reliefs and other minor amendments.

The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). IAS 1was amended to require companies to disclose their material accounting policy information rather than their significant accounting policies. The amendment provided the definition of material accounting policy information. The amendment also clarified that accounting policy information is expected to be material if, without it, the users of the financial statements would be unable to understand other material information in the financial statements. The amendment provided illustrative examples of accounting policy information that is likely to be considered material to the entity's financial statements. Further, the amendment to IAS 1 clarified that immaterial accounting policy information need not be disclosed. However, if it is disclosed, it should not obscure material accounting policy information. To support this amendment, IFRS Practice Statement 2, 'Making Materiality Judgements' was also amended to provide guidance on how to apply the concept of materiality to accounting policy disclosures. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Amendments to IAS 8: Definition of Accounting Estimates (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to IAS 8 clarified how companies should distinguish changes in accounting policies from changes in accounting estimates. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction – Amendments to IAS 12 (issued on 7 May 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendments to IAS 12 specify how to account for deferred tax on transactions such as leases and decommissioning obligations. In specified circumstances, entities are exempt from recognising deferred tax when they recognise assets or liabilities for the first time. Previously, there had been some uncertainty about whether the exemption applied to transactions such as leases and decommissioning obligations – transactions for which both an asset and a liability are recognised. The amendments clarify that the exemption does not apply and that entities are required to recognise deferred tax on such transactions. The amendments require companies to recognise deferred tax on transactions that, on initial recognition, give rise to equal amounts of taxable and deductible temporary differences. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Transition option to insurers applying IFRS 17 – Amendments to IFRS 17 (issued on 9 December 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to the transition requirements in IFRS 17 provides insurers with an option aimed at improving the usefulness of information to investors on initial application of IFRS 17. The amendment relates to insurers' transition to IFRS 17 only and does not affect any other requirements in IFRS 17. The transition requirements in IFRS 17 and IFRS 9 apply at different dates and will result in the following one-time classification differences in the comparative information presented on initial application of IFRS 17: accounting mismatches between insurance contract liabilities measured at current value and any related financial assets measured at amortised cost; and if an entity chooses to restate comparative information for IFRS 9, classification differences between financial assets derecognised in the comparative period (to which IFRS 9 will not apply) and other financial assets (to which IFRS 9 will apply). The amendment will help insurers to avoid these temporary accounting mismatches and, therefore, will improve the usefulness of comparative information for investors. It does this by providing insurers with an option for the presentation of comparative information about financial assets. When initially applying IFRS 17, entities would, for the purpose of presenting comparative information, be permitted to apply a classification overlay to a financial asset for which the entity does not restate IFRS 9 comparative information. The transition option would be available, on an instrument-by-instrument basis; allow an entity to present comparative information as if the classification and measurement requirements of IFRS 9 had been applied to that financial asset, but not require an entity to apply the impairment requirements of IFRS 9; and require an entity that applies the classification overlay to a financial asset to use reasonable and supportable information available at the transition date to determine how the entity expects that financial asset to be classified applying IFRS 9. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

Covid-19-Related Rent Concessions – Amendments to IFRS 16 (issued on 31 March 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 April 2021). In May 2020 an amendment to IFRS 16 was issued that provided an optional practical expedient for lessees from assessing whether a rent concession related to COVID-19, resulting in a reduction in lease payments due on or before 30 June 2021, was a lease modification. An amendment issued on 31 March 2021 extended the date of the practical expedient from 30 June 2021 to 30 June 2022. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Unless otherwise described above, the new standards and interpretations are not expected to affect significantly the Group's consolidated financial statements.

7 Balances and Transactions with Related Parties

Parties are generally considered to be related if the parties are under common control or if one party has the ability to control the other party or can exercise significant influence or joint control over the other party in making financial and operational decisions. In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship, not merely the legal form.

Key management includes Directors of the Company, managing different areas of the Group's operations.

The outstanding balances with related parties (entities under common control) were as follows:

In thousands of Georgian Lari	**31 December 2021**	**31 December 2020**
Secured related party loan (GCF Luxembourg)	66,030	43,200
Secured related party loan (Mtkvari Holding LLC)	6,454	-
Prepayments (Axis Construction LLC)	46,977	33,176
Trade and other payables (GCF Partners)	2	-
Trade receivables (GCF Partners)	11	10

The expenses with related parties were as follows:

In thousands of Georgian Lari	**2021**	**2020**
Revenue from contracts with customers	228	159
Rental income from investment properties	1,120	502
Net revenue from sales under agency arrangements	-	-
Finance cost (including capitalised borrowing cost)	9,679	7,625
Capitalised borrowing cost	4,217	4,435

During 2021, the Company has incurred the construction related costs in respect of the Axis Towers Project from an entity under common amounting to GEL 14,573 thousand (2020: GEL 36,555 thousand).

Key management compensation. Key management includes the key management members of the Company. Key management compensation is presented below:

In thousands of Georgian Lari	**2021**	**2020**
Salaries	247	269

8 Property, Plant and Equipment

Movements in the carrying amount of property, plant and equipment ("PP&E") were as follows:

In thousands of Georgian Lari	Land	Machinery and equipment	Right-of-use asset	Construction in progress	Total
Cost					
At 1 January 2020	1,614	912	82	32,835	35,443
Additions	-	-	-	19,789	19,789
At 31 December 2020	**1,614**	**912**	**82**	**52,624**	**55,232**
Additions	-	63	-	9,912	9,975
At 31 December 2021	**1,614**	**975**	**82**	**62,536**	**65,207**
Accumulated depreciation					
At 1 January 2020	-	(544)	(2)	-	(546)
Depreciation charge	-	(169)	(1)	-	(170)
At 31 December 2020	**-**	**(713)**	**(3)**	**-**	**(716)**
Depreciation charge	-	(183)	(2)	-	(185)
At 31 December 2021	**-**	**(896)**	**(5)**	**-**	**(901)**
Carrying amount					
At 1 January 2020	**1,614**	**368**	**80**	**32,835**	**34,897**
At 31 December 2020	**1,614**	**199**	**79**	**52,624**	**54,516**
At 31 December 2021	**1,614**	**79**	**77**	**62,536**	**64,306**

Construction in progress represents historical costs incurred for the development of the hotel to be operated as Pullman branded hotel (the Hotel). Historical costs were determined as the cost of constructing and purchase of the property and equipment and all the related expenditures directly attributable to bringing the asset to a working condition for its intended use.

Included in additions during 2021 is the capitalised borrowing costs of GEL 2,910 thousand, out of which GEL 1,810 thousand is derived from bank loan at 8% + 6M LIBOR (MIN 8%) and 7.47% + 6M LIBOR (MIN 8,75%), GEL 1,070 is derived from GCF Luxembourg loan at 19.56%, GEL 30 thousand is derived from Mtkvari Holding LLC loan at 19.56% (2020: GEL 2,412 thousand, out of which GEL 504 is derived from bank loan at 7.47% + 6M USD LIBOR (MIN 8.75%) and GEL 1,908 is derived from GCF Luxembourg loan at 19.56%).

At 31 December 2021 land and construction in progress carried amount of GEL 64,150 thousand (2020: GEL 54,238 thousand) have been mostly pledged to third parties as collateral for borrowings. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 23.

9 Investment Property

In thousands of Georgian Lari	Land	Right-of-use asset	Construction in progress	Building	Total
Cost at 1 January 2020	8,028	410	85,437	-	93,875
Additions	-	-	21,940	-	21,940
Transfer from CIP to building	-	-	(65,142)	65,142	-
At 31 December 2020	**8,028**	**410**	**42,235**	**65,142**	**115,815**
Additions	-	-	9,298	6	9,304
Transfer from CIP to building	-	-	(48,451)	48,451	-
At 31 December 2021	**8,028**	**410**	**3,082**	**113,599**	**125,119**
Accumulated Depreciation					
At 1 January 2020	-	(9)	-	-	(9)
Depreciation charge	-	(9)	-	(2,193)	(2,202)
At 31 December 2020	**-**	**(18)**	**-**	**(2,193)**	**(2,211)**
Depreciation charge	-	(9)	-	(3,488)	(3,497)
At 31 December 2021	**-**	**(27)**	**-**	**(5,681)**	**(5,708)**
Carrying amount					
At 1 January 2020	**8,028**	**401**	**85,437**	**-**	**93,866**
At 31 December 2020	**8,028**	**392**	**42,235**	**62,949**	**113,604**
At 31 December 2021	**8,028**	**383**	**3,082**	**107,918**	**119,411**

The Group's investment property represents an area, with the related land plot, in the Axis Towers Project, held for its subsequent lease.

Management of the Company has classified the construction in progress above, with the related land plot, as an investment property as the ancillary services to be provided to tenants will be relatively insignificant component of the arrangement as a whole.

Refer to Note 26 for fair value disclosure of the Group's investment property.

Construction in progress represents historical cost incurred for the development of the investment property subsequent to the initial recognition. Historical cost was determined at the cost of constructing and purchase of the investment property and all the related expenditures directly attributable to bringing the asset to a working condition for its intended use.

Included in additions during 2021 is the capitalised borrowing costs of GEL 3,658 thousand (2020: GEL 8,109 thousand).

At 31 December 2021 investment property was carried at the amount of GEL 119,411 thousand (2020: GEL 113,604 thousand) and have been pledged to third parties as collateral for borrowings. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 23.

9 Investment Property (Continued)

Where the Company is the lessor, the future minimum lease payments receivable under operating leases of investment properties are as follows:

In thousands of Georgian Lari	2021	2020
1 year	8,882	7,512
2 year	6,974	7,629
3 year	5,676	6,093
4 year	3,370	5,974
5 year	3,270	2,815
Later than 5 years	18,878	11,591
Total operating lease payments receivable at 31 December	**47,050**	**41,614**

For the year ended 31 December 2021 rental income amounted to GEL 6,682 thousand (2020: GEL 4,713 thousand).

10 Inventory

In thousands of Georgian Lari	Apartments under construction
Carrying amount at 1 January 2020	**61,310**
Additions	12,957
Cost of apartments sold	(14,625)
Carrying amount at 31 December 2020	**59,642**
Additions	7,061
Cost of apartments sold	(28,126)
Carrying amount at 31 December 2021	**38,577**

The Group's inventories represent apartments in the Axis Towers Project. The apartments were contributed into the capital of the Company and were measured at fair value at initial recognition.

As at 31 December 2021, 64 apartments were in pre-agreement status and the respective advances of GEL 39,555 thousand as disclosed in Note 16 (31 December 2020: 99 apartments with the respective advances of GEL 49,439 thousand) is recognised by the Group as a liability as the risk and rewards related to property has not yet transferred to the counterparties.

The balance includes land plot with value of GEL 1,824 thousand (2020: GEL 3,282 thousand).

Included in additions during 2021 is the capitalised borrowing costs of GEL 4,590 thousand (2020: GEL 5,543 thousand). At 31 December 2021 inventory was carried at net realisable value of GEL 38,577 thousand (2020: GEL 59,642 thousand) and have been mostly pledged to third parties as collateral for borrowings. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 23.

During 2021 year 51 apartments were registered to owners since risk and rewards related to property has been transferred to the counterparties. The amount of inventories recognised as an expense due to sale during the period equalled to GEL 28,126 thousand (2020: GEL 14,625 thousand).

10 Inventories (Continued)

Cost of apartments sold comprise the above described amounts of inventories recognised as an expense and the provision for construction costs, as given in the table below:

In thousands of Georgian Lari	Note	2021	2020
Provision for construction costs at 1 January	17	**2,678**	**1,851**
Additions charged to profit or loss		2,133	2,678
Unused amounts reversed		-	(207)
Utilisation of provision		(1,155)	(1,644)
Provision for construction costs at 31 December	17	**3,656**	**2,678**

11 Prepayments

In thousands of Georgian Lari	31 December 2021	31 December 2020
Prepayments for non-current assets	43,307	29,539
Total prepayments	**43,307**	**29,539**

Movements in prepayments are as follows:

In thousands of Georgian Lari	Prepayments for non-current assets	Total
Carrying value at 1 January 2020	**38,553**	**38,553**
Additions	33,743	33,743
Prepayments derecognised for VAT input	(3,584)	(3,584)
Prepayments transferred to construction in progress and inventory	(38,400)	(38,400)
Prepayments transferred to intangible assets	(773)	(773)
Total prepayments at 31 December 2020	**29,539**	**29,539**
Additions	31,769	31,769
Prepayments derecognised for VAT input	(1,067)	(1,067)
Prepayments transferred to construction in progress and inventory	(16,934)	(16,934)
Total prepayments at 31 December 2021	**43,307**	**43,307**

The prepayment balance as at 31 December 2021 and 2020 for the most significant part represents advances paid to the construction company – Axis Construction LLC.

12 Cash and Cash Equivalents

In thousands of Georgian Lari	31 December 2021	31 December 2020
Cash on hand	4	4
Bank balances payable on demand	13,253	11,076
Total cash and cash equivalents	**13,257**	**11,080**

12 Cash and Cash Equivalents (Continued)

Bank balances payable on demand are held with banks which have a lower than "A-" credit rating at Fitch Ratings. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 23.

13 Share Capital

The total authorised number of ordinary shares is 34,000 thousand shares (2020: 34,000 thousand shares) with a par value of USD 1 per share (2020: USD 1 per share). The number of issuable shares is 14,657 thousand (2020: 14,657 thousand shares), which are fully unpaid. Each ordinary share carries one vote.

In 2014 year, a land plot with attached two towers under construction of GEL 28,025 thousand and an outstanding bank loan of GEL 5,980 thousand was contributed into the capital of the Company with a nominal value of GEL 22,045 thousand. Investment property and inventories was valued at GEL 16,560 thousand and GEL 9,715 thousand, respectively, by measuring the fair values as of the contribution date. The difference of GEL 1,750 thousand between the fair value of the contributed net assets and the nominal amount of capital in the founding documentation was recognised as non-cash owner contribution.

14 Borrowings

In thousands of Georgian Lari	**31 December 2021**	**31 December 2020**
Secured bank loans	174,204	196,190
Secured related party loan	72,484	43,200
Total borrowings	**246,688**	**239,390**

The Group's borrowings are denominated in US Dollars and Euros.

The Group does not apply hedge accounting and has not entered into any for its hedging arrangements in respect of its foreign currency obligations or interest rate exposures.

The fair value of current borrowings equals their carrying amount, as the impact of discounting is not significant. Maturity dates and interest rates per borrowers:

	Interest rate	**Maturity**	**31 December 2021**	**31 December 2020**
Secured bank loans 27M - GCLCA000465522-6691866	8% + 6M LIBOR (MIN 8%)	10-Dec-32	95,228	107,887
Secured bank loans 18M - GCLCA000465580-7015511	8% + 6M LIBOR (MIN 8%)	10-Dec-32	63,452	71,926
Secured bank loans 5M - GCLCA000395668-6486995	7.47% + 6M USD LIBOR (MIN 8.75%)	09-Dec-22	15,524	16,377
GCF Luxembourg SARL	19.56%	30-Jun-22	66,031	43,200
Mtkvari Holding LLC	19.56%	08-Jan-22	6,453	-
Total borrowings			**246,688**	**239,390**

15 Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities

***Net debt reconciliation*.** The table below sets out an analysis of net debt and the movements in the Group's liabilities from financing activities for each of the periods presented. The items of these liabilities are those that are reported as financing in the statement of cash flows.

15 Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities (Continued)

	Liabilities from financing activities		
In thousands or Georgian Lari	**Borrowings**	**Lease Liability**	**Total**
Liabilities from financing activities at 1 January 2020	**171,998**	**491**	**172,489**
Additions during the year	41,731	-	41,731
Interest expense	21,231	51	21,282
Interest payments	(16,857)	(51)	(16,908)
Principal payments	(6,178)	-	(6,178)
Translation difference	27,465	-	27,465
Liabilities from financing activities at 31 December 2020	**239,390**	**491**	**239,881**
Additions during the year*	210,937	-	210,937
Interest expense	25,610	51	25,661
Interest payments	(15,912)	(52)	(15,964)
Principal payments*	(188,425)	-	(188,425)
Modification Loss	748	-	748
Translation difference	(25,660)	-	(25,660)
Liabilities from financing activities at 31 December 2021	**246,688**	**490**	**247,178**

*Amounts classified as principal additions and principal paid includes gross amounts of cash inflows and outflows to refinancing.

16 Contract Liabilities

The entity has recognised the following assets and liabilities arising from contracts with customers:

In thousands of Georgian Lari	**31 December 2021**	**31 December 2020**
Contract liabilities – advances for sale of apartments	39,555	49,439
Total contract liabilities	**39,555**	**49,439**

Unsatisfied long-term contracts with customers

The following table presents information on unsatisfied performance obligations resulting from long-term contracts with customers

In thousands of Georgian Lari	**31 December 2021**	**31 December 2020**
Aggregate amount of the transaction price allocated to long-term contracts that are fully unsatisfied	39,555	49,439
Aggregate amount of the transaction price allocated to long-term contracts that are partially unsatisfied	-	-

Revenue recognised in relation to contract liabilities during the period amounted GEL 34,388 thousand (2020: GEL 13,185). Management expects that 100 % of the transaction price allocated to the unsatisfied contracts as at 31 December 2021 will be recognized as revenue during the next reporting period.

17 Trade and Other Payables

In thousands of Georgian Lari	**2021**	**2020**
Trade payables	1,323	107
Total financial payables within trade and other payables at AC	**1,323**	**107**
Provision for construction costs (Note 10)	3,656	2,688
Total other payables	**3,656**	**2,688**
Trade and other payables at 31 December	**4,979**	**2,795**

18 Revenue from Contracts with Customers

The Company derives revenue from the transfer of goods and services over time and at a point in time in the following major revenue streams:

In thousands of Georgian Lari	**2021**	**2020**
Revenue from apartments sales	34,388	13,185
Service revenue	1,235	934
Total revenue from contracts with customers	**35,623**	**14,119**

Net revenue from sales under agency arrangements equals to zero. For details regarding Revenue from agency relationship refer to Note 4. Timing of revenue recognition (for each revenue stream) is as follows:

In thousands of Georgian Lari	**2021**	**2020**
At a point in time	34,388	13,185
Over time	1,235	934
Total revenue from contracts with customers	**35,623**	**14,119**

19 Cost of Rental Income

In thousands of Georgian Lari	**2021**	**2020**
Depreciation and amortisation	3,689	2,372
Employee benefits expense	686	405
Service expenses	379	4
Security	197	151
Other	949	234
Total cost of rental income	**5,900**	**3,166**

20 General and Administrative Expenses

In thousands of Georgian Lari	2021	2020
Employee benefits expense	2,425	2,285
Taxes other than on income	1,534	1,513
Professional expenses	184	188
Bank commission expense	16	6
Other	726	220
Total general and administrative expenses	**4,885**	**4,212**

21 Distribution Costs

In thousands of Georgian Lari	2021	2020
Marketing expenses	319	233
Selling expenses	252	134
Total distribution costs	**571**	**367**

22 Finance (Income)/Costs, Net

In thousands of Georgian Lari	Note	2021	2020
Finance income		(118)	(91)
Interest expense		26,409	21,282
Foreign exchange gains less losses from borrowings		(25,660)	27,465
Total finance costs		**631**	**48,656**
Less capitalised finance costs	8,9,10	(11,157)	(16,065)
Total finance (income)/costs, net recognised in profit or loss		**(10,526)**	**32,591**

Included in interest expense are GEL 14,453 thousand, GEL 52 thousand and GEL 1,213 thousand related to: interest accrued on borrowings (Note 13), accrued interest on lease liability and Modification and extinguishment loss, net (Note 13), respectively.

23 Contingencies and Commitments

***Legal proceedings*.** From time to time and in the normal course of business, claims against the Company may be received. On the basis of its own estimates and both internal and external professional advice, the Management is of the opinion that no material losses will be incurred in respect of claims in excess of provisions that have been made in these financial statements.

Tax legislation. The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are often unclear, contradictory and subject to varying interpretation by different tax authorities. Taxes are subject to review and investigation by a number of government bodies, which have the authority to impose severe fines, penalties and interest charges. A tax year remains open for review by the tax authorities during the three subsequent calendar years, however, under certain circumstances a tax year may remain open longer. These circumstances may create tax risks in Georgia that are substantially more significant than in many other countries.

Management believes that it has provided adequately for tax liabilities based on its interpretations of applicable Georgian tax legislation, official pronouncements and court decisions. However, the

23 Contingencies and Commitments (Continued)

interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on these financial statements, if the authorities were successful in enforcing their own interpretations, could be significant.

Compliance with covenants. The Company is subject to certain covenants related primarily to its borrowings. Non-compliance with such covenants may result in negative consequences for the Company including renegotiation of loan terms or pre-mature repayment of the outstanding amount. As of 31 December 2021 and 2020, the Company was in breach of covenants for its certain loan agreements. However, the Management obtained letters from creditors before the year end, which waive bank's rights to request accelerated repayment of outstanding loan amounts. Therefore, borrowings are classified as current and non-current based on original contractual repayment schedules.

Assets pledged and restricted. At 31 December 2021 and 2020 the Company has the following assets pledged as collateral: existing and / or future movable and immovable property, monetary claims (including the right to claim damages), shares, the current and future funds in the bank. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 8, Note 9, Note 10 and Note 12.

Environmental matters. The enforcement of environmental regulation in Georgia is evolving and the enforcement posture of government authorities is continually being reconsidered. The Company periodically evaluates its obligations under environmental regulations. As obligations are determined, they are recognised immediately. Potential liabilities, which might arise as a result of changes in existing regulations, civil litigation or legislation, cannot be estimated but could be material. In the current enforcement climate under existing legislation, management believes that there are no significant liabilities for environmental damage.

Consideration of climate change. The Group management has taken note of global awareness and concerns about the potential impact of climate change. Currently, this matter has had no significant impact on the consolidated financial statements, and the future effects on the Group's activities and business plans are difficult to predict. Management continues to monitor developments in this area and will respond as necessary to ensure the Group's viability.

24 Financial Risk Management

The risk management function within the Company is carried out in respect of financial risks, operational risks and legal risks. Financial risk comprises market risk (including currency risk, interest rate risk and other price risk), credit risk and liquidity risk. The primary objectives of the financial risk management function are to establish risk limits, and then ensure that exposure to risks stays within these limits. The operational and legal risk management functions are intended to ensure proper functioning of internal policies and procedures, in order to minimise operational and legal risks.

Credit risk. The Company takes on exposure to credit risk, which is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. Exposure to credit risk arises as a result of the Group's sales of products on credit terms and other transactions with counterparties giving rise to financial assets.

Credit risk management. The Company has been developing a set of procedures for the management of credit exposure. The Group's primary means to reduce credit risks are placing the cash and cash equivalents with reputable financial institutions, selling properties on prepayment terms and monitoring payment schedule realisation.

The Group's maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amounts of financial assets in the statement of financial position.

24 Financial Risk Management (Continued)

Following the financial assets and liabilities are present as at 31 December:

In thousands of Georgian Lari	**2021**	**2020**
Financial assets		
Trade and other receivables	1,191	1,128
Bank balances payable on demand (Note 12)	13,253	11,076
Total financial assets at amortised cost	**14,444**	**12,204**
Financial liabilities		
Borrowings (Note 14)	(246,688)	(239,390)
Lease liabilities	(490)	(491)
Trade and other payables (Note 17)	(1,323)	(107)
Total financial liabilities at amortised cost	**(248,501)**	**(239,988)**

Limits. The Company structures the levels of credit risk it undertakes by placing limits on the amount of risk accepted in relation to counterparties or Companies of counterparties. Limits on the level of credit risk are approved regularly by management. Such risks are monitored on a revolving basis and are subject to an annual, or more frequent, review.

Credit limit are analysed and approved by the Management. In order to monitor exposure to credit risk, regular reports are produced based on a structured analysis focusing on the customer's payment schedule realisation. Any significant interaction with customers with deteriorating creditworthiness are reported to and reviewed by Management. The Group's management reviews the performance of counterparties and follows up on past due balances.

Forward-looking information incorporated in the ECL models. The calculation of ECLs both incorporate supportable forward-looking information. The Company identified certain key economic variables that correlate with developments in credit risk and ECLs. Forecasts of economic variables (the "base economic scenario") are provided by the National Bank of Georgia and provide the best estimate of the expected macro-economic development over the next five years.

Credit risks concentration. The Company is exposed to concentrations of credit risk. Management monitors and discloses concentrations of credit risk regularly.

The Group's bank deposits are held only with three banks thus exposing the Company to a limited concentration of credit risk.

24 Financial Risk Management (Continued)

Interest rate risk. The Company takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows. The table below summarises the Group's exposure to interest rate risks. The table presents the aggregated amounts of the Group's financial assets and liabilities at carrying amounts, categorised by the earlier of contractual interest repricing or maturity dates.

In thousands of US Dollars	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2020					
Total financial assets	12,204	-	-	-	12,204
Total financial liabilities	1,097	-	106,024	132,867	239,988
Net interest sensitivity gap at 31 December 2020	**13,301**	**-**	**106,024**	**132,867**	**252,192**
31 December 2021					
Total financial assets	14,444	-	-	-	14,444
Total financial liabilities	12,158	86,423	46,183	103,737	248,501
Net interest sensitivity gap at 31 December 2021	**26,602**	**86,423**	**46,183**	**103,737**	**262,945**

All of the Group's debt instruments bear variable interest rate and reprice on a monthly basis.

The Company does not have formal policies and procedures in place for the management of interest rate risks as management considers this risk as insignificant to the Group's business.

Market risk. The Company takes on exposure to market risks. Market risks arise from open positions in (a) foreign currencies, (b) interest bearing assets and liabilities and (c) equity products, all of which are exposed to general and specific market movements. Management sets limits on the value of risk that may be accepted, which is monitored on a daily basis. However, the use of this approach does not prevent losses outside of these limits in the event of more significant market movements.

Sensitivities to market risks included below are based on a change in a factor while holding all other factors constant. In practice this is unlikely to occur and changes in some of the factors may be correlated – for example, changes in interest rate and changes in foreign currency rates.

	At 31 December 2021			At 31 December 2020		
In thousands of Georgian Lari	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position
US Dollars	1,833	(88,008)	(86,175)	10,416	(239,390)	(228,974)
Euro	134	(158,680)	(158,546)	-	-	-
Total	**1,967**	**(246,688)**	**(244,721)**	**10,416**	**(239,390)**	**(228,974)**

Currency risk. Currency risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rates. The Company has exposure to the effects of fluctuations in the prevailing foreign currency exchange rates on its financial position and cash flows. The above analysis includes only monetary assets and liabilities. Investments in equities and non-monetary assets are not considered to give rise to any material currency risk.

24 Financial Risk Management (Continued)

The following table presents sensitivities of profit and loss and equity to reasonably possible changes in exchange rates applied at the end of the reporting period relative to the functional currency of the Company, with all other variables held constant:

	At 31 December 2021		At 31 December 2020	
In thousands of Georgian Lari	**Impact on profit or loss**	**Impact on equity**	**Impact on profit or loss**	**Impact on equity**
US Dollar strengthening by 20%	(17,235)	(17,235)	(45,795)	(45,795)
US Dollar weakening by 20%	17,235	17,235	45,795	45,795
Euro Dollar strengthening by 20%	(31,709)	(31,709)	-	-
Euro Dollar weakening by 20%	31,709	31,709	-	-

Liquidity risk. Liquidity risk is the risk that an entity will encounter difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities. The Company is exposed to daily calls on its available cash resources.

Management monitors monthly rolling forecasts of the Group's cash flows.

The Company seeks to maintain a stable funding base primarily consisting of borrowing and trade and other payables. The Group's liquidity portfolio comprises cash and cash equivalents.

The liquidity position is monitored on regular basis by the management of the Company.

The table below shows liabilities at 31 December 2021 and 2020 by their remaining contractual maturity. The amounts disclosed in the maturity table are the contractual undiscounted cash flows. Such undiscounted cash flows differ from the amount included in the statement of financial position because the statement of financial position amount is based on discounted cash flows. When the amount payable is not fixed, the amount disclosed is determined by reference to the conditions existing at the end of the reporting period. Foreign currency payments are translated using the spot exchange rate at the end of the reporting period.

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2021 is as follows:

In thousands of Georgian Lari	**From 1 to 3 months**	**From 3 to 12 months**	**From 12 months to 5 years**	**Over 5 years**	**Total**
Liabilities					
Borrowings	15,214	114,300	87,125	130,344	346,983
Lease Liabilities	13	39	208	2,050	2,310
Trade and other payables	1,323	-	-	-	1,323
Total future payments, including future principal and interest payments	**16,550**	**114,339**	**87,333**	**132,394**	**350,616**

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2020 is as follows:

In thousands of Georgian Lari	**From 1 to 3 months**	**From 3 to 12 months**	**From 12 months to 5 years**	**Over 5 years**	**Total**
Liabilities					
Borrowings	5,231	12,590	118,785	233,640	370,246
Lease Liabilities	13	39	208	2,102	2,362
Trade payables	107	-	-	-	107
Total future payments, including future principal and interest payments	**5,351**	**12,629**	**118,993**	**235,742**	**372,715**

25 Capital Management

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the amount of dividends paid to shareholders, return capital to shareholders or sell assets to reduce debt.

26 Fair Value Disclosures

Fair value measurements are analysed by level in the fair value hierarchy as follows: (i) level one are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities, (ii) level two measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices), and (iii) level three measurements are valuations not based on observable market data (that is, unobservable inputs). Management applies judgement in categorising financial instruments using the fair value hierarchy. If a fair value measurement uses observable inputs that require significant adjustment, that measurement is a Level 3 measurement. The significance of a valuation input is assessed against the fair value measurement in its entirety.

Financial assets carried at amortised cost. The fair value of floating rate instruments is normally their carrying amount. The estimated fair value of fixed interest rate instruments is based on estimated future cash flows expected to be received discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities. Discount rates used depend on the credit risk of the counterparty.

Liabilities carried at amortised cost. Fair values of liabilities were determined using valuation techniques. The estimated fair value of fixed interest rate instruments with stated maturities were estimated based on expected cash flows discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities.

Assets and liabilities not measured at fair value but for which fair value is disclosed. Fair values analysed by level in the fair value hierarchy and the carrying value of assets and liabilities not measured at fair value are as follows:

	31 December 2021				31 December 2020			
In thousands of Georgian Lari	**Level 1 fair value**	**Level 2 fair value**	**Level 3 fair value**	**Carrying value**	**Level 1 fair value**	**Level 2 fair value**	**Level 3 fair value**	**Carrying value**
ASSETS								
Other financial assets								
- Trade receivables		1,191	-	1,191	-	1,128	-	1,128
- Cash and cash equivalents	4	13,253	-	13,257	4	11,076	-	11,080
Non-current assets								
- Investment property	-	-	137,625	119,411	-	-	116,213	113,604
TOTAL ASSETS	**4**	**14,444**	**137,625**	**133,859**	**4**	**12,204**	**116,213**	**125,812**

26 Fair Value Disclosures (Continued)

	31 December 2021				31 December 2020			
In thousands of Georgian Lari	**Level 1 fair value**	**Level 2 fair value**	**Level 3 fair value**	**Carrying value**	**Level 1 fair value**	**Level 2 fair value**	**Level 3 fair value**	**Carrying value**
LIABILITIES								
Financial liabilities								
- Borrowings	-	246,688	-	246,688	-	239,390	-	239,390
- Trade payables	-	1,323	-	1,323	-	107	-	107
TOTAL LIABILITIES	**-**	**248,011**	**-**	**248,011**	**-**	**239,497**	**-**	**239,497**

The fair values in level 2 and level 3 of the fair value hierarchy were estimated using the discounted cash flows valuation technique. The fair value of floating rate instruments that are not quoted in an active market was estimated to be equal to their carrying amount. The fair value of unquoted fixed interest rate instruments was estimated based on estimated future cash flows expected to be received discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities.

27 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category

For the purposes of measurement, IFRS 9 “Financial Instruments” classifies financial assets into the following categories: (a) financial assets at FVTPL; (b) debt instruments at FVOCI, (c) equity instruments at FVOCI and (c) financial assets at AC. Financial assets at FVTPL have two sub-categories: (i) assets mandatorily measured at FVTPL, and (ii) assets designated as such upon initial recognition. In addition, finance lease receivables form a separate category

28 Events after the Reporting Period

In April 2022 a new GM was assigned for Hotel Pullman.

The grand opening of the hotel took place on 16 June 2022.

The Company is in the process of placing an amendment to the general borrowing agreement with GCF Luxembourg SARL according to which the maturity date will be prolonged till the end of the year 2024.

The name of the subsidiary of the Company, Pullman Tbilisi Axis Towers LLC has changed to Hotel Tbilisi Axis Towers LLC during the year 2022.

სს „აქსის თაუერსი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2021 წლის **31** დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 1
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება..... 2
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება..... 3
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება..... 4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 ჯგუფი და მისი საქმიანობა 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო..... 5
3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები 6
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას..... 18
5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 20
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში 21
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 26
8 ძირითადი საშუალებები 27
9 საინვესტიციო ქონება 28
10 მარაგები..... 29
11 გადახდილი ავანსები..... 30
12 ფული და ფულის ეკვივალენტები..... 31
13 სააქციო კაპიტალი 31
14 სესხები..... 31
15 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება..... 32
16 სახელშეკრულებო ვალდებულებები 32
17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 33
18 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან..... 33
19 საიჯარო შემოსავალის თვითღირებულება 33
20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები 33
21 დისტრიბუციის დანახარჯები..... 34
22 ფინანსური (შემოსავალი)/ხარჯები, წმინდა..... 34
23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები..... 34
24 ფინანსური რისკის მართვა..... 35
25 კაპიტალის მართვა..... 39
26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები..... 39
27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 40
28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები..... 40

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „აქსის თაუერსის“ მეწილეებს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს სს „აქსის თაუერსის“ („კომპანია“) და მისი შვილობილის (ერთად „ჯგუფი) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები, რომელიც მოიცავს მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებს და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ები) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით ჩვენი პასუხისმგებლობები დამატებით აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში: აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე.

მიგვაჩნია, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები ჩვენი მოსაზრებისთვის საკმარის და შესაფერის საფუძველს წარმოადგენს.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოშვებული ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის სახელმძღვანელო პროფესიონალი ბუღალტრებისთვის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტები) („IESBA“-ის კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ „IESBA“-ის კოდექსით გათვალისწინებული ჩვენი სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს, შეუძლია თუ არა ჯგუფს განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და საჭიროების შემთხვევაში, პასუხისმგებელია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და აღრიცხვის საფუძვლად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების გამჟღავნებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან ოპერაციების შეწყვეტა, ან მას არა აქვს აღნიშნულის განხორციელების გარდა სხვა რეალური ალტერნატივა.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და გამოვცეთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, როცა ასეთი არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით, ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას დაეყრდნობიან.

ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტის ფარგლებში ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს, განვსაზღვრავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისათვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისათვის საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, ინფორმაციის არასწორ ინტერპრეტირებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას და სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას, ასევე შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- დასკვნას ვაკეთებთ ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე - არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა, ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, ჩვენ გვევალება აუდიტორის ანგარიშში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ემყარება აუდიტორის ანგარიშის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მოვლენების ან პირობების გავლენით ჯგუფმა შეიძლება შეწყვიტოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტის რწმუნებას ჯგუფის საწარმოების ფინანსურ ინფორმაციასთან ან ბიზნესსაქმიანობასთან დაკავშირებით რათა გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის გაძღოლაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ ვრჩებით პასუხისმგებელი მხოლოდ ჩვენი აუდიტის მოსაზრების მიმართ.

სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს დაგეგმილი აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტორული შემოწმებით გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ფაქტების შესახებ, მათ შორის აუდიტორის მიერ გამოვლენილი შიდა კონტროლის ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანების შესახებ.

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (Reg.# SARAS-F-775813)

ნინო ქადაგიშვილი (Reg.#SARAS-A-506913)

1 აგვისტო 2022
თბილისი, საქართველო

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	64,306	54,516
საინვესტიციო ქონება	9	119,411	113,604
გადახდილი ავანსები და სხვა მოთხოვნები	11	43,307	29,539
არამატერიალური აქტივები		749	760
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**227,773**	**198,419**
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	10	38,577	59,642
სავაჭრო მოთხოვნები		1,191	1,128
სხვა საგადასახადო მოთხოვნები, წმინდა		553	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12	13,257	11,080
სულ მიმდინარე აქტივები		**53,578**	**71,850**
სულ აქტივები		**281,351**	**270,269**
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	13	37,666	37,666
მფლობელის არაფულადი შენატანები	13	(1,750)	(1,750)
აკუმულირებული ზარალი		(46,702)	(58,641)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**(10,786)**	**(22,725)**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	14	157,883	238,714
საიჯარო ვალდებულებები		438	439
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**158,321**	**239,153**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	14	88,805	676
საიჯარო ვალდებულებები		52	52
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	16	39,555	49,439
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები		425	331
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	4,979	2,795
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა		-	548
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**133,816**	**53,841**
სულ ვალდებულებები		**292,137**	**292,994**
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		**281,351**	**270,269**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2022 წლის 1 აგვისტოს.

_____	_____
თეიმურაზ ჭოხონელიძე	გივი გაბელაია
გენერალური დირექტორი	ფინანსური დირექტორი

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2021	2020
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან		35,623	14,119
ბინების ამონაგების თვითღირებულება	10	(29,104)	(15,452)
საოჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	9	6,682	4,713
საოჯარო შემოსავალის თვითღირებულება	19	(5,900)	(3,166)
საერთო მოგება		**7,301**	**214**
სხვა შემოსავალი		-	111
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(4,885)	(4,212)
დისტრიბუციის დანახარჯები	21	(571)	(367)
სხვა (ზარალები)/შემოსულობები, წმინდა		(432)	743
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		**1,413**	**(3,511)**
ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები), წმინდა	22	10,526	(32,591)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**11,939**	**(36,102)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		**11,939**	**(36,102)**
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		**11,939**	**(36,102)**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	სააქციო კაპიტალი	მფლობელის არაფულადი შენატანი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს		**37,666**	**(1,750)**	**(22,539)**	**13,377**
წლის ზარალი		-	-	(36,102)	**(36,102)**
სულ სრული ზარალი		-	-	(36,102)	**(36,102)**
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	13	**37,666**	**(1,750)**	**(58,641)**	**(22,725)**
წლის მოგება		-	-	11,939	**11,939**
სულ სრული შემოსავალი		-	-	11,939	**11,939**
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	13	**37,666**	**(1,750)**	**(46,702)**	**(10,786)**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		11,939	(36,102)
კორექტირებები:			
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები		3,689	2,374
ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები), წმინდა		(10,526)	32,591
საკურსო ზარალებს გამოკლებული შემოსულობები (გარდა სესხებზე)		432	(743)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებებამდე		**5,534**	**(1,880)**
სხვა საგადასახადო აქტივების ზრდა/(კლება), მოგების გადასახადის გარდა		(1,101)	3,136
სავაჭრო მოთხოვნების (ზრდა)/კლება		(63)	82
მარაგების კლება		21,238	10,099
სახელშეკრულებო ვალდებულებების და მიღებული ავანსების (კლება)/ზრდა	16	(9,790)	3,152
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა		2,184	447
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		**18,002**	**15,036**
გადახდილი პროცენტი	15	(15,964)	(16,909)
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		**2,038**	**(1,873)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(8,628)	(16,367)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(13,425)	(8,730)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(6)	(762)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(22,059)**	**(25,859)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების აღება	14	210,937	41,731
სესხების დაფარვა	14	(188,425)	(6,178)
ფინანსური შემოსავალი		118	91
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**22,630**	**35,644**
გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(433)	747
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	12	**11,081**	**2,421**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	12	**13,257**	**11,080**

1 ჯგუფი და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის სს „აქსის თაუერსისთვის“ („კომპანია“) და მისი 100%-ით ფლობილი შვილობილისთვის, შპს პულმან თბილისი აქსის თაუერსი (ერთად „ჯგუფი“).

კომპანია დაარსდა 2014 წლის 26 დეკემბერს როგორც სააქციო საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 405077704; რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში) ქართული რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში.

შპს პულმან თბილისი აქსის თაუერსი არის 2021 წლის 21 დეკემბერს საქართველოში დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 405499429) იმ განზრახვით რომ სამომავლოდ მომსახურება გასწიოს როგორც სასტუმროს მართვის კომპანიამ. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მას არ აქვს მიმდინარე ოპერაციები.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანიაა შპს „აქსის თაუერსი“. 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიაა GCF LP (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე), რომელიც კონტროლდება GCF GP-ს მიერ (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე).

აქციონერთა სტრუქტურა და შესაბამისად ფლობილი წილები კომპანიაში შემდეგი იყო:

მფლობელები	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შპს „აქსის თაუერსი“	60.98%	60.98%
შპს „აქსის თაუერს ჰოლდინგი“	39.02%	39.02%
სულ	**100%**	**100%**

2021 წლის 31 დეკემბერს კომპანია ჩართული იყო ორი 41 სართულიანი მაღლივი კორპუსის მშენებლობასა და დეველოპმენტში ჭავჭავაძის გამზირზე, თბილისი, საქართველო, რომელიც მოიცავს 16,000 კვადრატულ მეტრ საცხოვრებელ, 16,700 კვადრატულ მეტრ საოფისე და კომერციულ სივრცეებს და Pullman-ის 5 ვარსკვლავიან სასტუმროს 226 ნომერს შემდგომი ოპერირებისათვის, გასაყიდად ან გაქირავებისთვის („აქსის თაუერსის პროექტი“). აქსის თაუერსის პროექტის დასრულება მოსალოდნელი იყო 2022 წლის ივნისში. 2020 წელს სს „აქსის თაუერსს“ გადაეცა თბილისის მსოფლიო სავაჭრო ცენტრის (WTC) ექსკლუზიური ლიცენზია. შედეგად, კომპანია შესაბამისი მსოფლიო საზოგადოების ნაწილი გახდა და უფლებამოსილია მიიღოს ყველა დამატებითი სარგებელი.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული ოფისი და საქმიანობის ადგილია ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირი 24, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში (GEL), თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობები ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განსხვავებული ინტერპრეტაციების და ხშირი ცვლილებების საგანია.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

2020 წლის 12 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ოფიციალურად გამოაცხადა COVID-19 პანდემია. პანდემიის შედეგების შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს ხელისუფლებამ მიიღო შესაბამისი ზომები და შემოიღო ისეთი შეზღუდვები როგორიცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების და სხვა საქმიანობების შეზღუდვები. ამ ზომებს ნეგატიური გავლენა ქონდა ადგილობრივ ბიზნესებზე, მათ შორის ჯგუფის ოპერაციებზე. ხსენებული შეზღუდვების ნაწილი შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის, ინფიცირების გლობალური მაჩვენებელი კვლავ მაღალია, ვაქცინაციის ტემპი კი შედარებით დაბალი და არსებობს რისკი რომ მთავრობებმა დამატებითი შეზღუდვები დააწესონ შემდგომ პერიოდებში, მათ შორის ვირუსის ახალი ვარიანტების გავრცელების გამო. 2021 წელს საქართველოს ეკონომიკამ პოზიტიური დინამიკა აჩვენა პანდემიის შედეგებიდან აღდგენის კუთხით. ამ ტრენდისთვის ხელშემწყობი იყო გლობალური ეკონომიკის აღდგენა და გაზრდილი ფასები.

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შესაბამისი ნაბიჯები გადადგა მის ოპერაციებზე პანდემიის შედეგების მინიმიზაციისთვის. ადმინისტრაციული დეპარტამენტი გადავიდა დისტანციურ სამუშაო რეჟიმზე, ხოლო საოპერაციო პერსონალმა გააგრძელა მუშაობა წესების დაცვით.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური განვითარება ძირითადად დამოკიდებულია საქართველოს მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ზომების ეფექტურობაზე, ასევე საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ ვითარებაზე. ხელმძღვანელობას არ შეუძლია წინასწარ გათვალოს ყველა გარემოება რომლებმაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად ამ ეფექტს, არსებობის შემთხვევაში, რა გავლენა შეიძლება ქონდეს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის მიმართავს ყველა საჭირო ზომას ჯგუფის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბასსს-ის მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად, რომელიც შეცვლილია რეალური ღირებულებით ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარების დროს. მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია ქვემოთ. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოცემულია ქვემოთ. გარდა 2021 წლის 1 იანვრიდან მოქმედი სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებებისა, აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

ფასს-ის შესაბამისად კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების მომზადება მოითხოვს აღრიცხვის გარკვეული კრიტიკული შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს, რომ ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღებისას განახორციელონ მსჯელობები. საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია მსჯელობების და სირთულის მაღალ დონესთან ან საკითხები, სადაც დაშვებები და გაანგარიშებები არსებითია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, განმარტებულია შენიშვნაში 4.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი კომპანიები არიან ისეთი ინვესტირებული საწარმოები, სტრუქტურიზებული საწარმოების ჩათვლით, რომლებიც კონტროლდება ჯგუფის მიერ, რამდენადაც ჯგუფი (i) უფლებამოსილია განსაზღვროს ინვესტირებული საწარმოების ის საქმიანობები, რომლებიც გავლენას ახდენს მათ ამონაგებზე, (ii) არის განფენილი ან უფლება აქვს, ინვესტირებულ საწარმოში მის მონაწილეობასთან დაკავშირებული ცვლადი ამონაგების მიღებაზე და (iii) აქვს შესაძლებლობა, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოებთან მიმართებაში, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის ამონაგების ოდენობაზე. ძირითადი უფლებების არსებობა და გავლენა, პოტენციური ხმის უფლებების ჩათვლით, გაითვალისწინება იმის შეფასებისას, აქვს თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოსთან მიმართებაში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

იმისათვის, რომ უფლება არსებითი იყოს, მფლობელს უნდა ჰქონდეს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მოახდინოს ამ უფლების რეალიზება, როდესაც საჭიროა გადაწყვეტილების მიღება ინვესტირებული საწარმოს შესაბამისი საქმიანობის მიმართულების თაობაზე. ჯგუფს შეიძლება ჰქონდეს უფლებამოსილება ინვესტირებული საწარმოსთან მიმართებაში იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მას აქვს ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმების უფლება ინვესტირებულ საწარმოში. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი აფასებს საკუთარი ხმის უფლების თანაფარდობას სხვა პირების ხმათა ოდენობასა და განაწილებასთან შედარებით, რათა განსაზღვროს, აქვს თუ არა დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებაში. სხვა ინვესტორების დაცული უფლებები, როგორიცაა ისეთი, რომელიც ეხება ინვესტირებული საწარმოს საქმიანობაში ფუნდამენტურ ცვლილებებს ან გამოიყენება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, არ აფერხებს ჯგუფის შესაძლებლობას, აკონტროლოს ინვესტირებული საწარმო. შვილობილი კომპანიების კონსოლიდაცია ხდება ჯგუფისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღიდან (შეძენის თარიღი), ხოლო დეკონსოლიდაცია ხდება კონტროლის შეწყვეტის თარიღიდან.

შეძენის მეთოდით აღრიცხვა გამოიყენება შვილობილი კომპანიების შეძენის აღრიცხვისთვის. შეძენილი იდენტიფიცირებული აქტივები, ასევე ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, აღებული საწარმოთა გაერთიანების დროს, შეფასებულია შეძენის თარიღისთვის არსებული რეალური ღირებულებით, არამაკონტროლებელი წილის ზომის მიუხედავად.

გუდვილის შეფასება ხდება შეძენილი კომპანიის წმინდა აქტივების გამოკლებით აგრეგირებული ერთობლიობიდან გადაცემული კომპენსაციის, შეძენილ კომპანიაში არამაკონტროლებელი წილის ოდენობისა და შეძენის თარიღებამდე შეძენილ კომპანიაში არსებული წილის რეალური ღირებულებიდან. ნებისმიერი უარყოფითი თანხის („უარყოფითი გუდვილი“ ან „ხელსაყრელ ფასად შეძენა“) აღიარება ხდება მოგება ან ზარალში მას შემდეგ, რაც ხელმძღვანელობა ჩაატარებს განმეორებით შეფასებას იმისა, იქნა თუ არა იდენტიფიცირებული ყველა შეძენილი აქტივი და ყველა დაკისრებული ვალდებულება და პირობითი ვალდებულება, და გააანალიზებს მათი შეფასების სისწორეს.

შეძენილი კომპანიისთვის გადაცემული კომპენსაციის შეფასება ხდება გადაცემული აქტივების, გამოშვებული წილობრივი ინსტრუმენტებისა და გაწეული თუ დაკავშირებული ვალდებულების რეალური ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების საფუძველზე მიღებული აქტივებისა თუ ვალდებულების რეალური ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ შეძენასთან დაკავშირებული ისეთი ხარჯების გამოკლებით, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიული, საშემფასებლო და მსგავსი პროფესიული მომსახურება. შეძენასა და წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვებასთან დაკავშირებული გარიგების ხარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში სესხის გაცემისას ტრანზაქციის გაწეული ხარჯები გამოიქვითება სესხის საბალანსო ღირებულებიდან, ხოლო შეძენასთან დაკავშირებული გარიგების ყველა სხვა ხარჯი აღიარდება მიმდინარე პერიოდის ხარჯად.

შიდაჯგუფური ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის კომპანიათა შორის გარიგებებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსავლები ელიმინირდება; ასევე ელიმინირდება არარეალიზებული ზარალი, თუკი ღირებულების ანაზღაურება შეუძლებელია. ჯგუფი და ყველა მისი შვილობილი კომპანია გამოიყენებს ერთიან სააღრიცხვო პოლიტიკას ჯგუფის პოლიტიკის შესაბამისად.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. ჯგუფის სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ის ოპერირებს. ჯგუფის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი (“GEL”). ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში (“GEL”), რომელიც ჯგუფის წარსადგენი ვალუტაა.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივები და ვალდებულებები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს დაკონვერტირებულია ლარში შესაბამისი თარიღის კურსით. უცხოური ვალუტით ოპერაციები აღირიცხება ოპერაციის თარიღის შესაბამისი კურსით. სესხებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „ფინანსური შემოსავალის ან დანახარჯების“ მუხლში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „სხვა შემოსულობების/(ზარალების), წმინდა“ მუხლში. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული კურსები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო აშშ დოლარი (“USD”) 1 = 3.0976 ლარი (31 დეკემბერი 2020: USD 1 = 3.2766 ლარი).

ძირითადი საშუალებები. ყველა ძირითადი საშუალება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. დაუმთავრებელი მშენებლობის (CIP) კატეგორია მოიცავს დაუმონტაჟებელ აღჭურვილობას და მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც ძირითადი საშუალება.

შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება განცალკევებულ აქტივად, შესაბამისად, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. უმნიშვნელო რემონტისა და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების ჩანაცვლების დანახარჯები კაპიტალიზდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

მოგება და ზარალი გასვლისას განისაზღვრება გასვლიდან მიღებული შემოსულობის და საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში როგორც სხვა საოპერაციო შემოსავალი ან ხარჯები.

ცვეთა. მიწა, დაუმთავრებელი მშენებლობა და დაუმონტაჟებელი აღჭურვილობა არ იცვითება. სხვა ძირითადი საშუალებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ შეფასებულ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
შენობები	50
მოწყობილობები და აღჭურვილობა	5-7

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის შეფასებული ღირებულება, რომელსაც ჯგუფი ამჟამად მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, გასვლასთან დაკავშირებული დანახარჯების გამოკლებით, თუ აქტივი უკვე იმ ასაკსა და მდგომარეობაში იქნებოდა რაც მოსალოდნელია მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლოს. აქტივების ნარჩენი და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაიხედება და საჭიროებისამებრ შეიცვლება ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს.

აქტივების გამოყენების უფლებები. ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული მიწის ნაკვეთი. ხელშეკრულება შედგება მხოლოდ იჯარის კომპონენტისგან. თუმცა ყველა იჯარა სადაც ჯგუფი მოიჯარეა, არჩეულია რომ არ გაიყოს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტად და სანაცვლოდ აღირიცხოს როგორც ცალკეული იჯარის კომპონენტები.

იჯარიდან წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ფასდება თვითღირებულებით და მოიცავს შემდეგს:

- საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველი შეფასება,
- ყველა თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯი, და
- აქტივის იმ კონდიციამდე აღდგენის ხარჯი რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულებით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

აქტივების გამოყენების უფლებები ზოგადად იცვითება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ხანგრძლივობის პერიოდს შორის უმცირესი ვადით წრფივი მეთოდით. თუ ჯგუფს შეეძლება საიმედოდ შეაფასოს რომ გამოიყენებს შესყიდვის უფლებას, აქტივების გამოყენების უფლებები გაიცვითება საიჯარო აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადით. აქტივების გამოყენების უფლებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდით საიჯარო ხელშეკრულების მოსალოდნელი შემდეგი პერიოდების მიხედვით:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
მიწისქვეშა მიწის ნაკვეთი	46

მარაგები. მარაგები შედგება ქონებისგან რომელიც შექმნილია ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის პირობებში გასაყიდად, რომელიც ფლობილია როგორც მიმდინარე მარაგი და შეფასებულია თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულებაში შედის მიწის, მშენებლობის, კაპიტალიზირებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, სამშენებლო ლოკაციის მომზადების, დაგეგმვისა და დიზაინის დანახარჯები და სხვა პირდაპირი დანახარჯები. ქონება რომლის სტატუსიც წინასწარ შეთანხმებულია არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება ჯგუფისთვის რადგან ეს შეზღუდულია ხელშეკრულების პირობებით. თუმცა, გადახდის მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა ქონებაზე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერამდე და შემდგომ შესაბამისად იურიდიული უფლების მომხმარებელზე გადაცემამდე. მარაგის თვითღირებულება რომელიც მისი გასვლისას აღიარდება მოგება ან ზარალში განსაზღვრულია გაყიდული ქონების პროპორციულად და თვითღირებულება განაწილებულია გაყიდული ქონების შესაბამის ზომაზე. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონებაა ქონება რომელსაც ფლობენ გაქირავებიდან შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალური ზრდის ან ორივე მიზნით, მაგრამ არა ჩვეულებრივ ბიზნეს საქმიანობის ფარგლებში გასაყიდად, წარმოებისთვის ან საქონლის და მომსახურების მისაწოდებლად ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის.

საინვესტიციო ქონება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. შეკეთებისა და მოვლაზე გაწეული ხარჯები აღიარდება გაწევისთანავე. ყველა სხვა რემონტისა და შენახვის დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. თუ საინვესტიციო ქონებას დაიკავებს მფლობელი, ის რეკლასიფიცირდება ძირითად საშუალებად.

თვითღირებულება მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან. კომპანიაში შექმნილი აქტივების თვითღირებულებაში შედის მასალების და პირდაპირი შრომის დანახარჯი, ყველა სხვა დანახარჯი რომელიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის გამოსაყენებლად მომზადებას დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის, დემონტაჟის და აქტივის განთავსების ადგილის აღდგენის ხარჯები და კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები. საინვესტიციო ქონების კაპიტალში შეტანის შემთხვევაში, თვითღირებულება განისაზღვრება საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებით მისი თავდაპირველი აღიარებისას.

საინვესტიციო ქონების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით მათი თვითღირებულების განაწილებით ნარჩენ ღირებულებაზე, სასარგებლო მომსახურების ვადების განმავლობაში:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
შენობა	50

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას (გამოითვლება როგორც სხვაობა გასვლისას წმინდა შემოსულობასა და ერთეულის ნარჩენ ღირებულებას შორის) აღიარდება მოგება ან ზარალში.

არამატერიალური აქტივები. ჯგუფის არამატერიალურ აქტივების ნაშთებს, აქვს 50 წლიანი სასარგებლო მომსახურების ვადა და ძირითადად მოიცავს მსოფლიო სავაჭრო ცენტრის (WTC) ექსკლუზიურ ლიცენზიას, რომელიც კაპიტალიზებულია მის მოპოვებასა და გამოყენებისთვის მომზადებაზე გაწეულ ხარჯებზე დაყრდნობით. მის შენარჩუნებასთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანახარჯი აღიარდება გაწევისთანავე ხარჯად. არამატერიალური აქტივები ამორტიზდება წრფივი მეთოდით სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. გაუფასურების შემთხვევაში, არამატერიალური აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესამდე.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე მოწმდება მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის, აქტივები დაჯგუფებულია ყველაზე დაბალ დონეზე, რომელ დონეზეც მეტწილად ხდება დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადების შემოსვლა (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ხდება არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) ადრინდელი გაუფასურებების გადახედვა მათი შესაძლო კომპენსირების მიზნით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები. რეალური ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღისათვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ფასი აქტიურ ბაზარზე. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისი სიხშირით და მოცულობით ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილი იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება რომლებიც აქტიურ ბაზარზე ივაჭრება, ფასდება როგორც ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასისა და საწარმოს მიერ ფლობილი ინსტრუმენტების რაოდენობის ნამრავლი. ეს შემთხვევა გვაქვს მაშინაც, როდესაც ბაზრის ნომინალური დღიური ვაჭრობების რაოდენობა არ არის საკმარისი რათა სრულად მოიცვას ფლობილი რაოდენობა და პოზიციის ერთი ოპერაციით გაყიდვის ბრძანებამაც შეიძლება იმოქმედოს კოტირებულ ფასზე.

შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელები თუ მოდელები დაფუძნებული გაშლილი ხელის პრინციპის ახლანდელ ტრანზაქციებზე, ან ინვესტირებული საწარმოების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინებაზე, გამოიყენება იმ გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შესაფასებლად, რომელთათვის გარე ბაზრების ფასებზე ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი. რეალური ღირებულებით შეფასების ანალიზი ხორციელდება რეალური ღირებულების იერარქიის დონეების მიხედვით, შემდეგნაირად: (i) პირველი დონე გულისხმობს კოტირებული ფასებით (არაკორექტირებული) გაზომვას აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივებისა თუ ვალდებულებებისთვის, (ii) მეორე დონის შეფასებები არის შეფასების ტექნიკა ყველა მატერიალური შემავალი მონაცემისთვის, რომელიც დაკვირვებადია აქტივისა თუ ვალდებულებისთვის, პირდაპირ (როგორც ფასი) ან ირიბად (ფასიდან გამომდინარე) და (iii) მესამე დონე წარმოადენს შეფასებას, რომელიც არ ეფუძნება მხოლოდ საბაზრო მონაცემებს (შეფასება მოითხოვს მნიშვნელოვან არადაკვირვებად შემავალ მონაცემებს).

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ტრანზაქციების დანახარჯები არის დამატებითი დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასვლას. დამატებითი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. ტრანზაქციების დანახარჯები მოიცავენ სააგენტოებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟისთვის (მათ შორის თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები) გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. ტრანზაქციების დანახარჯები არ მოიცავს სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება (“AC”) არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტი აღიარდა საწყისი აღიარებისას, შემცირებული ძირითადი თანხის ნებისმიერი გადახდით, დამატებული დარიცხული პროცენტი, და ფინანსური აქტივებისათვის, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის („*ECL*“) ანარიცხით. დარიცხული პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული ტრანზაქციების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დაგროვილი კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საკომისიოს ჩათვლით, თუ ასეთი არსებობს) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების დაკავშირებული მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი, ისე რომ, მიღწეული იქნეს მუდმივი პერიოდის საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება შეფასებული სამომავლო ფულადი გადახდები ან ფულის მიღება (სამომავლო საკრედიტო ზარალის გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდის განმავლობაში, შესაბამისად, ფინანსური ინსტრუმენტის მთლიან საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მერყევ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება შეიცავს კონტრაქტის მხარეების ყველა გადახდილ თუ მიღებულ საფასურს, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. იმ აქტივებისთვის, რომლებიც იყო შესყიდული ან წარმოქმნილი საკრედიტო გაუფასურებიდან (“POCI”) თავდაპირველი აღიარებისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის შესწორებული საკრედიტო რისკით, მაგალითად, ასეთ შემთხვევაში გაანგარიშდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებიდან თავდაპირველი აღიარებისას და ნაცვლად საკონტრაქტო გადახდების მიხედვით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით, დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. საწყისი აღიარებისას, შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აღიარდება, როდესაც რეალური ღირებულება და გარიგების ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იგივე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები ან შეფასების მეთოდი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისათვის, შედეგად მაშინვე აღიარდება სააღრიცხვო ზარალი.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს აფასებს ამორტიზებული ღირებულებით. სავალო ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია: (i) ჯგუფის ბიზნეს მოდელზე, რომელიც შესაბამისი აქტივების პორტფელის მართვისთვის გამოიყენება; და (ii) აქტივის ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნესმოდელი. ბიზნესმოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს ჯგუფი თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით - მიუხედავად იმისა, ჯგუფი მიზნად ისახავს: (i) მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით“) ან (ii) მიიღოს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადები („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით“), ან თუკი (i) და (ii)-დან არცერთი არ გამოიყენება, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და ხდება შეფასება FVTPL-ის მიხედვით.

ბიზნესმოდელი განისაზღვრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) იმ ქმედებებთან დაკავშირებული ყველა შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე, რომელსაც ჯგუფი ახორციელებს შეფასების თარიღისთვის არსებულ პორტფელთან მიმართებაში დადგენილი მიზნის მისაღწევად. ფაქტორები რომელთაც ჯგუფი ითვალისწინებს ბიზნესმოდელის განსაზღვრისას მოიცავს პორტფელის მიზანს და შედგენილობას, წარსულ გამოცდილებას იმის შესახებ თუ როგორ ხდება შესაბამისი აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღება, როგორ ფასდება და იმართება რისკები, როგორ ფასდება აქტივების ეფექტურობა და რა კომპენსაციას იღებენ მენეჯერები.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადის მახასიათებლები. იმის მიუხედავად, ბიზნეს მოდელი მოიცავს მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან, თუ როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ნაკადების მიღებას, ჯგუფი განსაზღვრავს წარმოადგენს თუ არა ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდას (“SPPI”). SPPI-ის შეფასება ხდება აქტივის საწყისი აღიარებისას და შემდგომში არ ექვემდებარება ახალ შეფასებას.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტების რეკლასიფიკაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო მთლიანად ცვლის პორტფელის მართვის ბიზნესმოდელს. რეკლასიფიკაციას სამომავლო შედეგების მოტანა შეუძლია და ხორციელდება ბიზნესმოდელის შეცვლიდან პირველივე საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში. ჯგუფს არ შეუცვლია მისი ბიზნესმოდელი მიმდინარე და წინა პერიოდის განმავლობაში და არ განუხორციელებია არცერთი რეკლასიფიკაცია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის რეზერვი “ECL”-სთვის. ჯგუფი აფასებს პერსპექტიულ საფუძველზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს (ECL) იმ სავალო ინსტრუმენტებისთვის, რომელთა შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის. ჯგუფი ახდენს ECL-ის შეფასებას და აღიარებს წმინდა ზარალს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების გაუფასურებიდან, ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ECL-ის შეფასება ასახავს: (i) მიუკერძოებელ და ალბათობებით შეწონილი ოდენობის თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით, (ii) ფულის დროით ღირებულებასა და (iii) წარსულში მომხდარ მოვლენებზე, მიმდინარე პირობებსა და მომავალ პროგნოზებზე სრულყოფილად გონივრულ და დადასტურებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მიზანშეუწონელი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

3 მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს სავაჭრო მოთხოვნისთვის და ფულისა და ფულის ეკვივალენტებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო მოთხოვნები ჯგუფდება საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებით. (მოთხოვნები შეიძლება დაჯგუფდეს გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, მომხმარებლის რეიტინგის, პირობის ან სავაჭრო კრედიტის დაზღვევის მიხედვით).

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ არსებობს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტას წარმოადგენს. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ის ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება აღსრულების ღონისძიებას იმ დროისთვის, როდესაც ჯგუფი ხელშეკრულების მიხედვით ვადადამდგარი თანხების ამოღებას ცდილობს, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივების აღიარებას, როცა ა) აქტივები გამოსყიდულია ან ამ აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარადაა ამოწურული, ან ბ) ჯგუფს გასხვისებული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან ვალდებულების გასვლის შესახებ ხელშეკრულება აქვს დადებული და (i) ასევე ასხვისებს აქტივის ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს ან (ii) ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს და არც ასხვისებს და ინარჩუნებს, მაგრამ არც მათზე კონტროლს იტოვებს.

კონტროლი ნარჩუნდება იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაგენტს არ აქვს აქტივის არადაკავშირებულ მესამე მხარეზე სრულად გაყიდვის პრაქტიკული უნარი, გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები - შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული.

ფინანსური ვალდებულებები - აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება, როცა ისინი ამოიწურება (ანუ, როცა ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულება მოიხსნება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა).

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, „კუმულაციური catch up“ მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება ან ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება კაპიტალის ოპერაციას მფლობელებთან.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგაქვითვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებაში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) ვალდებულების შეუსრულებლობა და (iii) გადახდისუუნაროობა ან გაკოტრება.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულების აღიარება ხდება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ თავის ვალდებულებებს და თავდაპირველად ხდება რეალური ღირებულებით აღიარება, ხოლო შემდგომ აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

სესხები. სესხების საწყისი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით, ტრანზაქციის დანახარჯების გამოკლებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია. იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი დგება მაშინ, როდესაც (ა) ჯგუფი გასწევს ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივზე; (ბ) გასწევს ხარჯებს სესხებზე; (გ) განახორციელებს ქმედებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღებამდე, როდესაც აქტივები არსებითად მზად არის გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ჯგუფი ახდენს იმ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებისგანაც შეიძლებოდა თავის არიდება, თუკი ის არ განახორციელებდა კაპიტალურ ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება ჯგუფის დაფინანსების საშუალო ღირებულებით (განსაკუთრებული აქტივების ხარჯებისადმი გამოიყენება საშუალო შეწონილი საპროცენტო ხარჯი), გარდა შემთხვევებისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია სპეციალურად განსაკუთრებული აქტივის მისაღებად. ასეთ შემთხვევაში, კონკრეტულ სესხებზე გაწეული ფაქტიური დანახარჯები ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ამ სესხების დროებითი ინვესტირებით მიღებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლის გამოქვითვით.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში ანგარიშგების თარიღით მოქმედი ან არსებითად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ საგადასახადო კოდექსში განახორციელა ცვლილებები, რომლის მოხედვითაც 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიებს მათ გამომუშავებულ მოგებაზე (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ ევალებათ გადაიხადონ მოგების გადასახადი, მანამ სანამ არ მოხდება ამ მოგების განაწილება ან არ ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის სახით.

მოგების გადასახადი 15% გადასახდელია „აგროსილ“ ღირებულებაზე (ე. ი. წმინდა დივიდენდები „იგროსება“ წყაროსთან დასაკავებელი („withholding“) გადასახადის 5%-ით, თუ შესაძლებელია, და იყოფა 0.85-ზე) დივიდენდის გადახდის მომენტისთვის ფიზიკური თუ არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის. 2017 წლის 1 იანვრიდან გადახდილი დივიდენდი რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე არ ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას.

დივიდენდები მოგებაზე რომელიც მიღებული იყო 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას „აგროსილ“ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო კრედიტით, რომელიც გამოითვლება როგორც დეკლარირებული და გადახდილი გადასახადი დასაბეგრ მოგებაზე vs იმავე პერიოდის მთლიანი წმინდა მოგების, რომელიც გამრავლებულია განაწილებულ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდის განაწილებაზე დაწესებულ ფაქტობრივ მოგების გადასახადს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯად იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად იმისა, თუ რა არის ფაქტობრივი გადახდის თარიღი ან ის პერიოდი, რომელზეც ხდება დივიდენდების გადახდა. გარდა დივიდენდების განაწილებაზე, გადასახადი ასევე გადასახდელია იმ ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივების ან მომსახურებების უფასოდ მიწოდებასთან და წარმომადგენლობით ხარჯებთან, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. დაუყოვნებლივ იბეგრება საგადასახადო შეღავათიანი პირობების იურისდიქციებში რეგისტრირებულ საწარმოებზე წინასწარი გადახდები და სხვა სპეციფიკური ტრანზაქციები ასეთ საწარმოებთან, აგრეთვე გაცემული სესხები ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე. ამგვარი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, საგადასახადო კრედიტების გამოკლებით, მოთხოვნილ აქტივებზე ან მიღებულ მომსახურებებზე, შეპირისპირებით შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის იურისდიქციებში რეგისტრირებულ პირთათვის წინასწარი გადახდებზე ან ანაზღაურებაზე გაცემული სესხების ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე, აღირიცხება სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა მუხლში, საოპერაციო ხარჯებში.

საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. ხელმძღვანელობა ჯგუფის საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო ან სხვა გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი მოგების გადასახადის პოზიციებისათვის კორექტირებები აისახება მოგების გადასახადის ხარჯში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული გადასახდელი დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) გადახდილი უნდა იქნეს საგადასახადო ორგანოებისათვის, საქონელის ან მომსახურების მომხმარებლებზე მიწოდებისას. ჩასათვლელი დღგ-ს ანაზღაურება, როგორც წესი, ხდება გადასახდელ დღგ-სთან შეპირისპირებით, დღგ-ს ანგარიშფაქტურის მიღებისას. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით, კომპანიის ამონაგების მთავარი წყარო, კერძოდ ბინების რეალიზაცია განთავისუფლებულია გადასახდელი დღგ-სგან ჩათვლის უფლებით. გაყიდვებთან და შესყიდვებთან დაკავშირებული დღგ აღიარებულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ნეტო საფუძველზე და განცალკევებით მოცემულია აქტივად და ვალდებულებად. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ს ჩათვლა ნეტო-საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების შეძენასთან დაკავშირებული ჩასათვლელი დღგ-ს გადავადება 5-დან 10 წლამდე ხდება ისეთი საწარმოების შემთხვევაში, რომელთა ბრუნვის 20%-ს დღგ-სგან გათავისუფლება ეხება ჩათვლის უფლებით.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ჯგუფის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება ან ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

სააქციო კაპიტალი. ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირდება საკუთარ კაპიტალად. ახალი აქციების გამოშვებასთან დაკავშირებული ზღვრული ხარჯები საკუთარ კაპიტალში ნაჩვენებია როგორც დაბეგვრის შემდგომი გამოქვითული შემოსულობა. ნებისმიერი მეტობა გამოშვებული აქციებისათვის მიღებულ ანაზღაურების რეალურ ღირებულებასა და მათ ნომინალურ ღირებულებას შორის აისახება როგორც საემისიო კაპიტალი.

მფლობელის არაფულადი შენატანები. მფლობელის არაფულადი შენატანები წარმოადგენს კაპიტალში შეტანილი წმინდა აქტივების ნომინალურ და რეალურ ღირებულებას შორის სხვაობას.

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება და აკლდება საკუთარი კაპიტალს იმ პერიოდში როდესაც გამოცხადდება და დამტკიცდება. ნებისმიერი დივიდენდები რომელიც გამოცხადდა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ და ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ხელმოწერამდე, განმარტებულია საანგარიშგებო თარიღის შემდეგი მოვლენების შენიშვნაში 28.

ანარიცხები ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის. ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები წარმოადგენს არაფინანსურ ვალდებულებებს განუსაზღვრელი დროითა თუ ოდენობით. ისინი აღიარდება, თუკი ჯგუფს გააჩნია მიმდინარე იურიდიული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება, როგორც წარსული მოვლენების შედეგი, შესაძლოა, რომ საჭირო იყოს ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გადინება ვალდებულების დასაფარად, და შესაძლოა, საჭირო იყოს ვალდებულების თანხის საიმედო შეფასება. ანარიცხები ფასდება დანახარჯების მიმდინარე ღირებულებით, რომელიც, როგორც მოსალოდნელია, საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულებისა და ვალდებულებასთან დაკავშირებული რისკების მიმდინარე საბაზრო შეფასებას. ანარიცხის გაზრდა დროის გასვლის შედეგად აღიარებულია როგორც საპროცენტო ხარჯი.

ისეთი გადახდებისა და მოსაკრებლების, როგორიცაა გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა ან მარეგულირებელი მოსაკრებელი, რომლებიც დაფუძნებულია იმ პერიოდის ინფორმაციაზე, სანამ წარმოიქმნებოდა გადახდის ვალდებულება, ვალდებულებად აღიარება ხდება, როდესაც არის სავალდებულო მოვლენა, რომელიც იწვევს მოსაკრებლის დაწესებას, როგორც ეს განსაზღვრულია კანონმდებლობით, რომელიც გამოიწვევს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. თუკი გადახდა განხორციელდება ვალდებულების გამომწვევ მოვლენამდე, იგი იქნება აღიარებული როგორც გადახდილი ავანსი.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის საწარმოს ჩვეულებრივი საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასის თანხით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებას ჯგუფი მოელის, რომ მოიპოვებს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ, გარდა მესამე მხარის სახელით მიღებული თანხებისა.

ამონაგები აღიარდება ფასდაკლებების და დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

ჯგუფი მომსახურებას გასწევს ფიქსირებული და ცვალებადი ფასის მქონე ხელშეკრულების მიხედვით. ამონაგების აღიარება ხდება იმავე საანგარიშო პერიოდში, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებებისთვის ამონაგების აღიარება ხდება საანგარიშო წლის ბოლოსთვის ფაქტიურად გაწეული მომსახურების საფუძველზე, იმ საერთო მომსახურების პროპორციული წილის სახით, რომელიც უნდა იყოს გაწეული, ვინაიდან მომხმარებელი იღებს და იყენებს სარგებელს მაშინვე. ეს განისაზღვრება მომსახურების ფაქტიური დღეებით, მთლიანი თვის სახელშეკრულებო დღეების რიცხვთან შეფარდების საფუძველზე.

იმ შემთხვევებში, როდესაც ხელშეკრულებები მოიცავს რამდენიმე შესასრულებელ ვალდებულებას, გარიგების ფასი ნაწილდება თითოეული შესასრულებელი ვალდებულების მიხედვით, გაყიდვების ცალკეული ფასების საფუძველზე.

ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდების განრიგის საფუძველზე. თუკი ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება აღემატება გადახდილ თანხას, ხდება სახელშეკრულებო აქტივის აღიარება. თუკი გადახდა აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

თუ ხელშეკრულება მოიცავს ცვალებად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება ხდება იმ ხარისხით, რომლითაც არსებობს იმის მაღალი ალბათობა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვანი დაბრუნება არ მოხდება.

ამონაგები ბინების გაყიდვიდან. ჯგუფი აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ბინებს. ამონაგები აღიარდება როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. ქონებას რომლის სტატუსიც წინასწარ შეთანხმებულია ჯგუფისთვის არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება რადგან ეს შეზღუდულია ხელშეკრულების პირობებით. თუმცა, გადახდის მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა ქონებაზე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერამდე და რის შემდეგაც იურიდიული უფლება გადაეცემა მომხმარებელს. შედეგად, ამონაგები და მოკორესპონდენტო მოთხოვნა აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. ამონაგები შეფასებულია ხელშეკრულებით დადგენილი გარიგების ფასით. ანაზღაურება მისაღებია კონტროლის გადაცემამდე.

თუ საწარმო რაიმე დამატებით მომსახურებას უწევს მომხმარებელს ქონებაზე კონტროლის გადაცემის შემდეგაც, ამონაგები ასეთი მომსახურებიდან ითვლება განცალკევებულ შესასრულებელ ვალდებულებად და აღიარდება მომსახურების გაწევის გარკვეული დროის განმავლობაში.

საიჯარო ქირის შემოსავალი. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება შესაბამისი იჯარის ვადის მანძილზე. მოლაპარაკებისას და საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების დადებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ემატება საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება იჯარის ვადის მანძილზე.

ამონაგები მომსახურებიდან. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები აისახება იმ საანგარიშო პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების გაწევა, წრფივი მეთოდით დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. მომხმარებელი მაშინვე ღებულობს და იყენებს სარგებელს. მოიჯარეებისთვის დაკისრებული ხარჯებისაგან წარმოშობილი შემოსავლის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯები შესაძლოა ანაზღაურებული იქნეს ხელშეკრულებისამებრ. მოიჯარეებისთვის გადაკისრებული ხარჯებისაგან წარმოშობილი შემოსავლის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯები შესაძლოა ანაზღაურებული იქნეს ხელშეკრულებისამებრ. მომსახურების ხარჯები და სხვა მსგავსი ხარჯები შეიტანება მთლიანად ამონაგებთან დაკავშირებულ ხარჯებში, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამ მხრივ ჯგუფი პრინციპალია.

კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან წარმოშობილი ამონაგები აღიარებულია დაკავშირებული ხარჯის გამოკლებით რადგან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ამ შემთხვევაში ჯგუფი მოქმედებს როგორც აგენტი.

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფს არ აქვს ხელშეკრულებები, რომელთა ფარგლებში მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემასა და მომხმარებლის მხრიდან გადახდას შორის პერიოდი აღემატება ერთ წელიწადს. შედეგად, ჯგუფი არ ახდენს გარიგების ფასის კორექტირებას ფულის დროითი ღირებულებით.

საიჯარო ვალდებულებები. იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებები მოიცავს შემდეგი საიჯარო გადასახადების წმინდა ახლანდელ ღირებულებას: ფიქსირებული გადახდები (მათ შორის ძირითადი ფიქსირებული გადახდები), გამოკლებული ნებისმიერი მისაღები საიჯარო წახალისება.

საიჯარო გადახდები გაყოფილია ძირის თანხად და ფინანსურ ხარჯად. ფინანსური ხარჯი დაერიცხება მოგება ან ზარალში იჯარის პერიოდის განმავლობაში, ისეთი ოდენობით, რომელიც საიჯარო ვალდებულების დარჩენილ ნაშთთან მიმართებით წარმოქმნის მუდმივ პერიოდულ საპროცენტო განაკვეთს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ზღვრული საპროცენტო განაკვეთის განსაზღვრისას, კომპანია:

- სადაც შესაძლებელია, იყენებს მესამე მხარის დაფინანსებას რომელიც მიღებულია ცალკეული მოიჯარისგან იჯარის დასაწყისში, კორექტირდება რათა ასახოს ცვლილებები დაფინანსების პირობებში მას შემდეგ რაც მესამე მხარის დაფინანსება მიღებულია,
- იყენებს დაგროვების მიდგომას რომელიც იწყება ურისკო საპროცენტო განაკვეთით და კორექტირდება საკრედიტო რისკისთვის.

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები. ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის და ბონუსების დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ.

ცვლილებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების შეტანისათვის საჭიროა ჯგუფის ხელმძღვანელობის დასტური, რომელმაც განახორციელა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ნების დართვა.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობების მუდმივი გადახედვა ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრულ საფუძველზე მოხდება არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. ხელმძღვანელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად იყენებს ასევე მსჯელობებს. მსჯელობებს, რომელთაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და შეფასებებს რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს ფინანსური კონსოლიდირებული ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების პრინციპის საფუძველზე. ამაზე მსჯელობისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე განზრახვები და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, და გააანალიზა მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გავლენა ჯგუფის ოპერაციებზე.

როგორც ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებიდან ჩანს, ჯგუფს მაღალი ლევერიჯის კოეფიციენტი აქვს. ლევერიჯის მაღალი კოეფიციენტი გამოწვეულია ბანკისგან და დაკავშირებული მხარეებიდან მიღებული სესხებით (შენიშვნა 14). ჯგუფს არ შექმნია სირთულეები სესხის დაფარვასთან დაკავშირებით რადგან მფლობელისგან მუდმივად იღებს ფინანსურ მხარდაჭერას. წლის განმავლობაში ჯგუფმა დააგენერირა დადებითი საოპერაციო ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან და დამატებით, დაკავშირებულ მხარესთან მიმდინარეობს მოლაპარაკება სესხის გადახდის პირობებზე რის შედეგადაც GCF Luxembourg SARL-დან მიღებული სესხის დაფარვის ვადა უნდა გახანგრძლივდეს 2024 წლის ბოლომდე (შენიშვნა 28). მიმდინარე ვალდებულებების მნიშვნელოვანი წილი წარმოადგენს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს რომელთა დაფარვაც მოხდება 2022 წლის განმავლობაში მშენებლობის დასრულების შემდეგ და რაც შესაბამის სარგებელს მოიტანს მოკორესპონდენტო მარაგების რეალიზაციიდან.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას (გაგრძელება)

აქტივების გაუფასურება და ანარიცხების აღრიცხვა. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისთვის ჯგუფი აფასებს არსებობს თუ არა რაიმე ინდიკატორი რომ ჯგუფის აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება შემცირებულია საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლებ თანხამდე. 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის ხელმძღვანელობამ მხედველობაში მიიღო ყველა შესაბამისი შიდა და გარე ფაქტორი და დაადგინა რომ გაუფასურების ასეთი ინდიკატორი არ არსებობს და შედეგად ჯგუფში არ ჩატარებულა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების ტესტი.

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. ჯგუფი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძვლად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან.

სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად, გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ფიზიკური ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავებენ ჯგუფისთვის გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენაა 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის 369 ათასი ლარით ზრდა ან 369 ათასი ლარით შემცირება (2020: 236 ათასი ლარით ზრდა ან 236 ათასი ლარით შემცირება).

ამონაგები სააგენტო ურთიერთობიდან. კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან ნაჩვენები ამონაგების შესაფასებლად ხელმძღვანელობას გამოყენებული აქვს მსჯელობა. იმის განსასაზღვრად, ჯგუფი აგენტის სახით მოქმედებდა თუ ძირითად მხარედ, რამდენიმე ფაქტორის გათვალისწინება მოხდა, ყველაზე მეტად იმისა, არის თუ არა ჯგუფი ძირითადი პასუხისმგებელი დაპირებული სპეციფიკური სერვისის მიწოდების შესრულებაზე. ასევე გათვალისწინებულ იქნა ამატებს თუ არა ჯგუფი მნიშვნელოვან ღირებულებას მომწოდებლის სერვისს მომხმარებლის ღირებულების ჯაჭვში და მის უუნარობას რომ ჩაერთოს სხვა მომწოდებლებისგან პროდუქტის შერჩევაში სამომავლო დისტრიბუციისთვის, ისევე როგორც მისი კონტროლის ნაკლებობას გასაყიდი ფასების დადგენისას.

ჯგუფი აგენტის ნაცვლად ძირითადი მხარის სახით რომ ემოქმედა ჯგუფის 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში მთლიან ამონაგებს აჩვენებდა 1,070 ათასი ლარის ოდენობით, წმინდა ნული ლარის მაგივრად (2020: 606 ათასი და ნული ლარი), რომელიც აღიარდებოდა გარკვეული პერიოდის განმავლ ობაში.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

Covid-19-ან დაკავშირებული იჯარის კონცესიები – ცვლილებები ფასს 16-ში (გამოცემულია 2020 წლის 28 მაისს და ძალაშია 2020 წლის 1 ივნისს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ამ შესწორებამ მოიჯარეებს მისცა იმის შეფასებისგან არასავალდებულო განთავისუფლების ფორმით გამოხატული შეღავათით სარგებლობის საშუალება, COVID-19-თან დაკავშირებული ქირავნობის კონცესია წარმოადგენს თუ არა იჯარის მოდიფიკაციას. მოიჯარეს შეუძლია აირჩიოს იჯარის კონცესიის აღრიცხვა იმავე გზით, როგორც იჯარის მოდიფიკაციამდე. პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა მხოლოდ ისეთ ქირავნობის კონცესიებზე გამოიყენება, რომელიც COVID-19-ის პანდემიის პირდაპირ შედეგად დადგა და მხოლოდ მაშინ, თუ ყველა ჩამოთვლილი პირობა დაკმაყოფილებულია: საიჯარო გადახდების ცვლილება იწვევს იჯარის საზღაურის გადახედვას, რაც არსებითად იგივეა ან ნაკლები იმ იჯარის საზღაურზე, რაც უშუალოდ ცვლილებამდე იყო; საიჯარო გადახდების ნებისმიერი შემცირება გავლენას ახდენს მხოლოდ იმ გადახდებზე, რომლებიც უნდა შესრულებულიყო 2021 წლის 30 ივნისს ან მანამდე და არ არსებობს იჯარის სხვა ვადებისა და პირობების სხვა არსებითი ცვლილება. ჯგუფს მეიჯარეებთან არ უწარმოებია რაიმე მოლაპარაკება იჯარის კონცესიებთან დაკავშირებით საიჯარო ქონებაზე და დაადგინა რომ ცვლილების გამოყენებას არ აქვს გავლენა აქტივების გამოყენების უფლებებზე.

ქვემოთ მოცემული გადასინჯული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2021 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არსებითი გავლენა არ ჰქონიათ ჯგუფზე:

საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის (IBOR) რეფორმა - ფაზა 2 ფასს 9-ში, ბასს 39-ში, ფასს 7-ში, ფასს 4-ში და ფასს 16-ში შეტანილი ცვლილებების მეორე ფაზა (გამოცემულია 2020 წლის 27 აგვისტოს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). მეორე ფაზის ცვლილებები აზუსტებს რეფორმების დანერგვის საკითხებს, მათ შორის ერთი საფუძვლის ალტერნატიულით ჩანაცვლებას. ეს ცვლილება ეხება შემდეგს:

- *IBOR რეფორმის შედეგად სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების საფუძვლის ცვლილებების აღრიცხვა:* ინსტრუმენტებისთვის რომელთათვისაც ამორტიზებული თვითღირებულება გამოიყენება, ცვლილებები საწარმოებიდან მოითხოვს, როგორც პრაქტიკულადაა მიზანშეწონილი, რომ IBOR რეფორმის შედეგად სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების საფუძვლის ცვლილება აღრიცხოს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განახლებით ფასს 9-ს პარაგრაფ ბ5.4.5-ის მითითების საფუძველზე. შედეგად, მოგება ან ზარალი მაშინვე არ აღიარდება. ეს მიზანშეწონილი პრაქტიკა გამოიყენება მხოლოდ ასეთი ცვლილებისას და მხოლოდ იმდენად, რამდენადაც აუცილებელია როგორც IBOR რეფორმის პირდაპირი შედეგი და ახალი საფუძველი ეკონომიკურად ეკვივალენტურია წინა საფუძველთან. მზღვეველები რომლებიც იყენებენ დროებით გამონაკლისს ფასს 9-დან, ასევე ვალდებულნი არიან რომ გამოიყენონ იგივე პრაქტიკა. ფასს 16 ასევე განახლდა რომ მოიჯარეებს მოეთხოვოთ მსგავსი პრაქტიკის გამოყენება იჯარის მოდიფიკაციების აღრიცხვისას როცა IBOR რეფორმის შედეგად იცვლება სამომავლო საიჯარო გადახდების განსაზღვრის საფუძველი.

- *პირველი ფაზის შემსუბუქების დასრულების თარიღი რისკის დადგენილი კომპონენტების ჰეჯირებებისთვის რომელიც არ არის ხელშეკრულებით განსაზღვრული:* მეორე ფაზის ცვლილებები საწარმოსგან მოითხოვს პირველი ფაზის შემსუბუქებების გამოყენების პერსპექტიულად შეწყვეტას დადგენილი რისკისთვის რომელიც არაა ხელშეკრულებით განსაზღვრული, უფრო ადრე ორი შესაძლო შემთხვევიდან, როდესაც ცვლილებები ეხება დადგენილი რისკის კომპონენტს რომელიც ხელშეკრულებით არ არის დადგენილი, ან როდესაც ჰეჯირება წყდება. პირველ ფაზის ცვლილებებში რისკის კომპონენტების დასრულების თარიღი არ ყოფილა მოცემული.

- *დამატებითი დროებითი გამონაკლისები სპეციფიური ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნების მიღებასთან დაკავშირებით:* ცვლილებების მეორე ფაზა გვაწვდის რამდენიმე დამატებით დროებით შემსუბუქებას ბასს 39-ის და ფასს 9-ს ჰეჯირებული აღრიცხვის მოთხოვნებთან დაკავშირებით იმ ჰეჯირებებისთვის რომლებზეც პირდაპირ მოქმედებს IBOR რეფორმა.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

- *ფასს 7-ის დამატებითი განმარტებითი შენიშვნები IBOR რეფორმასთან დაკავშირებით:* ცვლილებები მოითხოვს განმარტებით შენიშვნას შემდეგზე: (i) როგორ მართავს საწარმო ალტერნატიულ საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე გადასვლას, მისი პროგრესი და გადასვლისას წარმოშობილი რისკები; (ii) რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოებული და არაწარმოებული ინსტრუმენტების შესახებ რომელზე გადასვლაც ჯერ არ მომხდარა, ჩაშლილი მნიშვნელოვანი საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის მიხედვით; და (iii) IBOR რეფორმით გამოწვეული ნებისმიერი ცვლილება რისკის მართვის სტრატეგიაში.

IBOR რეფორმის ეფექტი. რეფორმა და სხვადასხვა ბანკთაშორისი საპროცენტო განაკვეთის (IBOR-ები) ჩანაცვლება რეგულატორების პრიორიტეტი გახდა. IBOR-ების უმრავლესობის გამოქვეყნება უნდა შეწყვეტილიყო 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის, ხოლო გარკვეული USD LIBOR განაკვეთის გამოქვეყნება კი უნდა შეწყვეტილიყო 2023 წლის 30 ივნისისთვის. მიუხედავად იმისა რომ ჯგუფს ფინანსური ინსტიტუტებიდან რამდენიმე სესხი აქვს IBOR განაკვეთით, 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის ადგილი არ ქონია ცვლილებას, შესაბამისად ამ ცვლილებებს გავლენა არ ქონია ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება ჯგუფს არ დაუწყია.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა –ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომლებიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. ჯგუფი არ მოელის რომ ამ ცვლილებას რაიმე გავლენა ექნება მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. ამის გამო, ინვესტორებისათვის რთული იყო მსგავსი საქმიანობების სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) მიმდინარე ღირებულების სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან დაკვირვების გზით; დამატებით (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებით (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ ჯგუფის ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). დამზღვევმა მოგება უნდა აღიაროს სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფებისთვის პერიოდულად, როდესაც მოხდება დაზღვევით უზრუნველყოფა და ისინი თავისუფალი იქნებიან რისკისგან. თუ კონტრაქტთა ჯგუფი წამგებიანი ხდება, საწარმო მაშინვე აღიარებს ზარალს. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ეს მცირე ცვლილებები აზუსტებს თუ როგორ კლასიფიცირდება ვალდებულებები გრძელვადიანად ან მიმდინარედ, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. ვალდებულება კლასიფიცირდება მიმდინარედ თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან მიღებულია მხოლოდ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის პირობა ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, ცვლილებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის გადაფარვასაც კომპანია მის კაპიტალში შესაძლო გარდაქმნის გზით აპირებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარ წილობრივ ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია, ძალაში შესვლის თარიღის გადავადება – ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოცემულია 2020 წლის 15 ივლისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაციასთან დაკავშირებული ცვლილებები ბასს 1-ში გამოცემულ იქნა 2020 წლის იანვარში და თავდაპირველად ძალაში იყო 2022 წლის 1 იანვრიდან. თუმცა Covid-19 პანდემიის პასუხად, ძალაში შესვლის თარიღი გადავადდა ერთი წლის რათა კომპანიებისთვის მიეცათ მეტი დრო შეცვლილი კლასიფიკაციის დასანერგად შეცვლილი მითითებების შესაბამისად. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შემოსულობები დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე, წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი, მითითება კონცეპტუალურ საფუძვლებზე - ბასს 16-ის, ბასს 37-ის და ფასს 3-ის მცირე ცვლილებები და ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებები 2018-2020 - ცვლილებები ფასს 1-ში, ფასს 9-ში, ფასს 16-ში და ბასს 41-ში (გამოცემულია 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 16-ის შესწორება საწარმოს უკრძალავს ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებიდან გამოქვითოს საწარმოს მიერ აქტივის დანიშნულებისამებრ მოხმარებისთვის მომზადებისას გაწეული ხარჯი მისი გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობით. მსგავსი გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, მათი წარმოების ხარჯებთან ერთად, აღიარდება მოგება ან ზარალში. საწარმო გამოიყენებს ბასს 2-ს ამ მუხლების ღირებულების შესაფასებლად. ღირებულება არ მოიცავს შემოწმების პროცესში მყოფი აქტივის ცვეთას, რადგან ის ჯერ მზად არ არის მისი დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად. ბასს 16-ის შესწორება ასევე განმარტავს, რომ საწარმო ახორციელებს იმის შემოწმებას „ფუნქციონირებს თუ არა აქტივი სათანადოდ“ მაშინ, როდესაც ის აფასებს აქტივის ტექნიკურ თუ ფიზიკურ წარმადობას.

აქტივის ფინანსური წარმადობა ამ შეფასებისთვის არარელევანტურია. ამგვარად, აქტივს შეუძლია ხელმძღვანელობის განზრახვის შესაბამისად ფუნქციონირება და ექვემდებარება ცვეთას სანამ არ მიაღწევს ხელმძღვანელობის მიერ განზრახულ საოპერაციო წარმადობას.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ბასს 37-ის შესწორებები განმარტავს „ხელშეკრულების შესრულების ხარჯების“ მნიშვნელობას. შესწორება განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი ხარჯები შედგება ამ ხელშეკრულების შესრულების დანახარჯებისაგან და იმ სხვა ხარჯების მიკუთვნებით, რომელიც პირდაპირ კავშირშია შესრულებასთან. შესწორება ასევე განმარტავს, რომ სანამ წაგებიანი ხელშეკრულების ცალკე ანარიცხი შეიქმნება, საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების შესრულებისთვის გამოყენებული იმ აქტივების ნებისმიერი გაუფასურების ზარალს, რომელსაც ადგილი ჰქონდა, მეტად, ვიდრე იმ აქტივების, რომლებიც ხელშეკრულებისთვის არის განკუთვნილი.

ფასს 3-ში შევიდა შესწორებები, რომლებიც მიუთითებს 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე იმისათვის, რომ განისაზღვროს, თუ რას წარმოადგენს აქტივი ან ვალდებულება საწარმოთა გაერთიანებისას. შესწორების შეტანამდე, ფასს 3 მიუთითებდა 2001 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე. დამატებით, ფასს 3-ის ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებისა და პირობით ვალდებულებებისთვის. გამონაკლისი მიუთითებს, რომ გარკვეული ტიპის ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებებისთვის, საწარმომ, ფასს 3-ის გამოყენების მაგივრად ბასს 37 ან ფასიკ 21 უნდა გამოიყენოს, ნაცვლად 2018 წლის კონცეპტუალური საფუძვლებისა. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე, საწარმოს გარკვეული ვალდებულებები საწარმოთა გაერთიანებისას უნდა ეღიარებინა, რასაც ბასს 37-ის მიხედვით, არ აღიარებდა. ამგვარად, დაუყოვნებლივ, შესყიდვის შემდეგ, საწარმოს მოუწევდა მსგავსი ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და ისეთი შემოსავლის აღიარება, რომელიც არ გამოხატავდა ეკონომიკურ სარგებელს. ასევე განმარტებულია, რომ შემსყიდველმა არ უნდა აღიაროს პირობითი აქტივი შესყიდვის თარიღით, როგორც ეს განსაზღვრულია ბასს 37-ით.

ფასს 9-ს შესწორება განმარტავს, თუ რომელი საზღაური უნდა იყოს შეყვანილი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის 10%-იან ტესტში. საზღაური შესაძლებელია გადახდილი იყოს მესამე მხარეებისთვის ან გამსესხებლისთვის. შესწორების მიხედვით, ის ღირებულება და საზღაური, რომელიც გადახდილია მესამე მხარეებისთვის არ შევა 10%-იან ტესტში.

საილუსტრაციო მაგალითი 13, რომელიც თან ერთვოდა ფასს 16-ს, განახლდა რათა ამოღებული ყოფილიყო მეიჯარის მიერ გადახდების ილუსტრაცია, რომელიც უკავშირდებოდა საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებს. შესწორების მიზეზი საიჯარო წამახალისებლებთან დაკავშირებული ნებისმიერი პოტენციური გაუგებრობის აღმოფხვრაა.

ფასს 1 იძლევა საშეღავათო უფლებას შვილობილმა საწარმომ ფასს-ები მიიღოს უფრო გვიანი თარიღით, ვიდრე მშობელმა საწარმომ. შვილობილ საწარმოს შეუძლია მისი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებით შეფასება, რაც შესული იქნებოდა მისი მშობელი საწარმოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ კონსოლიდაციის პროცედურებისთვის და საწარმოთა გაერთიანების იმ შედეგებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი საწარმო, არ შესულა შესწორებები. ფასს 1-ში შევიდა შესწორებები, რათა მიეცეს ფასს 1-ის შეღავათით მოსარგებლე საწარმოებს იმის უფლება, რომ დაგროვილი საკურსო სხვაობებიც შეაფასოს მშობელი საწარმოს მიერ წარდგენილი თანხების გამოყენებით, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორებები აფართოებს ზემოთ აღნიშნულ შეღავათს დაგროვილ საკურსო სხვაობებზე სტანდარტის პირველად გამომყენებელი საწარმოებისთვის ხარჯების შესამცირებლად. ეს შესწორება ასევე ეხება იმ მეკავშირე და ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულს საწარმოებს, რომლებმაც ისარგებლეს იმავე ფასს 1-ის შეღავათით. მოთხოვნა, რომ საწარმოებმა ბასს 41-ის მიხედვით რეალური ღირებულების შეფასებისას ამოიღონ დაბეგვრისთვის განსაზღვრული ფულადი ნაკადები, გაუქმებულია. ეს შესწორება მიზნად ისახავს დაბეგვრის შემდგომ საფუძველზე ფულადი ნაკადების დისკონტირების სტანდარტში არსებულ მოთხოვნასთან შესაბამისობაში ყოფნას. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ცვლილებები ფასს 17-ში და ცვლილებები ფასს 4-ში (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები მოიცავს რამდენიმე დაზუსტებას ფასს 17-ის დანერგვასთან დაკავშირებით, ამარტივებს სტანდარტის და მასზე გადასვლის გარკვეულ მოთხოვნებს. ცვლილებები ეხება ფასს 17-ის რვა საკითხს და მიზნად არ ისახავს სტანდარტის ფუნდამენტური პრინციპების შეცვლას. ფასს 17-ში შესულია შემდეგი ცვლილებები:

- *ძალაში შესვლის თარიღი:* ფასს 17-ის ძალაში შესვლის თარიღი (ცვლილებების მიღება) გადავადდა ორი წლით 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე; ხოლო დროებითი გამონაკლისების ფიქსირებული ვადა ფასს 9-ის ფასს 4-ში გამოყენების შესახებ გადავადდა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე.

- *დაზღვევის შესაძენი ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი კომპენსირება:* საწარმოს მოეთხოვება რომ შეძენის დანახარჯების ნაწილი გადაანაწილოს ხელშეკრულების მოსალოდნელ განახლებებზე და ეს ხარჯები აღიაროს აქტივად მანამდე სანამ საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების განახლებებს. საწარმოებს მოეთხოვებათ რომ შეაფასოს აქტივის ანაზღაურებადობა თითოეული ანგარიშგების თარიღისათვის და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში წარადგინოს ინფორმაცია აქტივის შესახებ.

- *საინვესტიციო მომსახურებებზე მისაკუთვნებელი სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა:* იდენტიფიცირებული უნდა იქნეს დაფარვის ერთეულები სარგებლის რაოდენობის და მოსალოდნელი პერიოდის გათვალისწინებით, სადაზღვევო დაფარვის და საინვესტიციო მომსახურებისთვის, ცვლადი ანაზღაურების ხელშეკრულებებისთვის და სხვა ხელშეკრულებებისთვის „ინვესტიციის უკუგების მომსახურებაზე“ ზოგადი მოდელით. საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა აისახოს ფულად ნაკადებში სადაზღვევო ხელშეკრულების ფარგლებში, იმ დონემდე, სადამდეც საწარმო გასწევს ასეთ აქტივობებს და გაუმჯობესებს სადაზღვევო დაფარვის სარგებლებს პოლისის მფლობელებისთვის.

- *ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებები - ზარალის კომპენსირება:* როდესაც საწარმო თავდაპირველი აღიარებისას აღიარებს ზარალს წაგებიანი სადაზღვევო ხელშეკრულებების ჯგუფისთვის ან ჯგუფისთვის დამატებითი წაგებიანი ხელშეკრულებების დამატებისას, საწარმომ უნდა დააკორექტიროს სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა დაკავშირებული გადაზღვევის ხელშეკრულებების ფლობილი ჯგუფისთვის და აღიაროს შემოსავალი ფლობილ გადაზღვევის ხელშეკრულებებზე. ზარალის ოდენობა რომელიც კომპენსირდება გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან განისაზღვრება სადაზღვევო ხელშეკრულების აღიარებული ზარალის და მოთხოვნის პროცენტულობის გამრავლებით, რომელის ანაზღაურებასაც საწარმო მოელის გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან. ეს მოთხოვნა გამოყენებულ უნდა იქნეს როდესაც გადაზღვევის ხელშეკრულება აღიარებულია სადაზღვევო ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი ზარალის აღიარებამდე ან იგივე დროს.

- *სხვა ცვლილებები:* სხვა ცვლილებები მოიცავს გამონაკლისებს საკრედიტო ბარათის (ან მსგავს) ხელშეკრულებებზე და სესხის ზოგ ხელშეკრულებაზე; სადაზღვევო ხელშეკრულების აქტივებისა და ვალდებულებების წარდგენაზე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, ჯგუფების მაგივრად პორტფელებში; რისკის მიტიგაციის ოფციონის გამოყენებას როდესაც ფინანსური რისკების მიტიგაცია იყენებს გადაზღვევის ხელშეკრულებებს და არაწარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს რეალური ღირებულების მოგენა ან ზარალში ასახვით; სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევანი წინასწარი შუალედური ფინანსური ანგარიშგების შეფასებების შეცვლისას როდესაც გამოიყენება ფასს 17; საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლის გადახდები რომლებიც დარიცხვადია პოლისის მფლობელებზე დაზღვევის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად ხელშეკრულების შესასრულებელ ფულად ნაკადებზე; და შერჩეული გადასვლის შემსუბუქებები და სხვა მცირე ცვლილებები.

ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ბასს 1-ის ცვლილებები და ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2: სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 1 განახლდა რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ რომ განმარტონ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია უფრო ვრცლად ვიდრე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები. ცვლილება გვაწვდის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებას. ცვლილება ასევე აზუსტებს რომ სააღრიცხვო პოლიტიკა არსებითია თუ, მისი გამჟღავნების გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაიგონ ფინანსური ანგარიშგების სხვა არსებითი ინფორმაცია. ცვლილებაში მოცემულია სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები რომლებიც სავარაუდოდ არსებითია საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბასს 1-ის ცვლილება ასევე განმარტავს რომ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია წარდგენილ უნდა იქნეს. თუმცა, თუ ასეთი ინფორმაცია წარდგენილია, მან არ უნდა დაფაროს არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია. ამ ცვლილების მხარდასაჭერად, ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2 „არსებითობაზე მსჯელობის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა რათა მოეცა მითითება თუ როგორ უნდა იქნას გამოყენებული არსებითობის ცნება სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებებში. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ბასს 8-ის ცვლილებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 8-ის ცვლილება აზუსტებს თუ როგორ უნდა განასხვავონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებისგან. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ერთეული ტრანზაქციიდან წარმოშობილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი - ცვლილებები ბასს 12-ში (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 12-ის ცვლილებები აკონკრეტებს თუ როგორ აღირიცხოს გადავადებული გადასახადი ისეთ ტრანზაქციებზე როგორიცაა იჯარები და დეკომისიის ვალდებულებები. კონკრეტულ გარემოებებში, კომპანიები თავისუფლდებიან გადავადებული გადასახადის აღიარებისგან როდესაც აქტივებს და ვალდებულებებს პირველად აღიარებენ. ცვლილებამდე, მათთვის ზოგჯერ გაურკვეველი იყო როდის ესარგებლათ გამონაკლისით იჯარებსა და დეკომისიის ვალდებულებებში - ტრანზაქციებში როდესაც აქტივიცა და ვალდებულებაც აღიარდება. ცვლილებამ დააზუსტა თუ რას არ უშვებს გამონაკლისი და რა მოეთხოვებათ კომპანიებს ასეთი ტრანზაქციებზე გადავადებული გადასახადის აღიარებისას. ცვლილება ავალდებულებს კომპანიებს რომ გადავადებული გადასახადი აღიარონ ასეთი ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც წარმოშობს თანაბარ დასაბეგრ და გამოსაქვით დროებით სხვაობებს. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარდამავალი ოფცია მზღვეველებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს - ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ფასს 17-ში გარდამავალი მოთხოვნების ცვლილება მზღვეველებს აძლევს ოფციას, რომელიც მიზნად ისახავს ინვესტორებისთვის ინფორმაციის სარგებლიანობის გაუმჯობესებას ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას. ცვლილება ეხება მხოლოდ მზღვეველების გადასვლას ფასს 17-ზე და არ ახდენს გავლენას ფასს 17-ის სხვა მოთხოვნებზე. ფასს 17-ისა და ფასს 9-ის გადასვლის მოთხოვნები გამოიყენება სხვადასხვა თარიღზე და გამოიწვევს შემდეგ ერთჯერად კლასიფიკაციის განსხვავებებს ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას წარმოდგენილ შედარებით ინფორმაციაში: მიმდინარე ღირებულებით შეფასებულ სადაზღვევო ხელშეკრულების ვალდებულებებსა და ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ნებისმიერ ფინანსურ აქტივს შორის აღრიცხვის შეუსაბამობას; და თუ საწარმო ირჩევს ფასს 9-ისთვის შედარებითი ინფორმაციის გადაანგარიშებას, კლასიფიკაციის განსხვავებები შესადარის პერიოდში აღიარებაშეწყვეტილ ფინანსურ აქტივებს (რომელზეც ფასს 9 არ გამოიყენება) და სხვა ფინანსურ აქტივებს შორის (რომლებზეც ფასს 9 გამოიყენება). ცვლილება დაეხმარება მზღვეველებს თავიდან აიცილონ ეს დროებითი ბუღალტრული

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

შეუსაბამობები და, შესაბამისად, გააუმჯობესონ შესადარისი ინფორმაციის სარგებლიანობა ინვესტორებისთვის. ის ამას ახორციელებს მზღვეველებისთვის ფინანსური აქტივების შესახებ შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის შესაძლებლობის მინიჭებით. ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, ერთეულებს, შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, მიეცემათ უფლება, გამოიყენონ კლასიფიკაციის გადაფარვა ფინანსურ აქტივზე, რომლის შესახებაც საწარმო არ განაახლებს ფასს 9-ის შედარებით ინფორმაციას. ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, საწარმოებს, შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, მიეცემათ უფლება, გამოიყენონ კლასიფიკაციის გადაფარვა ფინანსურ აქტივზე, რომლისთვისაც საწარმო არ განაახლებს ფასს 9-ის შესადარის ინფორმაციას. გადასვლის ოფციონი ხელმისაწვდომი იქნება ყოველი ინსტრუმენტისთვის ცალ-ცალკე; საწარმოს მიეცემა უფლება, წარმოადგინოს შესადარისი ინფორმაცია, თითქოს ფასს 9-ის კლასიფიკაციისა და შეფასების მოთხოვნები ამ ფინანსურ აქტივზე გამოყენებული იყო, მაგრამ არ მოეთხოვება საწარმოს, გამოიყენოს ფასს 9-ის გაუფასურების მოთხოვნები; და საწარმოს, რომელიც იყენებს ფინანსურ აქტივზე კლასიფიკაციის გადაფარვას, მოეთხოვება გამოიყენოს გონივრული და დასაბუთებული ინფორმაცია, რომელიც ხელმისაწვდომია გადასვლის თარიღისთვის, რათა დადგინდეს, თუ როგორ მოელის საწარმო, ამ ფინანსური აქტივის კლასიფიკაციას, ფასს 9-ის გამოყენებით. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

Covid-19-ან დაკავშირებული იჯარის კონცესიები – ცვლილებები ფასს 16-ში (გამოცემულია 2021 წლის 31 მარტს და ძალაშია 2021 წლის 1 აპრილს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). 2020 წლის მაისში გამოიცა ფასს 16-ის ცვლილებები რომლიც შეიცავდა არასავალდებულო პრაქტიკულ მითითებებს მოიჯარეებისთვის რათა შეეფასებინათ COVID-19-თან დაკავშირებული იჯარის კონცესიები, საიჯარო გადასახადების შემცირება 2021 წლის 30 ივნისს ან მანამდე, წარმოადგენდა თუ არა იჯარის მოდიფიკაციას. 2021 წლის 31 მარტის ცვლილებით, გაიზარდა არასავალდებულო პრაქტიკული მითითების მოქმედების ვადა 2021 წლის 30 ივნისიდან 2022 წლის 30 ივნისამდე. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარდა ზემოთ აღწერილისა, არ არის მოსალოდნელი რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა ზოგადად, როდესაც მხარეები ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

ხელმძღვანელობაში შედიან კომპანიის დირექტორები, რომლებიც ხელმძღვანელობენ ჯგუფის ოპერაციების სხვადასხვა მიმართულებებს.

ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან) შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2021**	**31 დეკემბერი 2020**
უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან (GCF Luxembourg)	66,030	43,200
უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან (შპს მტკვარი ჰოლდინგი)	6,454	-
გადახდილი ავანსები (აქსის კონსტრაქშენი)	46,977	33,176
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (ჯი სი ეფ პარტნიორები)	2	-
სავაჭრო მოთხოვნები (ჯი სი ეფ პარტნიორები)	11	10

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

შემოსავლები და ხარჯები დაკავშირებულ მხარეებთან:

ათას ქართულ ლარში	**2021**	**2020**
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	228	159
ამონაგები საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	1,120	502
წმინდა ამონაგები სააგენტო ურთიერთობიდან გაყიდვებიდან	-	-
ფინანსური დანახარჯები (შესულია კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებში)	9,679	7,625
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	4,217	4,435

2021 წლის განმავლობაში, საერთო კონტროლს დაკავშირებულ მხარესთან, აქსის თაურსის პროექტისთვის კომპანიამ გაწია 14,573 ათასი ლარის (2020: 36,555 ათასი ლარი) მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები.

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობაში შედის კომპანიის ძირითადი ხელმძღვანელი პირები. ხელმძღვანელობის ანაზღაურება მოცემულია ქვემოთ:

ათას ქართულ ლარში	**2021**	**2020**
ხელფასები	247	269

8 ძირითადი საშუალებები

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	მიწა	მოწყობილობები და აღჭურვილობა	აქტივის გამოყენების უფლებები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება					
2020 წლის 1 იანვარს	1,614	912	82	32,835	35,443
დამატებები	-	-	-	19,789	19,789
2020 წლის 31 დეკემბერს	**1,614**	**912**	**82**	**52,624**	**55,232**
დამატებები	-	63	-	9,912	9,975
2021 წლის 31 დეკემბერს	**1,614**	**975**	**82**	**62,536**	**65,207**
დაგროვილი ცვეთა					
2020 წლის 1 იანვარს	-	(544)	(2)	-	(546)
ცვეთის დარიცხვა	-	(169)	(1)	-	(170)
2020 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(713)**	**(3)**	**-**	**(716)**
ცვეთის დარიცხვა	-	(183)	(2)	-	(185)
2021 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(896)**	**(5)**	**-**	**(901)**
საბალანსო ღირებულება					
2020 წლის 1 იანვარს	**1,614**	**368**	**80**	**32,835**	**34,897**
2020 წლის 31 დეკემბერს	**1,614**	**199**	**79**	**52,624**	**54,516**
2021 წლის 31 დეკემბერს	**1,614**	**79**	**77**	**62,536**	**64,306**

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

დაუმთავრებელი მშენებლობის პირვანდელი ღირებულება მოიცავს სასტუმროს მშენებლობის ხარჯებს რომელმაც უნდა იფუნქციონიროს Pullman ბრენდის ქვეშ (სასტუმრო). პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრა მშენებლობის და შესყიდული ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებით და ყველა დაკავშირებული დანახარჯებით რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის სამუშაო კონდიციამდე მიყვანას დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად.

2021 წლის განმავლობაში დამატებებში კაპიტალიზდა 2,910 ათასი ლარის ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები საიდანაც 1,810 ათასი ლარი მომდინარეობს საბანკო სესხიდან განაკვეთით 8% + 6 თვის LIBOR (მინიმუმ 8%) და 7.47% + 6 თვის LIBOR (მინიმუმ 8.75%), 1,070 ათასი ლარი GCF Luxembourg-დან მიღებული სესხიდან განაკვეთით 19.56%, 30 ათასი ლარი მომდინარეობს შპს მტკვარი ჰოლდინგიდან განაკვეთით 19.56% (2020: 2,412 ათასი ლარი, საიდანაც 504 ათასი ლარი მომდინარეობს საბანკო სესხიდან განაკვეთით 7.47% + 6 თვის აშშ დოლარის LIBOR (მინიმუმ 8.75%) და 1,908 ათასი ლარი GCF Luxembourg-დან მიღებული სესხიდან განაკვეთით 19.56%.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის მიწა და დაუმთავრებელი მშენებლობის საბალანსო ღირებულება 64,150 ათასი ლარის ოდენობით (2020: 54,238 ათასი ლარი) დატვირთულია უმთავრესად მესამე მხარიდან მიღებული სესხების უზრუნველყოფის პირობით. უზრუნველყოფით დატვირთული და შეზღუდული აქტივების დეტალები მოცემულია შენიშვნაში 23.

9 საინვესტიციო ქონება

ათას ქართულ ლარში	მიწა	აქტივის გამოყენების უფლებები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობა	სულ
თვითღირებულება 2020 წლის 1 იანვარს	8,028	410	85,437	-	93,875
დამატებები	-	-	21,940	-	21,940
დაუმთავრებელი მშენებლობის ტრანსფერი შენობაში	-	-	(65,142)	65,142	-
2020 წლის 31 დეკემბერს	**8,028**	**410**	**42,235**	**65,142**	**115,815**
დამატებები	-	-	9,298	6	9,304
დაუმთავრებელი მშენებლობის ტრანსფერი შენობაში	-	-	(48,451)	48,451	-
2021 წლის 31 დეკემბერს	**8,028**	**410**	**3,082**	**113,599**	**125,119**
დაგროვილი ცვეთა					
2020 წლის 1 იანვარს	-	(9)	-	-	(9)
ცვეთის დარიცხვა	-	(9)	-	(2,193)	(2,202)
2020 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(18)**	**-**	**(2,193)**	**(2,211)**
ცვეთის დარიცხვა	-	(9)	-	(3,488)	(3,497)
2021 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(27)**	**-**	**(5,681)**	**(5,708)**
საბალანსო ღირებულება					
2020 წლის 1 იანვარს	**8,028**	**401**	**85,437**	**-**	**93,866**
2020 წლის 31 დეკემბერს	**8,028**	**392**	**42,235**	**62,949**	**113,604**
2021 წლის 31 დეკემბერს	**8,028**	**383**	**3,082**	**107,918**	**119,411**

ჯგუფის საინვესტიციო ქონებას წარმოადგენს სივრცე მასთან დაკავშირებული მიწის ნაკვეთით აქსის თაურსის პროექტში, რომელსაც ფლობს შემდგომში იჯარით გაცემის მიზნით.

9 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

კომპანიის ხელმძღვანელობას ზემოთ აღწერილი დაუმთავრებელი მშენებლობა მასთან დაკავშირებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად კვალიფიცირებული აქვს საინვესტიციო ქონებად რამდენადაც სხვა დამხმარე მომსახურებები რომლებით უნდა გაიწიოს მომხმარებლებისთვის შედარებით უმნიშვნელო კომპონენტი იქნება მთლიან ხელშეკრულებაში.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების გამჟღავნების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 26.

დაუმთავრებელი მშენებლობის პირვანდელი ღირებულება მოიცავს საინვესტიციო ქონების მშენებლობის ხარჯებს თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრა მშენებლობის და შესყიდული საინვესტიციო ქონების თვითღირებულებით და ყველა დაკავშირებული დანახარჯებით რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის სამუშაო კონდიციამდე მიყვანას დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად.

დამატებებში შედის 2021 წელს კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები 3,658 ათასი ლარის ოდენობით (2020: 8,109 ათასი ლარი).

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება იყო 119,411 ათასი ლარი (2020: 113,604 ათასი ლარი) და უზრუნველყოფაში ჩადებულია მესამე მხარეებთან მიღებული სესხების პირობით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 23.

სადაც კომპანია მეიჯარეა, სამომავლო იჯარის გადახდების მინიმალური მოთხოვნები საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარებისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	**2021**	**2020**
1 წელი	8,882	7,512
2 წელი	6,974	7,629
3 წელი	5,676	6,093
4 წელი	3,370	5,974
5 წელი	3,270	2,815
5 წელზე გვიან	18,878	11,591
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდების მოთხოვნები 31 დეკემბერს	**47,050**	**41,614**

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის საიჯარო ქირის შემოსავალმა შეადგინა 6,682 ათასი ლარი (2020: 4,713 ათასი ლარი).

10 მარაგები

ათას ქართულ ლარში	**მშენებარე ბინები**
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 1 იანვრისთვის	**61,310**
დამატებები	12,957
გაყიდული ბინების თვითღირებულება	(14,625)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის	**59,642**
დამატებები	7,061
გაყიდული ბინების თვითღირებულება	(28,126)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის	**38,577**

ჯგუფის მარაგებს წარმოადგენს ბინები აქსის თაუერსის პროექტში. ბინები შეტანილ იქნა კომპანიის კაპიტალში და თავდაპირველი აღიარებისას შეფასდა რეალური ღირებულებით.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 64 ბინის სტატუსი წინასწარ იყო შეთანხმებული და 39,555 ათასი ლარის შესაბამისი ავანსები, როგორც მოცემულია შენიშვნაში 16 (2020 წლის 31 დეკემბერს: 99 ბინა 49,439 ათასი ლარის შესაბამისი ავანსებით) ჯგუფის მიერ აღიარებულია ვალდებულებად რადგან რისკი და სარგებელი დაკავშირებული ქონებიდან ჯერ არ გადასულა კონტრაგენტებთან.

10 მარაგები (გაგრძელება)

ნაშთი ასევე მოიცავს 1,824 ათასი ლარის (2020: 3,282 ათასი ლარი) ღირებულების მიწის ნაკვეთს.

2021 წლის დამატებები მოიცავს 4,590 ათასი ლარის (2020: 5,543 ათასი ლარი) კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს. 2021 წლის 31 დეკემბერს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება შეადგენდა 38,577 ათას ლარს (2020: 59,642 ათასი ლარი) და ძირითადად უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდულია მესამე მხარეებიდან მიღებული სესხების პირობებით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 23.

2021 წლის განმავლობაში 51 ბინა დარეგისტრირდა მფლობელებზე და ქონებასთან დაკავშირებული რისკი და სარგებელი გადაეცა კონტრაგენტებს. მარაგების თანხამ რომელიც პერიოდის განმავლობაში ხარჯად აღიარდა გაყიდვის გამო, შეადგინა 28,126 ათასი ლარი (2020: 14,625 ათასი ლარი).

ზემოთ აღწერილი გაყიდული ბინების თვითღირებულება შედგება ხარჯად აღიარებული მარაგებისგან და მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხისგან, როგორც მოცემულია ქვედა ცხრილში:

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2021	2020
მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხი 1 იანვარს	17	**2,678**	**1,851**
მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები		2,133	2,678
აღდგენილი გამოუყენებელი თანხა		-	(207)
ანარიცხის გამოყენება		(1,155)	(1,644)
მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხი 31 დეკემბერს	17	**3,656**	**2,678**

11 გადახდილი ავანსები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გადახდილი ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	43,307	29,539
სულ გადახდილი ავანსები	**43,307**	**29,539**

მოძრაობები ავანსებში შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	გადახდილი ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	სულ
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 1 იანვარს	**38,553**	**38,553**
დამატებები	33,743	33,743
ავანსების აღიარების შეწყვეტა დღგ-ს ჩათვლისთვის	(3,584)	(3,584)
დაუმთავრებელ მშენებლობაში და მარაგებში გადატანილი ავანსები	(38,400)	(38,400)
არამატერიალურ აქტივებში გადატანილი ავანსები	(773)	(773)
სულ გადახდილი ავანსები 2020 წლის 31 დეკემბერს	**29,539**	**29,539**
დამატებები	31,769	31,769
ავანსების აღიარების შეწყვეტა დღგ-ს ჩათვლისთვის	(1,067)	(1,067)
დაუმთავრებელ მშენებლობაში და მარაგებში გადატანილი ავანსები	(16,934)	(16,934)
სულ გადახდილი ავანსები 2021 წლის 31 დეკემბერს	**43,307**	**43,307**

ავანსების ნაშთი 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის ძირითადად წარმოადგენს სამშენებლო კომპანია - შპს აქსის კონსტრაქშენისთვის გადახდილ ავანსებს.

12 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფული სალაროში	4	4
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	13,253	11,076
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**13,257**	**11,080**

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ქართულ ბანკებში, რომელთაც აქვს A საკრედიტო რეიტინგზე დაბალი რეიტინგი, Fitch - ის რეიტინგის სისტემით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 23.

13 სააქციო კაპიტალი

სულ ჩვეულებრივი აქციების ავტორიზებული რაოდენობაა 34,000 ათასი აქცია (2020: 34,000 ათასი აქცია) თითო აქცია ნომინალური ღირებულებით 1 აშშ დოლარი (2020: 1 თითო აქცია აშშ დოლარი). გამოშვებადი აქციების რაოდენობა შეადგენს 14,657 ათასს (2020: 14,657 ათასი აქცია), რომელიც მთლიანად გადაუხდელია. ერთი ჩვეულებრივი აქცია იძლევა ერთი ხმის უფლებას.

2014 წელს, 28,025 ათასი ლარის მიწის ნაკვეთი მასზე მდებარე ორი მშენებარე კორპუსით და დარჩენილი საბანკო სესხი 5,980 ათასი ლარის ოდენობით შეტანილ იქნა კომპანიის კაპიტალში 22,045 ათასი ლარის ნომინალური ღირებულებით. საინვესტიციო ქონება და მარაგები შეფასებული იყო 16,560 ათას და 9,715 ათას ლარად, შეტანის თარიღის რეალური ღირებულებით. 1,750 ათასი ლარის სხვაობა შეტანილი წმინდა აქტივების რეალურ ღირებულებასა და სადამფუძნებლო დოკუმენტში ასახული კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას შორის აღიარდა როგორც მფლობელის არაფულადი შენატანი.

14 სესხები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	174,204	196,190
უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან	72,484	43,200
სულ სესხები	**246,688**	**239,390**

ჯგუფის სესხები დენომინირებულია აშშ დოლარსა და ევროში.

ჯგუფი არ იყენებს ჰეჯირების აღრიცხვას და არ შესულა ჰეჯირების შეთანხმებაში უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ვალდებულებებთან ან საპროცენტო განაკვეთის განფენილობასთან დაკავშირებით.

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლია, რამდენადაც დისკონტირების გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი. სესხების ვადები და საპროცენტო განაკვეთები შემდეგია:

	საპროცენტო განაკვეთი	ვადა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი 27 მილიონი – GCLCA000465522-6691866	8% + 6 თვის LIBOR (მინიმუმ 8%)	10-დეკ-32	95,228	107,887
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი 18 მილიონი – GCLCA000465580-7015511	8% + 6 თვის LIBOR (მინიმუმ 8%)	10-დეკ-32	63,452	71,926
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი 5 მილიონი – GCLCA000395668-6486995	7.47% + 6 თვის აშშ დოლარის LIBOR (მინიმუმ 8.75%)	09-დეკ-22	15,524	16,377
GCF Luxembourg SARL	19.56%	30-იან-22	66,031	43,200
შპს მტკვარი ჰოლდინგი	19.56%	08-იან-22	6,453	-
სულ სესხები			**246,688**	**239,390**

15 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

წმინდა ვალის შეჯერება. ქვედა ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის ანალიზი და ცვლილებები ჯგუფის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში თითოეული წარდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებების ერთეულები წარდგენილია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების საფინანსო საქმიანობის ნაწილში.

	ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები		
ათას ქართულ ლარში	სესხები	საიჯარო ვალდებულებები	სულ
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2020 წლის 1 იანვარს	**171,998**	**491**	**172,489**
დამატებები წლის განმავლობაში	41,731	-	41,731
საპროცენტო ხარჯი	21,231	51	21,282
პროცენტის გადახდები	(16,857)	(51)	(16,908)
ძირი თანხის გადახდები	(6,178)	-	(6,178)
კურსის კორექტირება	27,465	-	27,465
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბერს	**239,390**	**491**	**239,881**
დამატებები წლის განმავლობაში*	210,937	-	210,937
საპროცენტო ხარჯი	25,610	51	25,661
პროცენტის გადახდები	(15,912)	(52)	(15,964)
ძირი თანხის გადახდები*	(188,425)	-	(188,425)
მოდიფიკაციის ზარალი	748	-	748
კურსის კორექტირება	(25,660)	-	(25,660)
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბერს	**246,688**	**490**	**247,178**

*ძირის თანხის დამატებებად და ძირი თანხის გადახდებად კლასიფიცირებული თანხები მოიცავს რეფინანსირებისას განხორციელებული ფულადი სახსრების შემოდინების და გადინების მთლიან თანხებს.

16 სახელშეკრულებო ვალდებულებები

საწარმოს აღიარებული აქვს მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სახელშეკრულებო ვალდებულებები – ბინების გაყიდვებისთვის მიღებული ავანსები	39,555	49,439
სულ სახელშეკრულებო ვალდებულებები	**39,555**	**49,439**

დაუკმაყოფილებელი მომხმარებლებთან დადებული გრძელვადიანი ხელშეკრულებები.

წინამდებარე ცხრილში წარდგენილია ინფორმაცია დაუკმაყოფილებელი შესასრულებელი ვალდებულებების შესახებ რომლებიც წარმოშობილია მომხმარებლებთან გრძელვადიანი ხელშეკრულებებიდან.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გარიგების ფასის მთლიანი თანხა რომელიც განაწილებულია გრძელვადიან ხელშეკრულებებზე და მთლიანად დაუკმაყოფილებელია	39,555	49,439
გარიგების ფასის მთლიანი თანხა რომელიც განაწილებულია გრძელვადიან ხელშეკრულებებზე და ნაწილობრივ დაუკმაყოფილებელია	-	-

პერიოდის განმავლობაში სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებული ამონაგების აღიარებამ შეადგინა 34,388 ათასი ლარი (2020: 13,185 ათასი ლარი). ხელმძვანელობა მოელის რომ გარიგების ფასის 100% რომელიც განაწილებულია 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის დაუკმაყოფილებელ ხელშეკრულებებზე ამონაგებად აღიარდება შემდეგი საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში.

17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათას ქართულ ლარში	**2021**	**2020**
სავაჭრო ვალდებულებები	1,323	107
სულ ფინანსური ვალდებულებები ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	**1,323**	**107**
ანარიცხი სამშენებლო დანახარჯებისთვის (შენიშვნა 10)	3,656	2,688
სულ სხვა ვალდებულებები	**3,656**	**2,688**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	**4,979**	**2,795**

18 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანია ამონაგებს აგენერირებს საქონლის და მომსახურების გადაცემიდან გარკვეული დროის განმავლობაში და დროის გარკვეულ მომენტში, ამონაგების შემდეგი ძირითადი წყაროებიდან:

ათას ქართულ ლარში	**2021**	**2020**
ამონაგები ბინების გაყიდვიდან	34,388	13,185
ამონაგები მომსახურებიდან	1,235	934
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**35,623**	**14,119**

წმინდა ამონაგები სააგენტო ხელშეკრულებებით გაყიდვებიდან ნულის ტოლია. სააგენტო ურთიერთობიდან ამონაგების დეტალებზე იხილეთ შენიშვნა 4. ამონაგების აღიარების დროები (ამონაგების თითოეული წყაროსთვის) შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	**2021**	**2020**
დროის გარკვეულ მომენტში	34,388	13,185
გარკვეული დროის განმავლობაში	1,235	934
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**35,623**	**14,119**

19 საოჯარო შემოსავალის თვითღირებულება

ათას ქართულ ლარში	**2021**	**2020**
ცვეთა და ამორტიზაცია	3,689	2,372
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	686	405
მომსახურების ხარჯები	379	4
უსაფრთხოება	197	151
სხვა	949	234
სულ საოჯარო შემოსავლის თვითღირებულება	**5,900**	**3,166**

20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ათას ქართულ ლარში	**2021**	**2020**
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	2,425	2,285
მოგების გარდა სხვა გადასახადები	1,534	1,513
პროფესიონალური ხარჯები	184	188
ბანკის საკომისიოების ხარჯები	16	6
სხვა	726	220
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	**4,885**	**4,212**

21 დისტრიბუციის დანახარჯები

ათას ქართულ ლარში	**2021**	**2020**
მარკეტინგის ხარჯები	319	233
გაყიდვის ხარჯები	252	134
სულ დისტრიბუციის ხარჯები	**571**	**367**

22 ფინანსური (შემოსავალი)/ხარჯები, წმინდა

ათას ქართულ ლარში	**შენიშვნა**	**2021**	**2020**
ფინანსური შემოსავალი		(118)	(91)
საპროცენტო ხარჯი		26,409	21,282
უცხოური ვალუტაში სესხებზე საკურსო შემოსულობებს გამოკლებული ზარალები		(25,660)	27,465
სულ ფინანსური დანახარჯები		**631**	**48,656**
გამოკლებული კაპიტალიზებული ფინანსური დანახარჯები	8, 9, 10	(11,157)	(16,065)
სულ მოგება ან ზარალში აღიარებული ფინანსური (შემოსავალი)/ხარჯები, წმინდა		**(10,526)**	**32,591**

საპროცენტო ხარჯებში შესული 14,453 ათასი ლარი, 52 ათასი ლარი და 1,213 ათასი ლარი უკავშირდება: სესხებზე დარიცხულ პროცენტს (შენიშვნა 13), საიჯარო ვალდებულებაზე დარიცხულ პროცენტს და მოდიფიკაციისა და გაუქმების წმინდა ზარალს (შენიშვნა 13).

23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივ საქმიანობაში კომპანიამ დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო ისეთი არსებითი ზარალი არ დადგება, რაც გადააჭარბებს ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში გაკეთებულ ანარიცხებს.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ სამი მომდევნო წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე. აღნიშნულმა გარემოებებმა შეიძლება საქართველოში საგადასახადო რისკები წარმოქმნას, რაც მნიშვნელოვნად მაღალია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში.

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

შესაბამისობა სესხის პირობებთან. კომპანია ექვემდებარება მის სესხებთან დაკავშირებულ პირობებს. ამ პირობებთან შეუთავსებლობამ შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები კომპანიისთვის, მათ შორის სესხის პირობების გადახედვა ან დარჩენილი თანხის ვადაზე ადრე გადახდა. 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დარღვეული ჰქონდა სესხის პირობები სესხის რამდენიმე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით. თუმცა, ხელმძღვანელობამ წლის დასასრულამდე მიიღო წერილები კრედიტორებისგან, რომელითაც ბანკი არ იყენებს უფლებას რომ მოითხოვოს არსებული სესხების დაჩქარებული გადახდა. შესაბამისად, სესხები კლასიფიცირებულია მიმდინარედ და გრძელვადიანად თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით.

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული ქონდა შემდეგი აქტივები: არსებული და / ან სამომავლო მოძრავი და უძრავი ქონება, ფულადი მოთხოვნები (მათ შორის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება), წილები, მიმდინარე და სამომავლო ნაშთები ბანკში. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივებს დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 8, შენიშვნა 9, შენიშვნა 10 და შენიშვნა 12.

გარემოსთან დაკავშირებული საკითხები. საქართველოს გარემოს დაცვის რეგულაციები დგინდება და აღსრულება ხორციელდება სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ და გადაიხედება მუდმივად. კომპანია პერიოდულად აფასებს მის ვალდებულებებს გარემოს დაცვის რეგულაციებთან დაკავშირებით. როდესაც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც წარმოშვება არსებული რეგულაციების ცვლილებიდან, სამოქალაქო სარჩელებიდან ან კანონმდებლობიდან, არ შეიძლება შეფასდეს მაგრამ შესაძლოა არსებითი იყოს. მიმდინარე კანონმდებლობის სააღსრულებლო კლიმატში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია რომ არ არსებოს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოს ზიანისთვის.

კლიმატის ცვლილების საკითხის გათვალისწინება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა და გააცნობიერა გლობალური შეშფოთება კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ხოლო ჯგუფის საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა აგრძელებს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს ჯგუფის სრულუფლებიანი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

24 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

საკრედიტო რისკი. კომპანიას აქვს განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთმა მხარემ შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი მეორე მხარისთვის, ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო. საკრედიტო რისკის განფენილობა წარმოიშვება ჯგუფის საკრედიტო პირობებით გაყიდვებიდან და კონტრაგენტებთან სხვა ოპერაციებიდან, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს.

საკრედიტო რისკის მართვა. კომპანია შეიმუშავებს პროცედურათა ერთობლიობას საკრედიტო რისკის მართვის მიზნით. ჯგუფის საკრედიტო რისკების შემცირების ძირითადი მექანიზმი არის ფულის და ფულის ეკვივალენტების განთავსება ავტორიტეტულ საფინანსო დაწესებულებებში, ქონების გაყიდვა წინასწარი გადახდის პირობებით და გადახდების განრიგის შესრულების კონტროლი.

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

31 დეკემბრისთვის შემდეგი ფინანსური აქტივები და ვალდებულებებია წარდგენილი:

ათას ქართულ ლარში	**2021**	**2020**
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,191	1,128
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები (შენიშვნა 12)	13,253	11,076
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები	**14,444**	**12,204**
ფინანსური ვალდებულებები		
სესხები (შენიშვნა 14)	(246,688)	(239,390)
საიჯარო ვალდებულებები	(490)	(491)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	(1,323)	(107)
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები	**(248,501)**	**(239,988)**

ლიმიტები. კომპანია ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს კონტრაგენტებისა თუ კონტრაგენტთა კომპანიებთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

ხელმძვანელობის მიერ ხორციელდება საკრედიტო ლიმიტის ანალიზი და შეფასება. საკრედიტო რისკისადმი განფენილობის მონიტორინგისთვის რეგულარულად მზადდება ანგარიშები სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ფოკუსირებულია კლიენტის გადახდების განრიგის შესრულებაზე. გაუარესებული საკრედიტო უნარიანობის მქონე კლიენტებთან ნებისმიერი ურთიერთობის თაობაზე ეცნობება ხელმძღვანელობას, რომელიც ახდენს ამ საკითხის განხილვას. ჯგუფის ხელმძღვანელობა აანალიზებს კონტრაგენტების საქმიანობის შედეგებს და თვალყურს ადევნებს ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. ECL-ის გამოთვლა მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. კომპანიამ განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადი, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), რაც იძლევა მომდევნო ხუთი წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს.

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. კომპანია არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციას. ხელმძღვანელობა ახორციელებს საკრედიტო რისკის რეგულარულ მონიტორინგს და წარადგენს მის კონცენტრაციას.

ჯგუფის საბანკო ანგარიშები განთავსებულია მხოლოდ სამ ბანკში და შედეგად კომპანიის განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ შეზღუდულია.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიას აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. ქვედა ცხრილი აჯამებს ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიან საბალანსო თანხებს, კატეგორიზებულია უადრესი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით.

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2020					
სულ ფინანსური აქტივები	12,204	-	-	-	12,204
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,097	-	106,024	132,867	239,988
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება 2020 წლის 31 დეკემბერს	**13,301**	**-**	**106,024**	**132,867**	**252,192**
31 დეკემბერი 2021					
სულ ფინანსური აქტივები	14,444	-	-	-	14,444
სულ ფინანსური ვალდებულებები	12,158	86,423	46,183	103,737	248,501
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**26,602**	**86,423**	**46,183**	**103,737**	**262,945**

ჯგუფის ყველა სავალო ინსტრუმენტი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელია და „რეფრაისი“ ხდება თვიურ საფუძველზე.

კომპანიას არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა და პროცედურები საპროცენტო განაკვეთის რისკების მართვის მხრივ, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ეს რისკი არის უმნიშვნელო ჯგუფის საქმიანობისათვის.

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოური ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთის შემცველ აქტივებისა და ვალდებულებებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

ქვემოთ მოცემული საბაზრო რისკის მგრძნობელობა ეფუძნება ფაქტორის ცვლილებას ყველა სხვა ფაქტორის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში. პრაქტიკაში ნაკლებსავარაუდოა მათი მოხდენა და ზოგი ფაქტორის ცვლილება შესაძლოა კორელაციაში იყოს - მაგალითად საპროცენტო განაკვეთის და ვალუტების გაცვლითი კურსების ცვლილებები.

	2021 წლის 31 დეკემბერს			2020 წლის 31 დეკემბერს		
ათას ქართულ ლარში	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	1,833	(88,008)	(86,175)	10,416	(239,390)	(228,974)
ევრო	134	(158,680)	(158,546)	-	-	-
სულ	**1,967**	**(246,688)**	**(244,721)**	**10,416**	**(239,390)**	**(228,974)**

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იმერყეველს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიას აქვს განფენილობა ამ მერყეობების გავლენისადმი უცხოური ვალუტის კურსებში მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. კაპიტალში ინვესტიციები და არაფულადი აქტივები არ განიხილება როგორც რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემქმნელი.

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანიის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

	2021 წლის 31 დეკემბერს		2020 წლის 31 დეკემბერს	
ათას ქართულ ლარში	მოგება ან ზარალზე გავლენა	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა	მოგება ან ზარალზე გავლენა	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(17,235)	(17,235)	(45,795)	(45,795)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	17,235	17,235	45,795	45,795
ევროს გამყარება 20%-ით	(31,709)	(31,709)	-	-
ევროს გაუფასურება 20%-ით	31,709	31,709	-	-

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ საწარმოს სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანიას აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე.

ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

კომპანია ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება სესხისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. ჯგუფის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს.

ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება რეგულარულ მონიტორინგს კომპანიის ხელმძღვანელობის მხრიდან.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადებია. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები					
სესხები	15,214	114,300	87,125	130,344	346,983
საიჯარო ვალდებულებები	13	39	208	2,050	2,310
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,323	-	-	-	1,323
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**16,550**	**114,339**	**87,333**	**132,394**	**350,616**

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები					
სესხები	5,231	12,590	118,785	233,640	370,246
საიჯარო ვალდებულებები	13	39	208	2,102	2,362
სავაჭრო ვალდებულებები	107	-	-	-	107
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**5,351**	**12,629**	**118,993**	**235,742**	**372,715**

25 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია შეინარჩუნოს ჯგუფის უნარი რომ მან გააგრძელოს არსებობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ რათა მეწილეებს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, კომპანიამ შეიძლება დააკორექტიროს მეწილეთათვის გადახდილი დივიდენდები, დაუბრუნოს კაპიტალი მეწილეებს ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად.

26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ, ფასები) ან ირიბად (მაგ, წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (რაც არადაკვირვებადი მონაცემებია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება ისეთი დაკვირვებადი მონაცემები რომლებიც მოითხოვს მნიშვნელოვან კორექტირებას, მაშინ გვაქვს მესამე დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება ჩვეულებრივ მათი საბალანსო ღირებულებაა. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ მოსალოდნელ სამომავლოდ მისაღებ ფულად ნაკადებს, რომელიც დისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. ვალდებულებების რეალური ღირებულება განისაზღვრება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები, ფასდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთამდე დისკონტირების საფუძველზე ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებსაც გააჩნიათ მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადები.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც განმარტებულია. იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, შემდეგია:

26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2021				31 დეკემბერი 2020			
ათას ქართულ ლარში	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები								
სხვა ფინანსური აქტივები								
- სავაჭრო მოთხოვნები		1,191	-	1,191	-	1,128	-	1,128
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	4	13,253	-	13,257	4	11,076	-	11,080
არაფინანსური აქტივები								
- საინვესტიციო ქონება	-	-	137,625	119,411	-	-	116,213	113,604
სულ აქტივები	**4**	**14,444**	**137,625**	**133,859**	**4**	**12,204**	**116,213**	**125,812**

	31 დეკემბერი 2021				31 დეკემბერი 2020			
ათას ქართულ ლარში	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ვალდებულებები								
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	246,688	-	246,688	-	239,390	-	239,390
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	1,323	-	1,323	-	107	-	107
სულ ვალდებულებები	**-**	**248,011**	**-**	**248,011**	**-**	**239,497**	**-**	**239,497**

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა მათი საბალანსო ღირებულების ტოლად. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ.

27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფინანსური აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: (ა) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება ან ზარალში ასახვით (FVTPL); (ბ) სავალო ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა.

28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2022 წლის აპრილში დაინიშნა სასტუმრო Pullman-ის ახალი გენერალური მენეჯერი (GM).

სასტუმროს საზეიმო გახსნა შედგა 2022 წლის 16 ივნისს.

კომპანია GCF Luxembourg SARL-თან გენერალური სასესხო ხელშეკრულების განახლების პროცესშია რის მიხედვითაც გადახდის ვადა უნდა გახანგრძლივდეს 2024 წლის ბოლომდე.

2022 წლის განმავლობაში შვილობილი კომპანიის შპს პულმან თბილისი აქსის თაუერსის სახელწოდება შეიცვალა შპს ჰოტელ თბილისი აქსის თაუერსით.

სს აქსის თაუერსი

მმართველობითი ანგარიში

ჯგუფის საქმიანობის მიმოხილვა

1. ჯგუფის საქმინობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა.

კომპანია დაარსდა 2014 წლის 26 დეკემბერს როგორც სააქციო საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 405077704; რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში) ქართული რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს თბილისში ჭავჭავაძის გამზირის 37მ- ში არსებული მრავალფუნქციური პროექტის დეველოპმენტი და მართვა.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სს „აქსის თაუერსი“ („კომპანია“) ფლობს 100%-იან წილს შვილობილ კომპანიაში, შპს პულმან თბილისი აქსის თაუერსში (ერთად „ჯგუფი“).

შპს პულმან თბილისი აქსის თაუერსი არის 2021 წლის 21 დეკემბერს საქართველოში დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 405499429) იმ განზრახვით რომ სამომავლოდ მომსახურება გასწიოს როგორც სასტუმროს მართვის კომპანიამ. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მას არ აქვს მიმდინარე ოპერაციები.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო მფლობელი კომპანიებია შპს „აქსის თაუერსი“ და შპს „აქსის თაუერს ჰოლდინგი“. 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით აქციონერთა სტრუქტურა და შესაბამისად ფლობილი წილები კომპანიაში იყო შემდეგი:

მფლობელები	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შპს „აქსის თაუერსი“	60.98%	60.98%
შპს „აქსის თაუერს ჰოლდინგი“	39.02%	39.02%
სულ	**100%**	**100%**

2021 წლის 31 დეკემბერს კომპანია ჩართული იყო ორი 41 სართულიანი მაღლივი კორპუსის მშენებლობასა და დეველოპმენტში ჭავჭავაძის გამზირზე, თბილისი, საქართველო, რომელიც მოიცავს 16,000 კვადრატულ მეტრ საცხოვრებელ, 16,700 კვადრატულ მეტრ საოფისე, კომერციულ სივრცეებს და Pullman-ის 5 ვარსკვლავიან სასტუმროს 226 ნომერს შემდგომი ოპერირებისათვის, გასაყიდად ან გაქირავებისთვის („აქსის თაუერსის პროექტი“). აქსის თაუერსის პროექტის დასრულება და ოფიციალური გახსნა მოსალოდნელია 2022 წლის ივნისში. 2020 წელს სს „აქსის თაუერსს“ გადაეცა თბილისის მსოფლიო სავაჭრო ცენტრის (WTC) ექსკლუზიური ლიცენზია. შედეგად, კომპანია შესაბამისი მსოფლიო საზოგადოების ნაწილი გახდა და უფლებამოსილია მიიღოს ყველა დამატებითი სარგებელი.

2019 წლის 26 მარტს კომპანიამ ნაწილობრივ გახსნა კომერციული სივრცე სადაც განთავსდა ერთ-ერთი მსხვილი სუპერმარკეტების ქსელი, ხოლო დღეის მდგომარეობით სავაჭრო ცენტრი წარმოადგენს კომპანიის ერთ-ერთ მთავარი მიმართულებას, რომელიც აერთიანებს მარავალ ქართულ თუ საერთაშორისო კომპანიას.

2. სუბიექტის სამომავლო განვითარების გეგმები;

2022 წელს გეგმაშია პროექტის სრულყოფილად დასრულება და გრანდიოზული გახსნა, რაც იმას ნიშნავს, რომ ფუნქციონირებას დაიწყებს Accor ჯგუფში შემავალი 5 ვარსკვლავიანი სასტუმრო „Pullman“ , საკომფერენციო სივრცეები, აუზი, სპა და ფიტნეს ცენტრი.

უკვე მოქმედ მიმართულებებზე, როგორიცაა საოფისე და კომერციული სივრცეები, იგეგმება კომპანიების მოზიდვა და დატვირთულობის გაზრდა.

რაც შეეხება საცხოვრებელ სივრცეებს, კომპანიის მენეჯმენტს მიზნად აქვს 2022 წლის ბოლოსთვის მოახდინოს ბინების სრული რეალიზება.

3. კომპანიის მიერ განხორციელებული კვლევისა და განვითარების საქმიანობის მიმოხილვა;

კომპანია არ იყო დაკავებული კვლევისა და განვითარების საქმიანობით 2021 წელს.

4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ;

კომპანიას არ გააჩნია იურიდიული ფილიალი.

5. მნიშვნელოვანი ფინანსური და არა-ფინანსური მაჩვენებლები;

	000 GEL	2021	2020
1	შემოსავალი	42,306	18,832
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	1,413	(3,511)
3	წლის მოგება/(ზარალი)	11,939	(36,102)
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	3%	-23%
5	წლის მოგების/(ზარალის) მარჟა	28%	-196%

მნიშვნელოვანი არა-ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

		2021	2020
1	რეალიზებული ბინები (მ²)	5,305	2,712
2	თანამშრომლების რაოდენობა	53	49

2020 წელთან შედარებით მნიშვნელოვნად გაიზარდა კომპანიის შემოსავლები 2021 წელს, რაც მეტწილად განპირობებული იყო საცხოვრებელი ბინების რეალიზებით, კომპანიის მხრიდან ბინების შემოსავლად აღიარება ხდება უშალოდ გადაფორმების მომენტში, 2020 წელს რეალიზებული ბინების კვადრატულობას შეადგინა 2,712 მ² , ხოლო 2021 წელს - 5,305 მ² და ასევე ერთ-ერთი მთავარი ფაქტორი არის საკურსო სხვაობით მიღებული ეფექტი, 2020 წლისგან განსხვავებით ადგილობრივი ვალუტის გამყარება დადებითად აისახა კომპანიის ფინანსურ მაჩვენებლებზე.

6. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის წილის გამოსყიდვასთან დაკავშირებით;

2021 წელს ჯგუფს საკუთარი აქციები არ შეუძენია.

7. დამატებითი განმარტებები წლიური ფინანსური უწყისების შესახებ;

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 64 ბინის სტატუსი წინასწარ იყო შეთანხმებული და 39,555 ათასი ლარის შესაბამისი ავანსები (2020 წლის 31 დეკემბერს: 99 ბინა 49,439 ათასი ლარის შესაბამისი ავანსებით) ჯგუფის მიერ აღიარებულია ვალდებულებად რადგან რისკი და სარგებელი დაკავშირებული ქონებიდან ჯერ არ გადასულა კონტრაგენტებთან.

ნაშთი ასევე მოიცავს 1,824 ათასი ლარის (2020: 3,282 ათასი ლარი) ღირებულების მიწის ნაკვეთს.

2021 წლის დამატებები მოიცავს 4,590 ათასი ლარის (2020: 5,543 ათასი ლარი) კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს. 2021 წლის 31 დეკემბერს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება შეადგენდა 38,577 ათას ლარს (2020: 59,642 ათასი ლარი) და ძირითადად უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდულია მესამე მხარეებიდან მიღებული სესხების პირობებით.

2021 წლის განმავლობაში 51 ბინა დარეგისტრირდა მფლობელებზე და ქონებასთან დაკავშირებული რისკი და სარგებელი გადაეცა კონტრაგენტებს. მარაგების თანხამ რომელიც პერიოდის განმავლობაში ხარჯად აღიარდა გაყიდვის გამო, შეადგინა 28,126 ათასი ლარი (2020: 14,625 ათასი ლარი).

8. კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი სახსრების რისკების მიმოხილვა და მათი განეიტრალების მექანიზმები;

იმისათვის, რომ შენარჩუნდეს ფულადი სასხსრების სტაბილურობა, მენეჯმენტი ყოველთვიურად ახორციელებს კომპანიის საქმიანობის მონიტორინგს და მიმოხილვას. კერძოდ, ფინანსური მოდელის, ფულადი ნაკადების მოძრაბის ანალიზი, ასევე საოფისე და კომერციული ფართების გაქირავების რეპორტები საშუალებას აძლევს მენეჯმენტს დეტალების დონეზე ჩართული იყოს კომპანიის ოპერირებაში და ობიექტურად შეიმუშაოს მომავლის სტრატეგია.

ყოველთვიურად ხდება მოიჯარეების დებიტორული დავალიანებების კონტროლი და მყისიერად ეგზავნებათ გაფრთხილების წერილები, რაც ეხმარება კომპანიას შეუფერხებლად მიიღოს კუთვნილი ფულადი ნაკადები.

კორონავირუსით (COVID-19) -ით გამოწვეულმა შეზღუდვებმა მნიშვნელოვანი ზეგავლენა იქონია ბიზნესზე რომელშიც კომპანია ოპერირებს. კერძოდ პანდემიის შედეგად დაეცა მოთხოვნა საოფისე და კომერციულ ფართებზე. პანდემიამ ზეგავლენა მოახდინა სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობაზეც, პროცესების შენელების გამო გადაიხედა სასტუმროს გახსნის თარიღიც და განისაზღვა 2022 წლის ივნისი.

ზემოთ აღნიშნულის და კომპანიის წინაშე არსებული ფინანსური რისკების გათვალისწინებით, მენეჯმენტის მიერ გატარდა შემდეგი ზომები:

- მოსალოდნელი ფინანსური რისკების თავიდან ასაცილებლად მოხდა შესაბამისი რესურსების მობილიზება პარტნიორების მიერ, რაც კომპანიას შეუფერხებლად ფუნქციონირების საშუალებას მისცემს, და რესურსს, გაუმკლავდეს ფინანსურ ვალდებულებებს.
- მენეჯმენტმა გააფორმა შეთანხმება ბანკთან არსებული სესხების ძირის გადასახადის ერთი წლით, 2023 წლის 10 იანვრამდე, გადავადების თაობაზე, რაც კომპანიას ფულადი სახსრების მოძრაობის ოპტიმიზაციის საშუალებას მისცემს.

9. მთავარი რისკები და გარე ფაქტორები, საქმიანობის მიზნები და ფინანსური რისკების მენეჯმენტის პოლიტიკა; მთავარი რიკსები და გარე ფაქტორები მდგომარეობს შემდეგში:

	რისკის და გარე ფაქტორის განმარტება	მენეჯმენტის ქმედება
1	ბაზარზე ახალი მოთამაშეებისგან გაზრდილი კონკურენცია - გაიხსნა და ასევენ მიმდინარეობს რამდენიმე ბიზნეს ცენტრის მშენებლობა მიმდებარე ტერიტორიაზე	კომპანია ცდილობს, რომ ეფექტური მარკეტინგისა და PR-ის საშუალებით განახვაოს თავისი თავი, როგორც ერთადერთი World Trade Center -ის სტატუსის მქონე A -კლასის ბიზნეს ცენტრი, რომელიც გარდა საოფისე ფართებისა აერთიანებს 5 ვარსკვლავიან სასტუმროს, სავაჭრო ცენტრს, რესტორნებსა და გამაჯანსაღებელ სივრცეს.
2	დატვირთულობის დონის გაზრდა - არსებული მოიჯარეების შენარჩუნება და ახალი კომპანიების მოძიება.	კორპორატიული გაყიდვების მენეჯერები აქტიურად მუშაობ საერთაშორისო კომპანიების მოზიდვაზე, მნიშვნელოვან სეგმენტს წარმოადგენს საერთაშორისო IT კომპანიები, სწორედ ამ სფეროს კომპანიებს აქვთ ყველაზე დიდი ინტერესი, რადგან მნიშვნელოვანმა საგადასახოდ შეღავათებმა მიმზიდველი გახადა საქართველოში ბიზნესის წარმოება.
3	სავალუტო რისკი - კომპანიამ აითვისა დიდი რაოდენობით სასესხო რესურსები, რომელიც დენომინირებული იყო ა.შ.შ დოლარში.შესაბამისად ადგილობირივი ვალურის გაუფასურება წარმოშობს საკურსკო სხვაობის ზარალს.	კომპანიამ ჩაატარა ანალიზი და საბანკო სესხები გადაიყვანა ევროში , რადგან ბოლო წლებში ეროვნული ვალუტა ნაკლებად სენსიტიური იყო ევროსთან მიმართებაში, რასაც ვერ ვიტყვით ა.შ.შ დოლართან მიმართებაში. ასევე კომპანიამ ყველა ახალი კონტრაქტი გააფორმა ევროში, რათა შემოსავლის და გასავლის წყაროს ვალუტა ერთმანეთს ემთხვეოდეს.
4	სტუმარმასპინძლობის სექტორის გამოწვევები გამოწვეული პანდემიით და სხვა გლობალური ფაქტორებით	მენეჯმენტი ცდილობს სხვადასხვა აქტივობებით ეს იქნება საერთაშორისო კომფერენციები თუ ღონისძიებები ასტიმულიროს ქვეყანაში სტუმარპასპინძლობის სექტორის განვითარება.

ხელმოწერილია 2022 წლის 19 ოქტომბერს

თეიმურაზ ჭოხონელიძე

გენერალური დირექტორი

გივი გაბელაია

ფინანსური დირექტორი

სს აქსის თაუერსი

მმართველობითი ანგარიში

ჯგუფის საქმიანობის მიმოხილვა

1. ჯგუფის საქმინობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა.

კომპანია დაარსდა 2014 წლის 26 დეკემბერს როგორც სააქციო საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 405077704; რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში) ქართული რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს თბილისში ჭავჭავაძის გამზირის 37მ-ში არსებული მრავალფუნქციური პროექტის დეველოპმენტი და მართვა.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სს „აქსის თაუერსი" („კომპანია") ფლობს 100%-იან წილს შვილობილ კომპანიაში, შპს პულმან თბილისი აქსის თაუერსში (ერთად „ჯგუფი").

შპს პულმან თბილისი აქსის თაუერსი არის 2021 წლის 21 დეკემბერს საქართველოში დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 405499429) იმ განზრახვით რომ სამომავლოდ მომსახურება გასწიოს როგორც სასტუმროს მართვის კომპანიამ. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მას არ აქვს მიმდინარე ოპერაციები.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო მფლობელი კომპანიებია შპს „აქსის თაუერსი" და შპს „აქსის თაუერს ჰოლდინგი". 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით აქციონერთა სტრუქტურა და შესაბამისად ფლობილი წილები კომპანიაში იყო შემდეგი:

მფლობელები	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შპს „აქსის თაუერსი"	60.98%	60.98%
შპს „აქსის თაუერს ჰოლდინგი"	39.02%	39.02%
სულ	**100%**	**100%**

2021 წლის 31 დეკემბერს კომპანია ჩართული იყო ორი 41 სართულიანი მაღლივი კორპუსის მშენებლობასა და დეველოპმენტში ჭავჭავაძის გამზირზე, თბილისი, საქართველო, რომელიც მოიცავს 16,000 კვადრატულ მეტრ საცხოვრებელ, 16,700 კვადრატულ მეტრ საოფისე, კომერციულ სივრცეებს და Pullman-ის 5 ვარსკვლავიან სასტუმროს 226 ნომერს შემდგომი ოპერირებისათვის, გასაყიდად ან გაქირავებისთვის („აქსის თაუერსის პროექტი"). აქსის თაუერსის პროექტის დასრულება და ოფიციალური გახსნა მოსალოდნელია 2022 წლის ივნისში. 2020 წელს სს „აქსის თაუერსს" გადაეცა თბილისის მსოფლიო სავაჭრო ცენტრის (WTC) ექსკლუზიური ლიცენზია. შედეგად, კომპანია შესაბამისი მსოფლიო საზოგადოების ნაწილი გახდა და უფლებამოსილია მიიღოს ყველა დამატებითი სარგებელი.

2019 წლის 26 მარტს კომპანიამ ნაწილობრივ გახსნა კომერციული სივრცე სადაც განთავსდა ერთ-ერთი მსხვილი სუპერმარკეტების ქსელი, ხოლო დღეის მდგომარეობით სავაჭრო ცენტრი წარმოადგენს კომპანიის ერთ-ერთ მთავარი მიმართულებას, რომელიც აერთიანებს მარავალ ქართულ თუ საერთაშორისო კომპანიას.

2. სუბიექტის სამომავლო განვითარების გეგმები;

2022 წელს გეგმაშია პროექტის სრულყოფილად დასრულება და გრანდიოზული გახსნა, რაც იმას ნიშნავს, რომ ფუნქციონირებას დაიწყებს Accor ჯგუფში შემავალი 5 ვარსკვლავიანი სასტუმრო „Pullman“ , საკომფერენციო სივრცეები, აუზი, სპა და ფიტნეს ცენტრი.

უკვე მოქმედ მიმართულებებზე, როგორიცაა საოფისე და კომერციული სივრცეები, იგეგმება კომპანიების მოზიდვა და დატვირთულობის გაზრდა.

რაც შეეხება საცხოვრებელ სივრცეებს, კომპანიის მენეჯმენტს მიზნად აქვს 2022 წლის ბოლოსთვის მოახდინონ ბინების სრული რეალიზება.

3. კომპანიის მიერ განხორციელებული კვლევისა და განვითარების საქმიანობის მიმოხილვა;

კომპანია არ იყო დაკავებული კვლევისა და განვითარების საქმიანობით 2021 წელს.

4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ;

კომპანიას არ გააჩნია იურიდიული ფილიალი.

5. მნიშვნელოვანი ფინანსური და არა-ფინანსური მაჩვენებლები;

	000 GEL	2021	2020
1	შემოსავალი	42,306	18,832
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	1,413	(3,511)
3	წლის მოგება/(ზარალი)	11,939	(36,102)
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	3%	-19%
5	წლის მოგების/(ზარალის) მარჟა	28%	-192%

მნიშვნელოვანი არა-ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

		2021	2020
1	რეალიზებული ბინები (მ²)	5,305	2,712
2	თანამშრომლების რაოდენობა	53	49

2020 წელთან შედარებით მნიშვნელოვნად გაიზარდა კომპანიის შემოსავლები 2021 წელს, რაც მეტწილად განპირობებული იყო საცხოვრებელი ბინების რეალიზებით, კომპანიის მხრიდან ბინების შემოსავლად აღიარება ხდება უშალოდ გადაფორმების მომენტში, 2020 წელს რეალიზებული ბინების კვადრატულობას შეადგინა 2,712 მ² , ხოლო 2021 წელს - 5,305 მ² და ასევე ერთ-ერთი მთავარი ფაქტორი არის საკურსო სხვაობით მიღებული ეფექტი, 2020 წლისგან განსხვავებით ადგილობრივი ვალუტის გამყარება დადებითად აისახა კომპანიის ფინანსურ მაჩვენებლებზე.

6. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის წილის გამოსყიდვასთან დაკავშირებით;

2021 წელს ჯგუფს საკუთარი აქციები არ შეუძენია.

7. დამატებითი განმარტებები წლიური ფინანსური უწყისების შესახებ;

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 64 ბინის სტატუსი წინასწარ იყო შეთანხმებული და 39,555 ათასი ლარის შესაბამისი ავანსები (2020 წლის 31 დეკემბერს: 99 ბინა 49,439 ათასი ლარის შესაბამისი ავანსებით) ჯგუფის მიერ აღიარებულია ვალდებულებად რადგან რისკი და სარგებელი დაკავშირებული ქონებიდან ჯერ არ გადასულა კონტრაგენტებთან.

ნაშთი ასევე მოიცავს 1,824 ათასი ლარის (2020: 3,282 ათასი ლარი) ღირებულების მიწის ნაკვეთს.

2021 წლის დამატებები მოიცავს 4,590 ათასი ლარის (2020: 5,543 ათასი ლარი) კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს. 2021 წლის 31 დეკემბერს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება შეადგენდა 38,577 ათას ლარს (2020: 59,642 ათასი ლარი) და ძირითადად უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდულია მესამე მხარეებიდან მიღებული სესხების პირობებით.

2021 წლის განმავლობაში 51 ბინა დარეგისტრირდა მფლობელებზე და ქონებასთან დაკავშირებული რისკი და სარგებელი გადაეცა კონტრაგენტებს. მარაგების თანხამ რომელიც პერიოდის განმავლობაში ხარჯად აღიარდა გაყიდვის გამო, შეადგინა 28,126 ათასი ლარი (2020: 14,625 ათასი ლარი).

8. კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი სახსრების რისკების მიმოხილვა და მათი განეიტრალების მექანიზმები;

იმისათვის, რომ შენარჩუნდეს ფულადი სასხსრების სტაბილურობა, მენეჯმენტი ყოველთვიურად ახორციელებს კომპანიის საქმიანობის მონიტორინგს და მიმოხილვას. კერძოდ, ფინანსური მოდელის, ფულადი ნაკადების მოძრაბის ანალიზი, ასევე საოფისე და კომერციული ფართების გაქირავების რეპორტები საშუალებას აძლევს მენეჯმენტს დეტალების დონეზე ჩართული იყოს კომპანიის ოპერირებაში და ობიექტურად შეიმუშაოს მომავლის სტრატეგია.

ყოველთვიურად ხდება მოიჯარეების დებიტორული დავალიანებების კონტროლი და მყისიერად ეგზავნებათ გაფრთხილების წერილები, რაც ეხმარება კომპანიას შეუფერხებლად მიიღოს კუთვნილი ფულადი ნაკადები.

კორონავირუსით (COVID-19) -ით გამოწვეულმა შეზღუდვებმა მნიშვნელოვანი ზეგავლენა იქონია ბიზნესზე რომელშიც კომპანია ოპერირებს. კერძოდ პანდემიის შედეგად დაეცა მოთხოვნა საოფისე და კომერციულ ფართებზე. პანდემიამ ზეგავლენა მოახდინა სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობაზეც, პროცესების შენელების გამო გადაიხედა სასტუმროს გახსნის თარიღიც და განისაზღვა 2022 წლის ივნისი.

ზემოთ აღნიშნულის და კომპანიის წინაშე არსებული ფინანსური რისკების გათვალისწინებით, მენეჯმენტის მიერ გატარდა შემდეგი ზომები:

- მოსალოდნელი ფინანსური რისკების თავიდან ასაცილებლად მოხდა შესაბამისი რესურსების მობილიზება პარტნიორების მიერ, რაც კომპანიას შეუფერხებლად ფუნქციონირების საშუალებას მისცემს, და რესურსს, გაუმკლავდეს ფინანსურ ვალდებულებებს.
- მენეჯმენტმა გააფორმა შეთანხმება ბანკთან არსებული სესხების ძირის გადასახადის ერთი წლით, 2023 წლის 10 იანვრამდე, გადავადების თაობაზე, რაც კომპანიას ფულადი სახსრების მოძრაობის ოპტიმიზაციის საშუალებას მისცემს.

9. მთავარი რისკები და გარე ფაქტორები, საქმიანობის მიზნები და ფინანსური რისკების მენეჯმენტის პოლიტიკა; მთავარი რიკსები და გარე ფაქტორები მდგომარეობს შემდეგში:

	რისკის და გარე ფაქტორის განმარტება	მენეჯმენტის ქმედება
1	ბაზარზე ახალი მოთამაშეებისგან გაზრდილი კონკურენცია - გაიხსნა და ასევენ მიმდინარეობს რამდენიმე ბიზნეს ცენტრის მშენებლობა მიმდებარე ტერიტორიაზე	კომპანია ცდილობს, რომ ეფექტური მარკეტინგისა და PR-ის საშუალებით განახვაოს თავისი თავი, როგორც ერთადერთი World Trade Center -ის სტატუსის მქონე A -კლასის ბიზნეს ცენტრი, რომელიც გარდა საოფისე ფართებისა აერთიანებს 5 ვარსკვლავიან სასტუმროს, სავაჭრო ცენტრს, რესტორნებსა და გამაჯანსაღებელ სივრცეს.
2	დატვირთულობის დონის გაზრდა - არსებული მოიჯარეების შენარჩუნება და ახალი კომპანიების მოძიება.	კორპორატიული გაყიდვების მენეჯერები აქტიურად მუშაობ საერთაშორისო კომპანიების მოზიდვაზე, მნიშვნელოვან სეგმენტს წარმოადგენს საერთაშორისო IT კომპანიები, სწორედ ამ სფეროს კომპანიებს აქვთ ყველაზე დიდი ინტერესი, რადგან მნიშვნელოვანმა საგადასახოდ შეღავათებმა მიმზიდველი გახადა საქართველოში ბიზნესის წარმოება.
3	სავალუტო რისკი - კომპანიამ აითვისა დიდი რაოდენობით სასესხო რესურსები, რომელიც დენომინირებული იყო ა.შ.შ დოლარში.შესაბამისად ადგილობირივი ვალურის გაუფასურება წარმოშობს საკურსკო სხვაობის ზარალს.	კომპანიამ ჩაატარა ანალიზი და საბანკო სესხები გადაიყვანა ევროში , რადგან ბოლო წლებში ეროვნული ვალუტა ნაკლებად სენსიტიური იყო ევროსთან მიმართებაში, რასაც ვერ ვიტყვით ა.შ.შ დოლართან მიმართებაში. ასევე კომპანიამ ყველა ახალი კონტრაქტი გააფორმა ევროში, რათა შემოსავლის და გასავლის წყაროს ვალუტა ერთმანეთს ემთხვეოდეს.
4	სტუმარმასპინძლობის სექტორის გამოწვევები გამოწვეული პანდემიით და სხვა გლობალური ფაქტორებით	მენეჯმენტი ცდილობს სხვადასხვა აქტივობებით ეს იქნება საერთაშორისო კომფერენციები თუ ღონისძიებები ასტიმულიროს ქვეყანაში სტუმარპასპინძლობის სექტორის განვითარება.

ხელმოწერილია 2022 წლის 21 ოქტომბერს

თეიმურაზ ჭოხონელიძე

გენერალური დირექტორი

გივი გაბელაია

ფინანსური დირექტორი

JSC AXIS TOWERS

International Financial Reporting Standards
Consolidated Financial Statements and
Independent Auditor's Report

31 December 2021

Contents

Independent Auditor's report

Consolidated Financial statements

Consolidated Statement of Financial Position 1
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income 2
Consolidated Statement of Changes in Equity 3
Consolidated Statement of Cash Flows 4

Notes to the Consolidated Financial Statements

1 The Group and its Operations 5
2 Operating Environment of the Group 5
3 Summary of Significant Accounting Policies 6
4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies 14
5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations 15
6 New Accounting Pronouncements 16
7 Balances and Transactions with Related Parties 20
8 Property, Plant and Equipment 21
9 Investment Property 22
10 Inventory 23
11 Prepayments 24
12 Cash and Cash Equivalents 24
13 Share Capital 25
14 Borrowings 25
15 Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities 25
16 Contract Liabilities 26
17 Trade and Other Payables 27
18 Revenue from Contracts with Customers 27
19 Cost of Rental Income 27
20 General and Administrative Expenses 28
21 Distribution Costs 28
22 Finance (Income)/Costs, Net 28
23 Contingencies and Commitments 28
24 Financial Risk Management 29
25 Capital Management 33
26 Fair Value Disclosures 33
27 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category 34
28 Events after the Reporting Period 34

pwc

Independent Auditor's Report

To the Shareholders and Management of JSC Axis Towers

Our opinion

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of JSC Axis Towers (the "Company") and its subsidiary (together - the "Group") as at 31 December 2021, and the Group's consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

What we have audited

The Group's consolidated financial statements comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 December 2021;
- the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated statement of changes in equity for the year then ended;
- the consolidated statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the consolidated financial statements, which include significant accounting policies and other explanatory information.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements section of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Group in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code). We have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code.

Other information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the Management Report (but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon).

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the Management Report.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement in the Management Report, we are required to report that fact.

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC, I/C 405220611
King David Business Centre, 7th floor, #12 M. Aleksidze Street, Tbilisi 0171, Georgia
Tel: +995 (32) 250 80 50, www.pwc.com/ge

We have nothing to report in this regard.

In addition, we are required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing to express an opinion whether certain parts of the Management Report comply with respective regulatory normative acts and to consider whether the Management Report includes the information required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Based on the work undertaken in the course of our audit, in our opinion:

- the information given in the Management Report for the financial year for which the consolidated financial statements are prepared is consistent with the consolidated financial statements;
- the information given in the Management Report complies with the requirements of paragraph 6 of article 7 of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Responsibilities of management and those charged with governance for the consolidated financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC (Reg.# SARAS-F-775813)

Nino Kadagishvili (Reg.#SARAS-A-506913)

1 August 2022, except for reporting on other information, for which the date of our report is 21 October 2022
Tbilisi, Georgia

JSC AXIS TOWERS
Consolidated Statement of Financial Position

In thousands of Georgian Lari	Note	31 December 2021	31 December 2020
ASSETS			
Non-current assets			
Property, plant and equipment	8	64,306	54,516
Investment property	9	119,411	113,604
Prepayments and other receivables	11	43,307	29,539
Intangible assets		749	760
Total non-current assets		**227,773**	**198,419**
Current assets			
Inventory	10	38,577	59,642
Trade receivables		1,191	1,128
Other tax receivables, net		553	-
Cash and cash equivalents	12	13,257	11,080
Total current assets		**53,578**	**71,850**
TOTAL ASSETS		**281,351**	**270,269**
EQUITY			
Share capital	13	37,666	37,666
Non-cash owner contributions	13	(1,750)	(1,750)
Accumulated deficit		(46,702)	(58,641)
TOTAL EQUITY		**(10,786)**	**(22,725)**
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	14	157,883	238,714
Lease liabilities		438	439
Total non-current liabilities		**158,321**	**239,153**
Current liabilities			
Borrowings	14	88,805	676
Lease liabilities		52	52
Contract liabilities	16	39,555	49,439
Advances received from customers		425	331
Trade and other payables	17	4,979	2,795
Other tax payables, net		-	548
Total current liabilities		**133,816**	**53,841**
TOTAL LIABILITIES		**292,137**	**292,994**
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		**281,351**	**270,269**

Approved for issue and signed on 21 October 2022.

Teimuraz Chokhonelidze
Chief Executive Officer

Givi Gabelaia
Chief Finance Officer

The accompanying notes on pages 5 to 34 are an integral part of these financial statements.

JSC AXIS TOWERS
Consolidated Statement of Financial Position

In thousands of Georgian Lari	Note	31 December 2021	31 December 2020
ASSETS			
Non-current assets			
Property, plant and equipment	8	64,306	54,516
Investment property	9	119,411	113,604
Prepayments and other receivables	11	43,307	29,539
Intangible assets		749	760
Total non-current assets		**227,773**	**198,419**
Current assets			
Inventory	10	38,577	59,642
Trade receivables		1,191	1,128
Other tax receivables, net		553	-
Cash and cash equivalents	12	13,257	11,080
Total current assets		**53,578**	**71,850**
TOTAL ASSETS		**281,351**	**270,269**
EQUITY			
Share capital	13	37,666	37,666
Non-cash owner contributions	13	(1,750)	(1,750)
Accumulated deficit		(46,702)	(58,641)
TOTAL EQUITY		**(10,786)**	**(22,725)**
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	14	157,883	238,714
Lease liabilities		438	439
Total non-current liabilities		**158,321**	**239,153**
Current liabilities			
Borrowings	14	88,805	676
Lease liabilities		52	52
Contract liabilities	16	39,555	49,439
Advances received from customers		425	331
Trade and other payables	17	4,979	2,795
Other tax payables, net		-	548
Total current liabilities		**133,816**	**53,841**
TOTAL LIABILITIES		**292,137**	**292,994**
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		**281,351**	**270,269**

Approved for issue and signed on 1 August 2022.

Teimuraz Chokhonelidze
Chief Executive Officer

Givi Gabelaia
Chief Finance Officer

The accompanying notes on pages 5 to 34 are an integral part of these financial statements.

JSC AXIS TOWERS
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

In thousands of Georgian Lari	Note	2021	2020
Revenue from contracts with customers		35,623	14,119
Cost of sales apartments	10	(29,104)	(15,452)
Rental income from investment properties	9	6,682	4,713
Cost of rental income	19	(5,900)	(3,166)
Gross Profit		**7,301**	**214**
Other income		-	111
General and administrative expenses	20	(4,885)	(4,212)
Distribution costs	21	(571)	(367)
Other (losses)/gains, net		(432)	743
Operating profit/(loss)		**1,413**	**(3,511)**
Finance income/(costs), net	22	10,526	(32,591)
Profit/(loss) before income tax		**11,939**	**(36,102)**
Income tax expense		-	-
PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR		**11,939**	**(36,102)**
Other comprehensive income		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME/(LOSS) FOR THE YEAR		**11,939**	**(36,102)**

The accompanying notes on pages 5 to 34 are an integral part of these financial statements.

JSC AXIS TOWERS
Consolidated Statement of Changes in Equity

In thousands of Georgian Lari	Note	Share capital	Non-cash owner contribution	Accumulated deficit	Total
Balance at 31 December 2019		**37,666**	**(1,750)**	**(22,539)**	**13,377**
Loss for the year		-	-	(36,102)	**(36,102)**
Total comprehensive loss		-	-	(36,102)	**(36,102)**
Balance at 31 December 2020	13	**37,666**	**(1,750)**	**(58,641)**	**(22,725)**
Profit for the year		-	-	11,939	**11,939**
Total comprehensive income		-	-	11,939	**11,939**
Balance at 31 December 2021	13	**37,666**	**(1,750)**	**(46,702)**	**(10,786)**

The accompanying notes on pages 5 to 34 are an integral part of these financial statements.

In thousands of Georgian Lari	Note	31 December 2021	31 December 2020
Cash flows from operating activities			
Profit/(loss) before income tax		11,939	(36,102)
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation		3,689	2,374
Finance income/(costs), net		(10,526)	32,591
Foreign exchange losses less gains (other than on borrowings)		432	(743)
Operating cash flows before working capital changes		**5,534**	**(1,880)**
Increase/(decrease) in tax assets, other than on income		(1,101)	3,136
(Increase)/decrease in trade receivables		(63)	82
Decrease in inventory		21,238	10,099
Decrease/(increase) in contract liabilities and advances received	16	(9,790)	3,152
Increase in trade and other payables		2,184	447
Changes in working capital		**18,002**	**15,036**
Interest paid	15	(15,964)	(16,909)
Net cash generated/(used in) from operating activities		**2,038**	**(1,873)**
Cash flows from investing activities			
Purchases of property, plant and equipment		(8,628)	(16,367)
Purchases of investment property		(13,425)	(8,730)
Purchases of intangible assets		(6)	(762)
Net cash used in investing activities		**(22,059)**	**(25,859)**
Cash flows from financing activities			
Proceeds from borrowings	14	210,937	41,731
Repayment of borrowings	14	(188,425)	(6,178)
Finance Income		118	91
Net cash from financing activities		**22,630**	**35,644**
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(433)	747
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	12	**11,081**	**2,421**
Cash and cash equivalents at the end of the year	12	**13,257**	**11,080**

1 The Group and its Operations

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2021 for JSC Axis Towers (the "Company") and its 100% owned subsidiary, Pullman Tbilisi Axis Towers LLC (together referred to as the "Group").

The Company was incorporated on 26 December 2014 as a joint stock company (registration and tax ID: 405077704; registered by the LEPL Public Registry) in accordance with Georgian regulations and is domiciled in Georgia.

Pullman Tbilisi Axis Towers LLC was incorporated in Georgia on 21 December 2021 as a limited liability company (registration and tax ID: 405499429) with an intention to serve as a hotel management company in the future. As at 31 December 2021 it does not have any ongoing operations.

As of 31 December 2021, and 2020 the Company's immediate parent company is Axis Tower LLC. As at 31 December 2021 and 2020 the Company's ultimate parent company is GCF LP (registered in the Cayman Islands), which is controlled by GCF GP (registered in the Cayman Islands).

The shareholding structure and respective ownership interest in the Company were as follows:

Owners	31 December 2021	31 December 2020
Axis Tower LLC	60.98%	60.98%
Axis Towers Holding LLC	39.02%	39.02%
Total	**100%**	**100%**

As at 31 December 2021 the Company was engaged in construction and development of two 41 story tower buildings situated on Chavchavadze Avenue, Tbilisi, Georgia, with 16,000 square meters of residential areas, 16,700 square meters of office spaces and commercial area and 226 rooms Pullman 5 star hotel for subsequent operation, sale or lease (the "Axis Towers Project"). The Axis Towers Project was expected to be finalised in June of 2022. In 2020 JSC Axis Towers was granted World Trade Center (WTC) Tbilisi exclusive license. Consequently, the Company became the part of respective global community and is entitled to all the supplementary benefits.

Registered address and place of business. The registered office and place of business of the Company is at 24 Alexander Kazbegi Avenue, Tbilisi, Georgia.

Presentation currency. These consolidated financial statements are presented in Georgian Lari ("GEL"), unless otherwise stated.

2 Operating Environment of the Group

The Group's principal business activities are within Georgia. Georgia displays certain characteristics of an emerging market, including relatively high inflation and high interest rates. Georgian tax legislation is subject to varying interpretations and frequent changes.

On March 12, 2020, the World Health Organization officially declared the Covid-19 pandemic. In order to limit the impact of the pandemic, the Georgian government took appropriate measures and imposed restrictions such as quarantine, curfew, international flight restrictions and other business restrictions. These measures have had a negative impact on the economy and local businesses, including the Group's operations. Some of the above measures were subsequently relaxed, however, as of 31 December 2021, the global infection levels remain high, vaccination rate is relatively low, and there is a risk that the authorities would impose additional restrictions in subsequent periods, including due to emerging new variants of the virus. In 2021 the Georgian economy demonstrated positive dynamics in recovery from the pandemic. This trend was also supported by the global economic recovery and higher prices.

2 Operating Environment of the Group (Continued)

The Group's management has taken appropriate steps to minimize the impact of the pandemic on the it's operations. The administrative department switched to remote working mode, while the operational staff continued working in compliance with all the rules.

The future economic direction of Georgia is largely dependent upon the effectiveness of economic, financial and monetary measures undertaken by the Government, together with tax, legal, regulatory and political developments. Management is unable to predict all developments which could have an impact on the Georgian economy and consequently what effect, if any, they could have on the future financial position of the Group. Management believes it is taking all the necessary measures to support the sustainability and development of the Group's business.

3 Summary of Significant Accounting Policies

Basis of preparation. These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the IASB, and in accordance with the requirements of Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing, under the historical cost convention, as modified by the initial recognition of financial instruments based on fair value. The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are set out below. Apart from the accounting policy changes effective from 1 January 2021 these policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated. Refer to Note 5.

The preparation of consolidated financial statements in conformity with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the financial statements are disclosed in Note 4.

Consolidated financial statements. The subsidiaries are those investees, including structured entities, that the Group controls because the Group (i) has power to direct the relevant activities of the investees that significantly affect their returns, (ii) has exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investees, and (iii) has the ability to use its power over the investees to affect the amount of the investor's returns. The existence and effect of substantive rights, including substantive potential voting rights, are considered when assessing whether the Group has power over another entity.

For a right to be substantive, the holder must have a practical ability to exercise that right when decisions about the direction of the relevant activities of the investee need to be made. The Group may have power over an investee even when it holds less than the majority of the voting power in an investee. In such a case, the Group assesses the size of its voting rights relative to the size and dispersion of holdings of the other vote holders to determine if it has de-facto power over the investee. Protective rights of other investors, such as those that relate to fundamental changes of the investee's activities or apply only in exceptional circumstances, do not prevent the Group from controlling an investee. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group (acquisition date) and are deconsolidated from the date on which control ceases.

The acquisition method of accounting is used to account for the acquisition of subsidiaries. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured at their fair values at the acquisition date, irrespective of the extent of any non-controlling interest.

Goodwill is measured by deducting the net assets of the acquiree from the aggregate of the consideration transferred for the acquiree, the amount of non-controlling interest in the acquiree and the fair value of an interest in the acquiree held immediately before the acquisition date. Any negative amount ("negative goodwill" or a "bargain purchase") is recognised in profit or loss, after management reassesses whether it identified all the assets acquired and all the liabilities and contingent liabilities assumed and reviews the appropriateness of their measurement.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

The consideration transferred for the acquiree is measured at the fair value of the assets given up, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed, including the fair value of assets or liabilities from contingent consideration arrangements, but excludes acquisition related costs such as advisory, legal, valuation and similar professional services. Transaction costs related to the acquisition of and incurred for issuing equity instruments are deducted from equity; transaction costs incurred for issuing debt as part of the business combination are deducted from the carrying amount of the debt and all other transaction costs associated with the acquisition are expensed.

Intercompany transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated; unrealised losses are also eliminated unless the cost cannot be recovered. The Group and all of its subsidiaries use uniform accounting policies consistent with the Group's policies.

Foreign currency translation. The functional currency of the Group is the currency of the primary economic environment in which the entity operates. The functional currency of the Group is the national currency of Georgia, Georgian Lari ("GEL"). The financial statements are presented in Georgian Lari ("GEL"), which is the Group's presentation currency.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the end of the reporting period are translated into GEL at the exchange rate prevailing at that date. Foreign currency transactions are accounted for at the exchange rate prevailing at the date of the transaction. Foreign exchange gains and losses that relate to borrowings are presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income within 'finance income or costs'. All other foreign exchange gains and losses are presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income within 'Other gains/(losses), net'. At 31 December 2021, the principal rates of exchange used for translating foreign currency balances were US Dollar ("USD") 1 = GEL 3.0976 (31 December 2020: USD 1 = GEL 3.2766).

Property, plant and equipment. All items of property, plant and equipment are stated at cost, less accumulated depreciation and provision for impairment, where required. Construction in progress ("CIP") category includes uninstalled equipment and assets under construction for future use as property, plant and equipment.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. Costs of minor repairs and day-to-day maintenance are expensed when incurred. Cost of replacing major parts or components of property, plant and equipment items are capitalised and the replaced part is retired.

Gains and losses on disposals are determined by comparing the proceeds with the carrying amount and are recognised in profit or loss for the year within other income or expenses.

Depreciation. Land, CIP and uninstalled equipment are not depreciated. Depreciation on other items of property, plant and equipment is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives:

	Useful lives in years
Building	50
Machinery and equipment	5 to 7

The residual value of an asset is the estimated amount that the Group would currently obtain from the disposal of the asset less the estimated costs of disposal, if the asset was already of the age and in the condition expected at the end of its useful life. The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period.

Right-of-use assets. The Group leases land plot. Contract contains only lease component. However, for all leases for which the Group is a lessee, it has elected not to separate lease and non-lease components and instead accounts for these as a single lease component.

Assets arising from a lease are initially measured on a present value basis.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Right-of-use assets are measured at cost comprising the following:

- the amount of the initial measurement of lease liability,
- any initial direct costs, and
- costs to restore the asset to the conditions required by lease agreements.

Right-of-use assets are generally depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis. If the Group is reasonably certain to exercise a purchase option, the right-of-use asset is depreciated over the underlying assets' useful lives. Depreciation on the items of the right-of-use assets is calculated using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

	Useful lives in years
Underground land plot	46

Inventories. Inventory comprise of property being constructed for sale in the ordinary course of business, which is held as current inventory and is measured as the lower of cost and net realisable value. Cost includes cost of land, construction costs, capitalized borrowing costs, costs of site preparation, planning and design costs and other direct related costs. The properties under pre-agreement status have generally no alternative use for the Group due to contractual restrictions. However, an enforceable right to payment does not arise until the act of acceptance is signed and subsequently the legal title has passed to the customer. The cost of inventory recognized in profit or loss on disposal is determined with reference to the size of the property sold and allocation of the costs on the relative size of the property sold. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated cost of completion and selling expenses.

Investment property. Investment property is property held either to earn rental income or for capital appreciation or for both, but not for sale in the ordinary course of business, use in production or supply of goods or services or for administrative purposes.

Investment property is measured at cost less accumulated depreciation and provision for impairment, where required. Subsequent expenditure is capitalised only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Company, and the cost can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred. If an investment property becomes owner-occupied, it is reclassified to property, plant and equipment.

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for its intended use, and the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located and capitalised borrowing costs. In the case of investment property contributed into the capital, cost is determined as fair value of investment property at initial recognition.

Depreciation on items of investment property is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives:

	Useful lives in years
Building	50

Any gain or loss on disposal of an investment property (calculated as the difference between the net proceeds from disposal and the carrying amount of the item) is recognised in profit or loss.

Intangible assets. The Group's intangible assets' balance has 50-year useful life and primarily includes exclusive World Trade Center (WTC) licence, that is capitalised on the basis of the costs incurred to acquire and bring it to use. All other costs associated with its maintenance, are expensed when incurred. Intangible assets are amortised using the straight-line method over their useful lives. If impaired, the carrying amount of intangible assets is written down to the higher of value in use and fair value less costs of disposal.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Impairment of non-financial assets. Assets that are subject to depreciation and amortisation are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are largely independent cash inflows (cash-generating units). Prior impairments of non-financial assets (other than goodwill) are reviewed for possible reversal at each reporting date.

Financial instruments – key measurement terms. Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The best evidence of fair value is the price in an active market. An active market is one in which transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis.

Fair value of financial instruments traded in an active market is measured as the product of the quoted price for the individual asset or liability and the number of instruments held by the entity. This is the case even if a market's normal daily trading volume is not sufficient to absorb the quantity held and placing orders to sell the position in a single transaction might affect the quoted price.

Valuation techniques such as discounted cash flow models or models based on recent arm's length transactions or consideration of financial data of the investees are used to measure fair value of certain financial instruments for which external market pricing information is not available. Fair value measurements are analysed by level in the fair value hierarchy as follows: (i) level one are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities, (ii) level two measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices), and (iii) level three measurements are valuations not based on solely observable market data (that is, the measurement requires significant unobservable inputs).

Transaction costs are incremental costs that are directly attributable to the acquisition, issue or disposal of a financial instrument. An incremental cost is one that would not have been incurred if the transaction had not taken place. Transaction costs include fees and commissions paid to agents (including employees acting as selling agents), advisors, brokers and dealers, levies by regulatory agencies and securities exchanges, and transfer taxes and duties. Transaction costs do not include debt premiums or discounts, financing costs or internal administrative or holding costs.

Amortised cost ("AC") is the amount at which the financial instrument was recognised at initial recognition less any principal repayments, plus accrued interest, and for financial assets less any allowance for expected credit losses ("ECL"). Accrued interest includes amortisation of transaction costs deferred at initial recognition and of any premium or discount to the maturity amount using the effective interest method.

Accrued interest income and accrued interest expense, including both accrued coupon and amortised discount or premium (including fees deferred at origination, if any), are not presented separately and are included in the carrying values of the related items in the statement of financial position.

The effective interest method is a method of allocating interest income or interest expense over the relevant period, so as to achieve a constant periodic rate of interest (effective interest rate) on the carrying amount. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts (excluding future credit losses) through the expected life of the financial instrument or a shorter period, if appropriate, to the gross carrying amount of the financial instrument. The effective interest rate discounts cash flows of variable interest instruments to the next interest repricing date, except for the premium or discount which reflects the credit spread over the floating rate specified in the instrument, or other variables that are not reset to market rates. Such premiums or discounts are amortised over the whole expected life of the instrument. The present value calculation includes all fees paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate. For assets that are purchased or originated credit impaired ("POCI") at initial recognition, the effective interest rate is adjusted for credit risk, i.e. it is calculated based on the expected cash flows on initial recognition instead of contractual payments.

Financial instruments – initial recognition. Financial instruments are initially recorded at fair value adjusted for transaction costs. Fair value at initial recognition is best evidenced by the transaction price. A

3 Significant Accounting Policies (Continued)

gain or loss on initial recognition is only recorded if there is a difference between fair value and transaction price which can be evidenced by other observable current market transactions in the same instrument or by a valuation technique whose inputs include only data from observable markets. After the initial recognition, an ECL allowance is recognised for financial assets measured at AC resulting in an immediate accounting loss.

Financial assets – classification and subsequent measurement – measurement categories. The Group classifies financial assets at AC. The classification and subsequent measurement of debt financial assets depends on: (i) the Group's business model for managing the related assets portfolio and (ii) the cash flow characteristics of the asset.

Financial assets – classification and subsequent measurement – business model. The business model reflects how the Group manages the assets in order to generate cash flows – whether the Group's objective is: (i) solely to collect the contractual cash flows from the assets ("hold to collect contractual cash flows",) or (ii) to collect both the contractual cash flows and the cash flows arising from the sale of assets ("hold to collect contractual cash flows and sell") or, if neither of (i) and (ii) is applicable, the financial assets are classified as part of "other" business model and measured at FVTPL.

Business model is determined for a group of assets (on a portfolio level) based on all relevant evidence about the activities that the Group undertakes to achieve the objective set out for the portfolio available at the date of the assessment. Factors considered by the Group in determining the business model include: the purpose and composition of a portfolio, past experience on how the cash flows for the respective assets were collected, how risks are assessed and managed, how the assets' performance is assessed and how managers are compensated.

Financial assets – classification and subsequent measurement – cash flow characteristics. Where the business model is to hold assets to collect contractual cash flows or to hold contractual cash flows and sell, the Group assesses whether the cash flows represent solely payments of principal and interest ("SPPI"). The SPPI assessment is performed on initial recognition of an asset and it is not subsequently reassessed.

Financial assets – reclassification. Financial instruments are reclassified only when the business model for managing the portfolio as a whole changes. The reclassification has a prospective effect and takes place from the beginning of the first reporting period that follows after the change in the business model. The Group did not change its business model during the current and prior period and did not make any reclassifications.

Financial assets impairment – credit loss allowance for ECL. The Group assesses, on a forward-looking basis, the ECL for debt instruments measured at AC and for contract assets. The Group measures ECL and recognises net impairment losses on financial and contract assets at each reporting date. The measurement of ECL reflects: (i) an unbiased and probability weighted amount that is determined by evaluating a range of possible outcomes, (ii) time value of money and (iii) all reasonable and supportable information that is available without undue cost and effort at the end of each reporting period about past events, current conditions and forecasts of future conditions.

The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables are grouped based on shared credit risk characteristics (receivables could be grouped by geographical region, product type, customer rating, collateral or trade credit insurance).

Financial assets – write-off. Financial assets are written-off, in whole or in part, when the Group exhausted all practical recovery efforts and has concluded that there is no reasonable expectation of recovery. The write-off represents a derecognition event. The Group may write-off financial assets that are still subject to enforcement activity when the Group seeks to recover amounts that are contractually due, however, there is no reasonable expectation of recovery.

Financial assets – derecognition. The Group derecognises financial assets when (a) the assets are redeemed or the rights to cash flows from the assets otherwise expire or (b) the Group has transferred the rights to the cash flows from the financial assets or entered into a qualifying pass-through arrangement whilst (i) also transferring substantially all the risks and rewards of ownership of the assets or (ii) neither transferring nor retaining substantially all the risks and rewards of ownership but not retaining control.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Control is retained if the counterparty does not have the practical ability to sell the asset in its entirety to an unrelated third party without needing to impose additional restrictions on the sale.

Financial liabilities – measurement categories. Financial liabilities are classified as subsequently measured at AC.

Financial liabilities – derecognition. Financial liabilities are derecognised when they are extinguished (i.e. when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled or expires).

Modifications of liabilities that do not result in extinguishment are accounted for as a change in estimate using a cumulative catch up method, with any gain or loss recognised in profit or loss, unless the economic substance of the difference in carrying values is attributed to a capital transaction with owners.

Offsetting financial instruments. Financial assets and liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position only when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts, and there is an intention to either settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously. Such a right of set off (a) must not be contingent on a future event and (b) must be legally enforceable in all of the following circumstances: (i) in the normal course of business, (ii) in the event of default and (iii) in the event of insolvency or bankruptcy.

Cash and cash equivalents. Cash and cash equivalents include bank balances payable on demand. Cash and cash equivalents are carried at amortised cost using the effective interest method.

Trade and other receivables. Trade and other receivables are recognised initially at fair value and are subsequently carried at amortised cost using the effective interest method.

Trade and other payables. Trade payables are accrued when the counterparty performs its obligations under the contract and are recognised initially at fair value and subsequently carried at amortised cost using the effective interest method.

Borrowings. Borrowings are recognised initially at fair value; net of transaction costs incurred and are subsequently carried at amortised cost using the effective interest method.

Capitalisation of borrowing costs. General and specific borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of assets that are not carried at fair value and that necessarily take a substantial time to get ready for intended use or sale (qualifying assets) are capitalised as part of the costs of those assets, if the commencement date for capitalisation is on or after 1 January 2009.

The commencement date for capitalisation is when (a) the Group incurs expenditures for the qualifying asset; (b) it incurs borrowing costs; and (c) it undertakes activities that are necessary to prepare the asset for its intended use or sale.

Capitalisation of borrowing costs continues up to the date when the assets are substantially ready for their use or sale.

The Group capitalises borrowing costs that could have been avoided if it had not made capital expenditure on qualifying assets. Borrowing costs capitalised are calculated at the Group's average funding cost (the weighted average interest cost is applied to the expenditures on the qualifying assets), except to the extent that funds are borrowed specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset. Where this occurs, actual borrowing costs incurred on the specific borrowings less any investment income on the temporary investment of these borrowings are capitalised.

Income taxes. Income taxes have been provided for in the financial statements in accordance with legislation enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

On 13 May 2016 the Government of Georgia enacted the changes in the Tax Code of Georgia whereby companies (other than banks, credit unions, insurance companies, microfinance organizations and pawn shops) do not have to pay income tax on their profit earned since 1 January 2017, until that profit is distributed or deemed distributed in a form of dividend.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

The income tax at 15% is payable on gross up value (i.e. net dividends shall be grossed up by withholding tax 5%, if applicable, and divided by 0.85) at the moment of the dividend payment to individuals or to non-resident legal entities. Dividends paid to resident legal entities from the profits earned since 1 January 2017 are tax exempted.

Dividends on earnings accumulated during the period from 1 January 2008 to 1 January 2017 is subject to income tax on grossed up value, reduced by respective tax credit calculated as a share of corporate income tax declared and paid on taxable profits vs total net profits for the same period multiplied to the dividend to be distributed. However, tax credit amount should not exceed the actual income tax imposed on dividend distribution.

Income tax arising from distribution of dividends is accounted for as an income tax expense in the period in which dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid. In addition to the distribution of dividends, the tax is still payable on expenses or other payments incurred not related to economic activities, free delivery of assets or services and representation costs that exceed the maximum amount determined by the Tax Code of Georgia. All advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime and other certain transactions with such entities as well as loans granted to individuals or non-residents are immediately taxable. Such taxes along with other taxes, net of tax credits claimed on assets or services received in exchange for the advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime or recovery of loans granted to individuals or non-residents, are recorded under Taxes other than on income within operating expenses.

Uncertain tax positions. The Group's uncertain tax positions are reassessed by management at the end of each reporting period. Liabilities are recorded for income tax positions that are determined by management as more likely than not to result in additional taxes being levied if the positions were to be challenged by the tax authorities. The assessment is based on the interpretation of tax laws that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period, and any known court or other rulings on such issues. Liabilities for penalties, interest and taxes other than on income are recognised based on management's best estimate of the expenditure required to settle the obligations at the end of the reporting period. Adjustments for uncertain income tax positions are recorded within the income tax charge.

Value added tax. Output value added tax related to sales is payable to tax authorities when goods or services are delivered to customers. Input VAT is generally recoverable against output VAT upon receipt of the VAT invoice. According to Georgian tax legislation main source or revenue of the Company, in particular realisation of apartments, is free from output VAT with keeping right to recover all input VAT. VAT related to sales and purchases is recognised in the statement of financial position on a net basis and disclosed separately as an asset and liability. The tax authorities permit the settlement of VAT on a net basis. Input VAT related to acquisition of Property, Plant and Equipment items are deferred for 5 to 10 years for entities having more than 20% VAT exempted turnover.

Prepayments. Prepayments are carried at cost less provision for impairment. A prepayment is classified as non-current when the goods or services relating to the prepayment are expected to be obtained after one year, or when the prepayment relates to an asset which will itself be classified as non-current upon initial recognition. Prepayments to acquire assets are transferred to the carrying amount of the asset once the Group has obtained control of the asset and it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Company. Other prepayments are written off to profit or loss when the goods or services relating to the prepayments are received. If there is an indication that the assets, goods or services relating to a prepayment will not be received, the carrying value of the prepayment is written down accordingly and a corresponding impairment loss is recognised in profit or loss for the year.

Share capital. Ordinary shares are classified as equity. Incremental costs directly attributable to the issue of new shares are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds. Any excess of the fair value of consideration received over the par value of shares issued is recorded as share premium in equity.

Non-cash owner contributions. Non-cash owner contributions represent difference between the nominal and fair values of the net assets contributed into the capital.

Dividends. Dividends are recorded as a liability and deducted from equity in the period in which they are declared and approved. Any dividends declared after the reporting period and before the financial statements are authorised for issue are disclosed in the subsequent events Note 28 .

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Provisions for liabilities and charges. Provisions for liabilities and charges are non-financial liabilities of uncertain timing or amount. They are accrued when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, and a reliable estimate of the amount of the obligation can be made. Provisions are measured at the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation using a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the obligation. The increase in the provision due to the passage of time is recognised as an interest expense.

Levies and charges, such as taxes other than income tax or regulatory fees based on information related to a period before the obligation to pay arises, are recognised as liabilities when the obligating event that gives rise to pay a levy occurs, as identified by the legislation that triggers the obligation to pay the levy. If a levy is paid before the obligating event, it is recognised as a prepayment.

Revenue recognition. Revenue is income arising in the course of the entity's ordinary activities. Revenue is recognised in the amount of transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for transferring control over promised goods or services to a customer, excluding the amounts collected on behalf of third parties.

Revenue is recognised net of discounts and value added taxes.

The Group provides services under fixed-price and variable price contracts. Revenue is recognised in the accounting period in which the services are rendered. For fixed-price contracts, revenue is recognised based on the actual service provided to the end of the reporting period as a proportion of the total services to be provided because the customer receives and uses the benefits simultaneously. This is determined based on the actual days serviced relative to the total contractual days in month.

Where the contracts include multiple performance obligations, the transaction price is allocated to each separate performance obligation based on the stand-alone selling prices.

In case of fixed-price contracts, the customer pays the fixed amount based on a payment schedule. If the services rendered by the Group exceed the payment, a contract asset is recognised. If the payments exceed the services rendered, a contract liability is recognised.

If the contract includes variable consideration, revenue is recognised only to the extent that it is highly probable that there will be no significant reversal of such consideration.

Revenue from apartment sales. The Group develops and sells residential properties. Revenue is recognised when control over the property has been transferred to the customer. The properties under pre-agreement status have generally no alternative use for the Group due to contractual restrictions. However, an enforceable right to payment does not arise until the act of acceptance is signed and subsequently the legal title is passed to the customer. Therefore, revenue and corresponding receivable is recognised at a point in time when the control is passed to the customer. Revenue is measured at the transaction price agreed in the contract. The consideration is due until the control has been transferred.

If the entity provides any additional services to the customer after control over property has passed, revenue from such services is considered to be a separate performance obligation and is recognised over the time of the service rendering.

Rental income. Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognised on a straight-line basis over the lease term.

Service revenue. Revenue from providing services is recognised in the accounting period in which the services are rendered on a straight-line basis over the period of time. The customer receives and uses the benefits simultaneously. Income arising from expenses recharged to tenants is recognized in the period in which the expense can be contractually recovered. Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue as the management considers that the Group acts as principal in this respect.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Revenue from utility recharges is recognized net-off related costs as the management considers that the Group acts as an agent in this respect.

Financing components. The Group does not have any contracts where the period between the transfer of the promised goods or services to the customer and payment by the customer exceeds one year. As a consequence, the Group does not adjust any of the transaction prices for the time value of money.

Lease liabilities. Liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities include the net present value of the following lease payments: fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives receivable.

Lease payments are allocated between principal and finance costs. The finance costs are charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

To determine the incremental borrowing rate, the Company:

- where possible, uses recent third-party financing received by the Group as a starting point, adjusted to reflect changes in financing conditions since third party financing was received,
- uses a build-up approach that starts with a risk-free interest rate adjusted for credit risk, and makes adjustments specific to the lease, e.g. term, country, currency and collateral.

Lease payments are allocated between principal and finance costs. The finance costs are charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

Employee benefits. Wages, salaries, paid annual leave and sick leave, bonuses are accrued in the year in which the associated services are rendered by the employees of the Group.

Amendment of the consolidated financial statements after issue. Any changes to these consolidated financial statements after issue require approval of the Group's management who authorised these consolidated financial statements for issue.

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

The Group makes estimates and assumptions that affect the amounts recognised in the financial statements and the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year. Estimates and judgements are continually evaluated and are based on management's experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances. Management also makes certain judgements, apart from those involving estimations, in the process of applying the accounting policies. Judgements that have the most significant effect on the amounts recognised in the financial statements and estimates that can cause a significant adjustment to the carrying amount of assets and liabilities within the next financial year include:

Going concern. Management prepared these consolidated financial statements on a going concern basis. In making this judgement management considered the Group's financial position, current intentions, and access to financial resources, and analysed the impact of the macro-economic developments on the operations of the Group.

As it is visible from these consolidated financial statements, the Group is highly leveraged. The high leverage is due the fact that company has borrowings both from bank and related parties (Note 14). The Company has not experienced any hardships with the repayment due to continuous financial support from the owner. The Group generated positive operating cash flows from operating activities during the year and in addition, negotiations on loan repayment terms with the related party are ongoing which will prolong the maturity date of a borrowing from GCF Luxembourg SARL till the end of the year 2024 (Note 28). Significant portion of current liabilities is represented by contract liabilities which will be settled during the year 2022 since the construction is finalized and will result in relevant benefit from realisation of corresponding inventory.

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies (Continued)

Impairment of assets and accounting for provisions. At each balance sheet date, the Group assesses whether there is any indication that the recoverable amount of the Group's assets has declined below the carrying value. As at 31 December 2021 and 2020, Management has considered all relevant internal and external factors and concluded that there is no indicator of impairment and as a result, no impairment test was performed in regard with the Group's non-financial assets.

Initial recognition of related party transactions. In the normal course of business, the Group enters into transactions with its related parties. IFRS 9 requires initial recognition of financial instruments based on their fair values. Judgement is applied in determining if transactions are priced at market or non-market interest rates, where there is no active market for such transactions. The basis for judgement is pricing for similar types of transactions with unrelated parties and effective interest rate analyses.

Useful lives. The estimation of the useful lives of items of property, plant and equipment and investment property is a matter of judgment based on the experience with similar assets. The future economic benefits embodied in the assets are consumed principally through use. However, other factors, such as technical or commercial obsolescence and wear and tear, often result in the diminution of the economic benefits embodied in the assets. Management assesses the remaining useful lives in accordance with the current technical conditions of the assets and estimated period during which the assets are expected to earn benefits for the Group. The following primary factors are considered: (a) the expected usage of the assets; (b) the expected physical wear and tear, which depends on operational factors and maintenance programme; and (c) the technical or commercial obsolescence arising from changes in market conditions.

Were the estimated useful lives to differ by 10% from management's estimates, the impact on depreciation for the year ended 31 December 2021 would be to increase it by GEL 369 thousand or decrease it by GEL 236 thousand (2020: increase by GEL 236 thousand or decrease by GEL 236 thousand).

Revenue from agency relationship. Management has used judgement in the measurement and reporting of revenue from utility recharges. Several factors were considered to determine whether the Group acted as an agent or principal, most notably whether the Group is primarily responsible for fulfilling the promise to provide the specified service. Consideration was also given to whether the Group adds meaningful value to the vendor's service throughout the customer value chain, and its inability to be involved in the selection of products of other vendors for further distribution as well as lack of control over establishing the sales prices.

Should the Group have been regarded as a principal rather an agent, the financial statements of the Group for the year ended 31 December 2021 would have presented gross revenue of GEL 1,070 thousand instead of net zero GEL (2020: GEL 606 thousand and zero GEL) recognised over time.

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

COVID-19-Related Rent Concessions Amendment to IFRS 16 issued on 28 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 June 2020. The amendment provides lessees with relief in the form of an optional exemption from assessing whether a rent concession related to COVID-19 is a lease modification. Lessees can elect to account for rent concessions in the same way as if they were not lease modifications. The practical expedient only applies to rent concessions occurring as a direct consequence of the COVID-19 pandemic and only if all of the following conditions are met: the change in lease payments results in revised consideration for the lease that is substantially the same as, or less than, the consideration for the lease immediately preceding the change; any reduction in lease payments affects only payments due on or before 30 June 2021; and there is no substantive change to other terms and conditions of the lease. The Group did not negotiate any rent concessions with lessors for leases of properties and concluded that the application of the amendment did not have any impact on the right-of-use asset.

The following amended standards became effective from 1 January 2021, but did not have any material impact on the Group:

Interest rate benchmark (IBOR) reform – phase 2 amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16 (issued on 27 August 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2021). The Phase 2 amendments address issues that arise from the implementation of the reforms,

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations (Continued)

including the replacement of one benchmark with an alternative one. The amendments cover the following areas:

- *Accounting for changes in the basis for determining contractual cash flows as a result of IBOR reform:*
- For instruments to which the amortized cost measurement applies, the amendments require entities, as a practical expedient, to account for a change in the basis for determining the contractual cash flows as a result of IBOR reform by updating the effective interest rate using the guidance in paragraph B5.4.5 of IFRS 9. As a result, no immediate gain or loss is recognized. This practical expedient applies only to such a change and only to the extent it is necessary as a direct consequence of IBOR reform, and the new basis is economically equivalent to the previous basis. Insurers applying the temporary exemption from IFRS 9 are also required to apply the same practical expedient. IFRS 16 was also amended to require lessees to use a similar practical expedient when accounting for lease modifications that change the basis for determining future lease payments as a result of IBOR reform.
- *End date for Phase 1 relief for non contractually specified risk components in hedging relationships:* The Phase 2 amendments require an entity to prospectively cease to apply the Phase 1 reliefs to a non-contractually specified risk component at the earlier of when changes are made to the non-contractually specified risk component, or when the hedging relationship is discontinued. No end date was provided in the Phase 1 amendments for risk components.
- *Additional temporary exceptions from applying specific hedge accounting requirements:* The Phase 2 amendments provide some additional temporary reliefs from applying specific IAS 39 and IFRS 9 hedge accounting requirements to hedging relationships directly affected by IBOR reform.
- *Additional IFRS 7 disclosures related to IBOR reform*: The amendments require disclosure of: (i) how the entity is managing the transition to alternative benchmark rates, its progress and the risks arising from the transition; (ii) quantitative information about derivatives and non-derivatives that have yet to transition, disaggregated by significant interest rate benchmark; and (iii) a description of any changes to the risk management strategy as a result of IBOR reform.

Effect of IBOR reform. Reform and replacement of various inter-bank offered rates ('IBORs') has become a priority for regulators. Most IBOR rates would stop being published by 31 December 2021, while certain USD LIBOR rates would stop being published by 30 June 2023. Though the Group had several loans with IBOR rates from the financial institutions, no changes have occurred for the year ended 31 December 2021, thus the amendments did not have any impact on these consolidated financial statements.

6 New Accounting Pronouncements

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2022 or later, and which the Group has not early adopted.

Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 and IAS 28 (issued on 11 September 2014 and effective for annual periods beginning on or after a date to be determined by the IASB). These amendments address an inconsistency between the requirements in IFRS 10 and those in IAS 28 in dealing with the sale or contribution of assets between an investor and its associate or joint venture. The main consequence of the amendments is that a full gain or loss is recognised when a transaction involves a business. A partial gain or loss is recognised when a transaction involves assets that do not constitute a business, even if these assets are held by a subsidiary. The Group does not expect any impact of the amendment on its consolidated financial statements.

IFRS 17 "Insurance Contracts"(issued on 18 May 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2021). IFRS 17 replaces IFRS 4, which has given companies dispensation to carry on accounting for insurance contracts using existing practices. As a consequence, it was difficult for investors to compare and contrast the financial performance of otherwise similar insurance companies. IFRS 17 is a single principle-based standard to account for all types of insurance contracts, including reinsurance contracts that an insurer holds. The standard requires recognition and measurement of groups of insurance contracts at: (i) a risk-adjusted present value of the future cash flows (the fulfilment cash flows) that incorporates all of the available information about the fulfilment cash flows in a way that is consistent with observable market information; plus (if this value is a liability) or minus (if this value is an asset) (ii) an

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

amount representing the unearned profit in the group of contracts (the contractual service margin). Insurers will be recognising the profit from a group of insurance contracts over the period they provide insurance coverage, and as they are released from risk. If a group of contracts is or becomes loss-making, an entity will be recognising the loss immediately. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Classification of liabilities as current or non-current – Amendments to IAS 1 (issued on 23 January 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022). These narrow scope amendments clarify that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Liabilities are non-current if the entity has a substantive right, at the end of the reporting period, to defer settlement for at least twelve months. The guidance no longer requires such a right to be unconditional. Management's expectations whether they will subsequently exercise the right to defer settlement do not affect classification of liabilities. The right to defer only exists if the entity complies with any relevant conditions as of the end of the reporting period. A liability is classified as current if a condition is breached at or before the reporting date even if a waiver of that condition is obtained from the lender after the end of the reporting period. Conversely, a loan is classified as non-current if a loan covenant is breached only after the reporting date. In addition, the amendments include clarifying the classification requirements for debt a company might settle by converting it into equity. 'Settlement' is defined as the extinguishment of a liability with cash, other resources embodying economic benefits or an entity's own equity instruments. There is an exception for convertible instruments that might be converted into equity, but only for those instruments where the conversion option is classified as an equity instrument as a separate component of a compound financial instrument. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Classification of liabilities as current or non-current, deferral of effective date – Amendments to IAS 1 (issued on 15 July 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to IAS 1 on classification of liabilities as current or non-current was issued in January 2020 with an original effective date 1 January 2022. However, in response to the Covid-19 pandemic, the effective date was deferred by one year to provide companies with more time to implement classification changes resulting from the amended guidance. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Proceeds before intended use, Onerous contracts – cost of fulfilling a contract, Reference to the Conceptual Framework – narrow scope amendments to IAS 16, IAS 37 and IFRS 3, and Annual Improvements to IFRSs 2018-2020 – amendments to IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 and IAS 41 (issued on 14 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022). The amendment to IAS 16 prohibits an entity from deducting from the cost of an item of PPE any proceeds received from selling items produced while the entity is preparing the asset for its intended use. The proceeds from selling such items, together with the costs of producing them, are now recognised in profit or loss. An entity will use IAS 2 to measure the cost of those items. Cost will not include depreciation of the asset being tested because it is not ready for its intended use. The amendment to IAS 16 also clarifies that an entity is 'testing whether the asset is functioning properly' when it assesses the technical and physical performance of the asset.

The financial performance of the asset is not relevant to this assessment. An asset might therefore be capable of operating as intended by management and subject to depreciation before it has achieved the level of operating performance expected by management.

The amendment to IAS 37 clarifies the meaning of 'costs to fulfil a contract'. The amendment explains that the direct cost of fulfilling a contract comprises the incremental costs of fulfilling that contract; and an allocation of other costs that relate directly to fulfilling. The amendment also clarifies that, before a separate provision for an onerous contract is established, an entity recognises any impairment loss that has occurred on assets used in fulfilling the contract, rather than on assets dedicated to that contract.

IFRS 3 was amended to refer to the 2018 Conceptual Framework for Financial Reporting, in order to determine what constitutes an asset or a liability in a business combination. Prior to the amendment, IFRS 3 referred to the 2001 Conceptual Framework for Financial Reporting. In addition, a new exception in IFRS 3 was added for liabilities and contingent liabilities. The exception specifies that, for some types of liabilities and contingent liabilities, an entity applying IFRS 3 should instead refer to IAS 37 or IFRIC 21, rather than the 2018 Conceptual Framework. Without this new exception, an entity would have recognised some liabilities in a business combination that it would not recognise under IAS 37. Therefore, immediately after

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

the acquisition, the entity would have had to derecognise such Liabilities and recognise a gain that did not depict an economic gain. It was also clarified that the acquirer should not recognise contingent assets, as defined in IAS 37, at the acquisition date.

The amendment to IFRS 9 addresses which fees should be included in the 10% test for derecognition of financial liabilities. Costs or fees could be paid to either third parties or the lender. Under the amendment, costs or fees paid to third parties will not be included in the 10% test.

Illustrative Example 13 that accompanies IFRS 16 was amended to remove the illustration of payments from the lessor relating to leasehold improvements. The reason for the amendment is to remove any potential confusion about the treatment of lease incentives.

IFRS 1 allows an exemption if a subsidiary adopts IFRS at a later date than its parent. The subsidiary can measure its assets and liabilities at the carrying amounts that would be included in its parent's consolidated financial statements, based on the parent's date of transition to IFRS, if no adjustments were made for consolidation procedures and for the effects of the business combination in which the parent acquired the subsidiary. IFRS 1 was amended to allow entities that have taken this IFRS 1 exemption to also measure cumulative translation differences using the amounts reported by the parent, based on the parent's date of transition to IFRS. The amendment to IFRS 1 extends the above exemption to cumulative translation differences, in order to reduce costs for first-time adopters. This amendment will also apply to associates and joint ventures that have taken the same IFRS 1 exemption. The requirement for entities to exclude cash flows for taxation when measuring fair value under IAS 41 was removed. This amendment is intended to align with the requirement in the standard to discount cash flows on a post-tax basis. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Amendments to IFRS 17 and an amendment to IFRS 4 (issued on 25 June 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendments include a number of clarifications intended to ease implementation of IFRS 17, simplify some requirements of the standard and transition. The amendments relate to eight areas of IFRS 17, and they are not intended to change the fundamental principles of the standard. The following amendments to IFRS 17 were made:

- *Effective date:* The effective date of IFRS 17 (incorporating the amendments) has been deferred by two years to annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023; and the fixed expiry date of the temporary exemption from applying IFRS 9 in IFRS 4 has also been deferred to annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023.
- *Expected recovery of insurance acquisition cash flows:* An entity is required to allocate part of the acquisition costs to related expected contract renewals, and to recognise those costs as an asset until the entity recognises the contract renewals. Entities are required to assess the recoverability of the asset at each reporting date, and to provide specific information about the asset in the notes to the financial statements.
- *Contractual service margin attributable to investment services:* Coverage units should be identified, considering the quantity of benefits and expected period of both insurance coverage and investment services, for contracts under the variable fee approach and for other contracts with an 'investment-return service' under the general model. Costs related to investment activities should be included as cash flows within the boundary of an insurance contract, to the extent that the entity performs such activities to enhance benefits from insurance coverage for the policyholder.
- *Reinsurance contracts held – recovery of losses:* When an entity recognises a loss on initial recognition of an onerous group of underlying insurance contracts, or on addition of onerous underlying contracts to a group, an entity should adjust the contractual service margin of a related group of reinsurance contracts held and recognise a gain on the reinsurance contracts held. The amount of the loss recovered from a reinsurance contract held is determined by multiplying the loss recognised on underlying insurance contracts and the percentage of claims on underlying insurance contracts that the entity expects to recover from the reinsurance contract held. This requirement would apply only when the reinsurance contract held is recognised before or at the same time as the loss is recognised on the underlying insurance contracts.
- *Other amendments:* Other amendments include scope exclusions for some credit card (or similar) contracts, and some loan contracts; presentation of insurance contract assets and liabilities in the statement of financial position in portfolios instead of groups; applicability of the risk mitigation option when mitigating financial risks using reinsurance contracts held and non-derivative financial

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

- instruments at fair value through profit or loss; an accounting policy choice to change the estimates made in previous interim financial statements when applying IFRS 17; inclusion of income tax payments and receipts that are specifically chargeable to the policyholder under the terms of an insurance contract in the fulfilment cash flows; and selected transition reliefs and other minor amendments.

The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). IAS 1was amended to require companies to disclose their material accounting policy information rather than their significant accounting policies. The amendment provided the definition of material accounting policy information. The amendment also clarified that accounting policy information is expected to be material if, without it, the users of the financial statements would be unable to understand other material information in the financial statements. The amendment provided illustrative examples of accounting policy information that is likely to be considered material to the entity's financial statements. Further, the amendment to IAS 1 clarified that immaterial accounting policy information need not be disclosed. However, if it is disclosed, it should not obscure material accounting policy information. To support this amendment, IFRS Practice Statement 2, 'Making Materiality Judgements' was also amended to provide guidance on how to apply the concept of materiality to accounting policy disclosures. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Amendments to IAS 8: Definition of Accounting Estimates (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to IAS 8 clarified how companies should distinguish changes in accounting policies from changes in accounting estimates. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction – Amendments to IAS 12 (issued on 7 May 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendments to IAS 12 specify how to account for deferred tax on transactions such as leases and decommissioning obligations. In specified circumstances, entities are exempt from recognising deferred tax when they recognise assets or liabilities for the first time. Previously, there had been some uncertainty about whether the exemption applied to transactions such as leases and decommissioning obligations – transactions for which both an asset and a liability are recognised. The amendments clarify that the exemption does not apply and that entities are required to recognise deferred tax on such transactions. The amendments require companies to recognise deferred tax on transactions that, on initial recognition, give rise to equal amounts of taxable and deductible temporary differences. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Transition option to insurers applying IFRS 17 – Amendments to IFRS 17 (issued on 9 December 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to the transition requirements in IFRS 17 provides insurers with an option aimed at improving the usefulness of information to investors on initial application of IFRS 17. The amendment relates to insurers' transition to IFRS 17 only and does not affect any other requirements in IFRS 17. The transition requirements in IFRS 17 and IFRS 9 apply at different dates and will result in the following one-time classification differences in the comparative information presented on initial application of IFRS 17: accounting mismatches between insurance contract liabilities measured at current value and any related financial assets measured at amortised cost; and if an entity chooses to restate comparative information for IFRS 9, classification differences between financial assets derecognised in the comparative period (to which IFRS 9 will not apply) and other financial assets (to which IFRS 9 will apply). The amendment will help insurers to avoid these temporary accounting mismatches and, therefore, will improve the usefulness of comparative information for investors. It does this by providing insurers with an option for the presentation of comparative information about financial assets. When initially applying IFRS 17, entities would, for the purpose of presenting comparative information, be permitted to apply a classification overlay to a financial asset for which the entity does not restate IFRS 9 comparative information. The transition option would be available, on an instrument-by-instrument basis; allow an entity to present comparative information as if the classification and measurement requirements of IFRS 9 had been applied to that financial asset, but not require an entity to apply the impairment requirements of IFRS 9; and require an entity that applies the classification overlay to a financial asset to use reasonable and supportable information available at the transition date to determine how the entity expects that financial asset to be classified applying IFRS 9. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

Covid-19-Related Rent Concessions – Amendments to IFRS 16 (issued on 31 March 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 April 2021). In May 2020 an amendment to IFRS 16 was issued that provided an optional practical expedient for lessees from assessing whether a rent concession related to COVID-19, resulting in a reduction in lease payments due on or before 30 June 2021, was a lease modification. An amendment issued on 31 March 2021 extended the date of the practical expedient from 30 June 2021 to 30 June 2022. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Unless otherwise described above, the new standards and interpretations are not expected to affect significantly the Group's consolidated financial statements.

7 Balances and Transactions with Related Parties

Parties are generally considered to be related if the parties are under common control or if one party has the ability to control the other party or can exercise significant influence or joint control over the other party in making financial and operational decisions. In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship, not merely the legal form.

Key management includes Directors of the Company, managing different areas of the Group's operations.

The outstanding balances with related parties (entities under common control) were as follows:

In thousands of Georgian Lari	31 December 2021	31 December 2020
Secured related party loan (GCF Luxembourg)	66,030	43,200
Secured related party loan (Mtkvari Holding LLC)	6,454	-
Prepayments (Axis Construction LLC)	46,977	33,176
Trade and other payables (GCF Partners)	2	-
Trade receivables (GCF Partners)	11	10

The expenses with related parties were as follows:

In thousands of Georgian Lari	2021	2020
Revenue from contracts with customers	228	159
Rental income from investment properties	1,120	502
Net revenue from sales under agency arrangements	-	-
Finance cost (including capitalised borrowing cost)	9,679	7,625
Capitalised borrowing cost	4,217	4,435

During 2021, the Company has incurred the construction related costs in respect of the Axis Towers Project from an entity under common control, amounting to GEL 14,573 thousand (2020: GEL 36,555 thousand).

Key management compensation. Key management includes the key management members of the Company. Key management compensation is presented below:

In thousands of Georgian Lari	2021	2020
Salaries	247	269

8 Property, Plant and Equipment

Movements in the carrying amount of property, plant and equipment ("PP&E") were as follows:

In thousands of Georgian Lari	Land	Machinery and equipment	Right-of-use asset	Construction in progress	Total
Cost					
At 1 January 2020	1,614	912	82	32,835	35,443
Additions	-	-	-	19,789	19,789
At 31 December 2020	**1,614**	**912**	**82**	**52,624**	**55,232**
Additions	-	63	-	9,912	9,975
At 31 December 2021	**1,614**	**975**	**82**	**62,536**	**65,207**
Accumulated depreciation					
At 1 January 2020	-	(544)	(2)	-	(546)
Depreciation charge	-	(169)	(1)	-	(170)
At 31 December 2020	**-**	**(713)**	**(3)**	**-**	**(716)**
Depreciation charge	-	(183)	(2)	-	(185)
At 31 December 2021	**-**	**(896)**	**(5)**	**-**	**(901)**
Carrying amount					
At 1 January 2020	**1,614**	**368**	**80**	**32,835**	**34,897**
At 31 December 2020	**1,614**	**199**	**79**	**52,624**	**54,516**
At 31 December 2021	**1,614**	**79**	**77**	**62,536**	**64,306**

Construction in progress represents historical costs incurred for the development of the hotel to be operated as Pullman branded hotel (the Hotel). Historical costs were determined as the cost of constructing and purchase of the property and equipment and all the related expenditures directly attributable to bringing the asset to a working condition for its intended use.

Included in additions during 2021 is the capitalised borrowing costs of GEL 2,910 thousand, out of which GEL 1,810 thousand is derived from bank loan at 8% + 6M LIBOR (MIN 8%) and 7.47% + 6M LIBOR (MIN 8,75%), GEL 1,070 is derived from GCF Luxembourg loan at 19.56%, GEL 30 thousand is derived from Mtkvari Holding LLC loan at 19.56% (2020: GEL 2,412 thousand, out of which GEL 504 is derived from bank loan at 7.47% + 6M USD LIBOR (MIN 8.75%) and GEL 1,908 is derived from GCF Luxembourg loan at 19.56%).

At 31 December 2021 land and construction in progress carried amount of GEL 64,150 thousand (2020: GEL 54,238 thousand) have been mostly pledged to third parties as collateral for borrowings. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 23.

9 Investment Property

In thousands of Georgian Lari	Land	Right-of-use asset	Construction in progress	Building	Total
Cost at 1 January 2020	8,028	410	85,437	-	93,875
Additions	-	-	21,940	-	21,940
Transfer from CIP to building	-	-	(65,142)	65,142	-
At 31 December 2020	**8,028**	**410**	**42,235**	**65,142**	**115,815**
Additions	-	-	9,298	6	9,304
Transfer from CIP to building	-	-	(48,451)	48,451	-
At 31 December 2021	**8,028**	**410**	**3,082**	**113,599**	**125,119**
Accumulated Depreciation					
At 1 January 2020	-	(9)	-	-	(9)
Depreciation charge	-	(9)	-	(2,193)	(2,202)
At 31 December 2020	**-**	**(18)**	**-**	**(2,193)**	**(2,211)**
Depreciation charge	-	(9)	-	(3,488)	(3,497)
At 31 December 2021	**-**	**(27)**	**-**	**(5,681)**	**(5,708)**
Carrying amount					
At 1 January 2020	**8,028**	**401**	**85,437**	**-**	**93,866**
At 31 December 2020	**8,028**	**392**	**42,235**	**62,949**	**113,604**
At 31 December 2021	**8,028**	**383**	**3,082**	**107,918**	**119,411**

The Group's investment property represents an area, with the related land plot, in the Axis Towers Project, held for its subsequent lease.

Management of the Company has classified the construction in progress above, with the related land plot, as an investment property as the ancillary services to be provided to tenants will be relatively insignificant component of the arrangement as a whole.

Refer to Note 26 for fair value disclosure of the Group's investment property.

Construction in progress represents historical cost incurred for the development of the investment property subsequent to the initial recognition. Historical cost was determined at the cost of constructing and purchase of the investment property and all the related expenditures directly attributable to bringing the asset to a working condition for its intended use.

Included in additions during 2021 is the capitalised borrowing costs of GEL 3,658 thousand (2020: GEL 8,109 thousand).

At 31 December 2021 investment property was carried at the amount of GEL 119,411 thousand (2020: GEL 113,604 thousand) and have been pledged to third parties as collateral for borrowings. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 23.

9 Investment Property (Continued)

Where the Company is the lessor, the future minimum lease payments receivable under operating leases of investment properties are as follows:

In thousands of Georgian Lari	2021	2020
1 year	8,882	7,512
2 year	6,974	7,629
3 year	5,676	6,093
4 year	3,370	5,974
5 year	3,270	2,815
Later than 5 years	18,878	11,591
Total operating lease payments receivable at 31 December	**47,050**	**41,614**

For the year ended 31 December 2021 rental income amounted to GEL 6,682 thousand (2020: GEL 4,713 thousand).

10 Inventory

In thousands of Georgian Lari	Apartments under construction
Carrying amount at 1 January 2020	**61,310**
Additions	12,957
Cost of apartments sold	(14,625)
Carrying amount at 31 December 2020	**59,642**
Additions	7,061
Cost of apartments sold	(28,126)
Carrying amount at 31 December 2021	**38,577**

The Group's inventories represent apartments in the Axis Towers Project. The apartments were contributed into the capital of the Company and were measured at fair value at initial recognition.

As at 31 December 2021, 64 apartments were in pre-agreement status and the respective advances of GEL 39,555 thousand as disclosed in Note 0 (31 December 2020: 99 apartments with the respective advances of GEL 49,439 thousand) is recognised by the Group as a liability as the risk and rewards related to property has not yet transferred to the counterparties.

The balance includes land plot with value of GEL 1,824 thousand (2020: GEL 3,282 thousand).

Included in additions during 2021 is the capitalised borrowing costs of GEL 4,590 thousand (2020: GEL 5,543 thousand). At 31 December 2021 inventory was carried at net realisable value of GEL 38,577 thousand (2020: GEL 59,642 thousand) and have been mostly pledged to third parties as collateral for borrowings. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 23.

During 2021 year 51 apartments were registered to owners since risk and rewards related to property has been transferred to the counterparties. The amount of inventories recognised as an expense due to sale during the period equalled to GEL 28,126 thousand (2020: GEL 14,625 thousand).

10 Inventories (Continued)

Cost of apartments sold comprise the above described amounts of inventories recognised as an expense and the provision for construction costs, as given in the table below:

In thousands of Georgian Lari	Note	2021	2020
Provision for construction costs at 1 January	17	**2,678**	**1,851**
Additions charged to profit or loss		2,133	2,678
Unused amounts reversed		-	(207)
Utilisation of provision		(1,155)	(1,644)
Provision for construction costs at 31 December	17	**3,656**	**2,678**

11 Prepayments

In thousands of Georgian Lari	31 December 2021	31 December 2020
Prepayments for non-current assets	43,307	29,539
Total prepayments	**43,307**	**29,539**

Movements in prepayments are as follows:

In thousands of Georgian Lari	Prepayments for non-current assets	Total
Carrying value at 1 January 2020	**38,553**	**38,553**
Additions	33,743	33,743
Prepayments derecognised for VAT input	(3,584)	(3,584)
Prepayments transferred to construction in progress and inventory	(38,400)	(38,400)
Prepayments transferred to intangible assets	(773)	(773)
Total prepayments at 31 December 2020	**29,539**	**29,539**
Additions	31,769	31,769
Prepayments derecognised for VAT input	(1,067)	(1,067)
Prepayments transferred to construction in progress and inventory	(16,934)	(16,934)
Total prepayments at 31 December 2021	**43,307**	**43,307**

The prepayment balance as at 31 December 2021 and 2020 for the most significant part represents advances paid to the construction company – Axis Construction LLC.

12 Cash and Cash Equivalents

In thousands of Georgian Lari	31 December 2021	31 December 2020
Cash on hand	4	4
Bank balances payable on demand	13,253	11,076
Total cash and cash equivalents	**13,257**	**11,080**

12 Cash and Cash Equivalents (Continued)

Bank balances payable on demand are held with banks which have a lower than "A-" credit rating at Fitch Ratings. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 23.

13 Share Capital

The total authorised number of ordinary shares is 34,000 thousand shares (2020: 34,000 thousand shares) with a par value of USD 1 per share (2020: USD 1 per share). The number of issuable shares is 14,657 thousand (2020: 14,657 thousand shares), which are fully unpaid. Each ordinary share carries one vote.

In 2014 year, a land plot with attached two towers under construction of GEL 28,025 thousand and an outstanding bank loan of GEL 5,980 thousand was contributed into the capital of the Company with a nominal value of GEL 22,045 thousand. Investment property and inventories was valued at GEL 16,560 thousand and GEL 9,715 thousand, respectively, by measuring the fair values as of the contribution date. The difference of GEL 1,750 thousand between the fair value of the contributed net assets and the nominal amount of capital in the founding documentation was recognised as non-cash owner contribution.

14 Borrowings

In thousands of Georgian Lari	31 December 2021	31 December 2020
Secured bank loans	174,204	196,190
Secured related party loan	72,484	43,200
Total borrowings	**246,688**	**239,390**

The Group's borrowings are denominated in US Dollars and Euros.

The Group does not apply hedge accounting and has not entered into any for its hedging arrangements in respect of its foreign currency obligations or interest rate exposures.

The fair value of current borrowings equals their carrying amount, as the impact of discounting is not significant. Maturity dates and interest rates per borrowers:

	Interest rate	Maturity	31 December 2021	31 December 2020
Secured bank loans 27M - GCLCA000465522-6691866	8% + 6M LIBOR (MIN 8%)	10-Dec-32	95,228	107,887
Secured bank loans 18M - GCLCA000465580-7015511	8% + 6M LIBOR (MIN 8%)	10-Dec-32	63,452	71,926
Secured bank loans 5M - GCLCA000395668-6486995	7.47% + 6M USD LIBOR (MIN 8.75%)	09-Dec-22	15,524	16,377
GCF Luxembourg SARL	19.56%	30-Jun-22	66,031	43,200
Mtkvari Holding LLC	19.56%	08-Jan-22	6,453	-
Total borrowings			**246,688**	**239,390**

15 Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities

Net debt reconciliation. The table below sets out an analysis of net debt and the movements in the Group's liabilities from financing activities for each of the periods presented. The items of these liabilities are those that are reported as financing in the statement of cash flows.

15 Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities (Continued)

	Liabilities from financing activities		
In thousands or Georgian Lari	**Borrowings**	**Lease Liability**	**Total**
Liabilities from financing activities at 1 January 2020	**171,998**	**491**	**172,489**
Additions during the year	41,731	-	41,731
Interest expense	21,231	51	21,282
Interest payments	(16,857)	(51)	(16,908)
Principal payments	(6,178)	-	(6,178)
Translation difference	27,465	-	27,465
Liabilities from financing activities at 31 December 2020	**239,390**	**491**	**239,881**
Additions during the year*	210,937	-	210,937
Interest expense	25,610	51	25,661
Interest payments	(15,912)	(52)	(15,964)
Principal payments*	(188,425)	-	(188,425)
Modification Loss	748	-	748
Translation difference	(25,660)	-	(25,660)
Liabilities from financing activities at 31 December 2021	**246,688**	**490**	**247,178**

*Amounts classified as principal additions and principal paid includes gross amounts of cash inflows and outflows to refinancing.

16 Contract Liabilities

The entity has recognised the following assets and liabilities arising from contracts with customers:

In thousands of Georgian Lari	**31 December 2021**	**31 December 2020**
Contract liabilities – advances for sale of apartments	39,555	49,439
Total contract liabilities	**39,555**	**49,439**

Unsatisfied long-term contracts with customers

The following table presents information on unsatisfied performance obligations resulting from long-term contracts with customers

In thousands of Georgian Lari	**31 December 2021**	**31 December 2020**
Aggregate amount of the transaction price allocated to long-term contracts that are fully unsatisfied	39,555	49,439
Aggregate amount of the transaction price allocated to long-term contracts that are partially unsatisfied	-	-

Revenue recognised in relation to contract liabilities during the period amounted GEL 34,388 thousand (2020: GEL 13,185). Management expects that 100 % of the transaction price allocated to the unsatisfied contracts as at 31 December 2021 will be recognized as revenue during the next reporting period.

17 Trade and Other Payables

In thousands of Georgian Lari	2021	2020
Trade payables	1,323	107
Total financial payables within trade and other payables at AC	**1,323**	**107**
Provision for construction costs (Note 10)	3,656	2,688
Total other payables	**3,656**	**2,688**
Trade and other payables at 31 December	**4,979**	**2,795**

18 Revenue from Contracts with Customers

The Company derives revenue from the transfer of goods and services over time and at a point in time in the following major revenue streams:

In thousands of Georgian Lari	2021	2020
Revenue from apartments sales	34,388	13,185
Service revenue	1,235	934
Total revenue from contracts with customers	**35,623**	**14,119**

Net revenue from sales under agency arrangements equals to zero. For details regarding Revenue from agency relationship refer to Note 4. Timing of revenue recognition (for each revenue stream) is as follows:

In thousands of Georgian Lari	2021	2020
At a point in time	34,388	13,185
Over time	1,235	934
Total revenue from contracts with customers	**35,623**	**14,119**

19 Cost of Rental Income

In thousands of Georgian Lari	2021	2020
Depreciation and amortisation	3,689	2,372
Employee benefits expense	686	405
Service expenses	379	4
Security	197	151
Other	949	234
Total cost of rental income	**5,900**	**3,166**

20 General and Administrative Expenses

In thousands of Georgian Lari	2021	2020
Employee benefits expense	2,425	2,285
Taxes other than on income	1,534	1,513
Professional expenses	184	188
Bank commission expense	16	6
Other	726	220
Total general and administrative expenses	**4,885**	**4,212**

21 Distribution Costs

In thousands of Georgian Lari	2021	2020
Marketing expenses	319	233
Selling expenses	252	134
Total distribution costs	**571**	**367**

22 Finance (Income)/Costs, Net

In thousands of Georgian Lari	Note	2021	2020
Finance income		(118)	(91)
Interest expense		26,409	21,282
Foreign exchange gains less losses from borrowings		(25,660)	27,465
Total finance costs		**631**	**48,656**
Less capitalised finance costs	8,9,10	(11,157)	(16,065)
Total finance (income)/costs, net recognised in profit or loss		**(10,526)**	**32,591**

Included in interest expense are GEL 14,453 thousand, GEL 52 thousand and GEL 1,213 thousand related to: interest accrued on borrowings (Note 13), accrued interest on lease liability and Modification and extinguishment loss, net (Note 13), respectively.

23 Contingencies and Commitments

Legal proceedings. From time to time and in the normal course of business, claims against the Company may be received. On the basis of its own estimates and both internal and external professional advice, the Management is of the opinion that no material losses will be incurred in respect of claims in excess of provisions that have been made in these financial statements.

Tax legislation. The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are often unclear, contradictory and subject to varying interpretation by different tax authorities. Taxes are subject to review and investigation by a number of government bodies, which have the authority to impose severe fines, penalties and interest charges. A tax year remains open for review by the tax authorities during the three subsequent calendar years, however, under certain circumstances a tax year may remain open longer. These circumstances may create tax risks in Georgia that are substantially more significant than in many other countries.

Management believes that it has provided adequately for tax liabilities based on its interpretations of applicable Georgian tax legislation, official pronouncements and court decisions. However, the

23 Contingencies and Commitments (Continued)

interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on these financial statements, if the authorities were successful in enforcing their own interpretations, could be significant.

Compliance with covenants. The Company is subject to certain covenants related primarily to its borrowings. Non-compliance with such covenants may result in negative consequences for the Company including renegotiation of loan terms or pre-mature repayment of the outstanding amount. As of 31 December 2021 and 2020, the Company was in breach of covenants for its certain loan agreements. However, the Management obtained letters from creditors before the year end, which waive bank's rights to request accelerated repayment of outstanding loan amounts. Therefore, borrowings are classified as current and non-current based on original contractual repayment schedules.

Assets pledged and restricted. At 31 December 2021 and 2020 the Company has the following assets pledged as collateral: existing and / or future movable and immovable property, monetary claims (including the right to claim damages), shares, the current and future funds in the bank. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 8, Note 9, Note 10 and Note 12.

Environmental matters. The enforcement of environmental regulation in Georgia is evolving and the enforcement posture of government authorities is continually being reconsidered. The Company periodically evaluates its obligations under environmental regulations. As obligations are determined, they are recognised immediately. Potential liabilities, which might arise as a result of changes in existing regulations, civil litigation or legislation, cannot be estimated but could be material. In the current enforcement climate under existing legislation, management believes that there are no significant liabilities for environmental damage.

Consideration of climate change. The Group management has taken note of global awareness and concerns about the potential impact of climate change. Currently, this matter has had no significant impact on the consolidated financial statements, and the future effects on the Group's activities and business plans are difficult to predict. Management continues to monitor developments in this area and will respond as necessary to ensure the Group's viability.

24 Financial Risk Management

The risk management function within the Company is carried out in respect of financial risks, operational risks and legal risks. Financial risk comprises market risk (including currency risk, interest rate risk and other price risk), credit risk and liquidity risk. The primary objectives of the financial risk management function are to establish risk limits, and then ensure that exposure to risks stays within these limits. The operational and legal risk management functions are intended to ensure proper functioning of internal policies and procedures, in order to minimise operational and legal risks.

Credit risk. The Company takes on exposure to credit risk, which is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. Exposure to credit risk arises as a result of the Group's sales of products on credit terms and other transactions with counterparties giving rise to financial assets.

Credit risk management. The Company has been developing a set of procedures for the management of credit exposure. The Group's primary means to reduce credit risks are placing the cash and cash equivalents with reputable financial institutions, selling properties on prepayment terms and monitoring payment schedule realisation.

The Group's maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amounts of financial assets in the statement of financial position.

24 Financial Risk Management (Continued)

Following the financial assets and liabilities are present as at 31 December:

In thousands of Georgian Lari	2021	2020
Financial assets		
Trade and other receivables	1,191	1,128
Bank balances payable on demand (Note 12)	13,253	11,076
Total financial assets at amortised cost	**14,444**	**12,204**
Financial liabilities		
Borrowings (Note 14)	(246,688)	(239,390)
Lease liabilities	(490)	(491)
Trade and other payables (Note 17)	(1,323)	(107)
Total financial liabilities at amortised cost	**(248,501)**	**(239,988)**

Limits. The Company structures the levels of credit risk it undertakes by placing limits on the amount of risk accepted in relation to counterparties or Companies of counterparties. Limits on the level of credit risk are approved regularly by management. Such risks are monitored on a revolving basis and are subject to an annual, or more frequent, review.

Credit limit are analysed and approved by the Management. In order to monitor exposure to credit risk, regular reports are produced based on a structured analysis focusing on the customer's payment schedule realisation. Any significant interaction with customers with deteriorating creditworthiness are reported to and reviewed by Management. The Group's management reviews the performance of counterparties and follows up on past due balances.

Forward-looking information incorporated in the ECL models. The calculation of ECLs both incorporate supportable forward-looking information. The Company identified certain key economic variables that correlate with developments in credit risk and ECLs. Forecasts of economic variables (the "base economic scenario") are provided by the National Bank of Georgia and provide the best estimate of the expected macro-economic development over the next five years.

Credit risks concentration. The Company is exposed to concentrations of credit risk. Management monitors and discloses concentrations of credit risk regularly.

The Group's bank deposits are held only with three banks thus exposing the Company to a limited concentration of credit risk.

24 Financial Risk Management (Continued)

Interest rate risk. The Company takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows. The table below summarises the Group's exposure to interest rate risks. The table presents the aggregated amounts of the Group's financial assets and liabilities at carrying amounts, categorised by the earlier of contractual interest repricing or maturity dates.

In thousands of US Dollars	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2020					
Total financial assets	12,204	-	-	-	12,204
Total financial liabilities	1,097	-	106,024	132,867	239,988
Net interest sensitivity gap at 31 December 2020	**13,301**	**-**	**106,024**	**132,867**	**252,192**
31 December 2021					
Total financial assets	14,444	-	-	-	14,444
Total financial liabilities	12,158	86,423	46,183	103,737	248,501
Net interest sensitivity gap at 31 December 2021	**26,602**	**86,423**	**46,183**	**103,737**	**262,945**

All of the Group's debt instruments bear variable interest rate and reprice on a monthly basis.

The Company does not have formal policies and procedures in place for the management of interest rate risks as management considers this risk as insignificant to the Group's business.

Market risk. The Company takes on exposure to market risks. Market risks arise from open positions in (a) foreign currencies, (b) interest bearing assets and liabilities and (c) equity products, all of which are exposed to general and specific market movements. Management sets limits on the value of risk that may be accepted, which is monitored on a daily basis. However, the use of this approach does not prevent losses outside of these limits in the event of more significant market movements.

Sensitivities to market risks included below are based on a change in a factor while holding all other factors constant. In practice this is unlikely to occur and changes in some of the factors may be correlated – for example, changes in interest rate and changes in foreign currency rates.

	At 31 December 2021			At 31 December 2020		
In thousands of Georgian Lari	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position
US Dollars	1,833	(88,008)	(86,175)	10,416	(239,390)	(228,974)
Euro	134	(158,680)	(158,546)	-	-	-
Total	**1,967**	**(246,688)**	**(244,721)**	**10,416**	**(239,390)**	**(228,974)**

Currency risk. Currency risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rates. The Company has exposure to the effects of fluctuations in the prevailing foreign currency exchange rates on its financial position and cash flows. The above analysis includes only monetary assets and liabilities. Investments in equities and non-monetary assets are not considered to give rise to any material currency risk.

24 Financial Risk Management (Continued)

The following table presents sensitivities of profit and loss and equity to reasonably possible changes in exchange rates applied at the end of the reporting period relative to the functional currency of the Company, with all other variables held constant:

	At 31 December 2021		At 31 December 2020	
In thousands of Georgian Lari	Impact on profit or loss	Impact on equity	Impact on profit or loss	Impact on equity
US Dollar strengthening by 20%	(17,235)	(17,235)	(45,795)	(45,795)
US Dollar weakening by 20%	17,235	17,235	45,795	45,795
Euro Dollar strengthening by 20%	(31,709)	(31,709)	-	-
Euro Dollar weakening by 20%	31,709	31,709	-	-

Liquidity risk. Liquidity risk is the risk that an entity will encounter difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities. The Company is exposed to daily calls on its available cash resources.

Management monitors monthly rolling forecasts of the Group's cash flows.

The Company seeks to maintain a stable funding base primarily consisting of borrowing and trade and other payables. The Group's liquidity portfolio comprises cash and cash equivalents.

The liquidity position is monitored on regular basis by the management of the Company.

The table below shows liabilities at 31 December 2021 and 2020 by their remaining contractual maturity. The amounts disclosed in the maturity table are the contractual undiscounted cash flows. Such undiscounted cash flows differ from the amount included in the statement of financial position because the statement of financial position amount is based on discounted cash flows. When the amount payable is not fixed, the amount disclosed is determined by reference to the conditions existing at the end of the reporting period. Foreign currency payments are translated using the spot exchange rate at the end of the reporting period.

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2021 is as follows:

In thousands of Georgian Lari	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Liabilities					
Borrowings	15,214	114,300	87,125	130,344	346,983
Lease Liabilities	13	39	208	2,050	2,310
Trade and other payables	1,323	-	-	-	1,323
Total future payments, including future principal and interest payments	**16,550**	**114,339**	**87,333**	**132,394**	**350,616**

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2020 is as follows:

In thousands of Georgian Lari	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Liabilities					
Borrowings	5,231	12,590	118,785	233,640	370,246
Lease Liabilities	13	39	208	2,102	2,362
Trade payables	107	-	-	-	107
Total future payments, including future principal and interest payments	**5,351**	**12,629**	**118,993**	**235,742**	**372,715**

25 Capital Management

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the amount of dividends paid to shareholders, return capital to shareholders or sell assets to reduce debt.

26 Fair Value Disclosures

Fair value measurements are analysed by level in the fair value hierarchy as follows: (i) level one are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities, (ii) level two measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices), and (iii) level three measurements are valuations not based on observable market data (that is, unobservable inputs). Management applies judgement in categorising financial instruments using the fair value hierarchy. If a fair value measurement uses observable inputs that require significant adjustment, that measurement is a Level 3 measurement. The significance of a valuation input is assessed against the fair value measurement in its entirety.

Financial assets carried at amortised cost. The fair value of floating rate instruments is normally their carrying amount. The estimated fair value of fixed interest rate instruments is based on estimated future cash flows expected to be received discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities. Discount rates used depend on the credit risk of the counterparty.

Liabilities carried at amortised cost. Fair values of liabilities were determined using valuation techniques. The estimated fair value of fixed interest rate instruments with stated maturities were estimated based on expected cash flows discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities.

Assets and liabilities not measured at fair value but for which fair value is disclosed. Fair values analysed by level in the fair value hierarchy and the carrying value of assets and liabilities not measured at fair value are as follows:

	31 December 2021				31 December 2020			
In thousands of Georgian Lari	**Level 1 fair value**	**Level 2 fair value**	**Level 3 fair value**	**Carrying value**	**Level 1 fair value**	**Level 2 fair value**	**Level 3 fair value**	**Carrying value**
ASSETS								
Other financial assets								
- Trade receivables		1,191	-	1,191	-	1,128	-	1,128
- Cash and cash equivalents	4	13,253	-	13,257	4	11,076	-	11,080
Non-current assets								
- Investment property	-	-	137,625	119,411	-	-	116,213	113,604
TOTAL ASSETS	**4**	**14,444**	**137,625**	**133,859**	**4**	**12,204**	**116,213**	**125,812**

26 Fair Value Disclosures (Continued)

In thousands of Georgian Lari	31 December 2021				31 December 2020			
	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying value	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying value
LIABILITIES								
Financial liabilities								
- Borrowings	-	246,688	-	246,688	-	239,390	-	239,390
- Trade payables	-	1,323	-	1,323	-	107	-	107
TOTAL LIABILITIES	**-**	**248,011**	**-**	**248,011**	**-**	**239,497**	**-**	**239,497**

The fair values in level 2 and level 3 of the fair value hierarchy were estimated using the discounted cash flows valuation technique. The fair value of floating rate instruments that are not quoted in an active market was estimated to be equal to their carrying amount. The fair value of unquoted fixed interest rate instruments was estimated based on estimated future cash flows expected to be received discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities.

27 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category

For the purposes of measurement, IFRS 9 "Financial Instruments" classifies financial assets into the following categories: (a) financial assets at FVTPL; (b) debt instruments at FVOCI, (c) equity instruments at FVOCI and (c) financial assets at AC. Financial assets at FVTPL have two sub-categories: (i) assets mandatorily measured at FVTPL, and (ii) assets designated as such upon initial recognition. In addition, finance lease receivables form a separate category

28 Events after the Reporting Period

In April 2022 a new GM was assigned for Hotel Pullman.

The grand opening of the hotel took place on 16 June 2022.

The Company is in the process of placing an amendment to the general borrowing agreement with GCF Luxembourg SARL according to which the maturity date will be prolonged till the end of the year 2024.

The name of the subsidiary of the Company, Pullman Tbilisi Axis Towers LLC has changed to Hotel Tbilisi Axis Towers LLC during the year 2023.

სს „აქსის თაუერსი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2021 წლის **31** დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური აწგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული აწგარიშგება....1
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება....2
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება....3
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება....4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 ჯგუფი და მისი საქმიანობა 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო....5
3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები....6
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას....19
5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება....21
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში....22
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან....27
8 ძირითადი საშუალებები....28
9 საინვესტიციო ქონება....29
10 მარაგები....30
11 გადახდილი ავანსები....32
12 ფული და ფულის ეკვივალენტები....33
13 სააქციო კაპიტალი....33
14 სესხები....33
15 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება....35
16 სახელშეკრულებო ვალდებულებები....35
17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები....36
18 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან....36
19 საიჯარო შემოსავალის თვითღირებულება....36
20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები....36
21 დისტრიბუციის დანახარჯები....37
22 ფინანსური (შემოსავალი)/ხარჯები, წმინდა....37
23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები....37
24 ფინანსური რისკის მართვა....38
25 კაპიტალის მართვა....42
26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები....42
27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით....43
28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები....43

pwc

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „აქსის თაუერსის" მეწილეებს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს სს „აქსის თაუერსის" („კომპანია") და მისი შვილობილის (ერთად „ჯგუფი) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს") და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები, რომელიც მოიცავს მნიშვნელოვან საღრიცხვო პოლიტიკებს და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ები) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით ჩვენი პასუხისმგებლობები დამატებით აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში: აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე.

მიგვაჩნია, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები ჩვენი მოსაზრებისთვის საკმარის და შესაფერის საფუძველს წარმოადგენს.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოშვებული ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის სახელმძღვანელო პროფესიონალი ბუღალტრებისთვის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტები) („IESBA"-ის კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ „IESBA"-ის კოდექსით გათვალისწინებული ჩვენი სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს, შეუძლია თუ არა ჯგუფს განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და საჭიროების შემთხვევაში, პასუხისმგებელია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და აღრიცხვის საფუძვლად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების გამჟღავნებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან ოპერაციების შეწყვეტა, ან მას არა აქვს აღნიშნულის განხორციელების გარდა სხვა რეალური

pwc
ალტერნატივა.

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო, 405220611
King David ბიზნეს ცენტრი, მე-7 სართული, მ. ალექსიძის ქუჩა #12, თბილისი 0171, საქართველო
ტელ.: +995 (32) 250 80 50, www.pwc.com/

pwc

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და გამოვცეთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, როცა ასეთი არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით, ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას დაეყრდნობიან.

ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტის ფარგლებში ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს, განვსაზღვრავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისათვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისათვის საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, ინფორმაციის არასწორ ინტერპრეტირებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას და სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას, ასევე შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- დასკვნას ვაკეთებთ ხელმძღვანელობის მიერ აწგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე - არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა, ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, ჩვენ გვევალება აუდიტორის ანგარიშში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ემყარება აუდიტორის ანგარიშის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მოვლენების ან პირობების გავლენით ჯგუფმა შეიძლება შეწყვიტოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტის რწმუნებას ჯგუფის საწარმოების ფინანსურ ინფორმაციასთან ან ბიზნესსაქმიანობასთან დაკავშირებით რათა გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის გაძღოლაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ ვრჩებით პასუხისმგებელი მხოლოდ ჩვენი აუდიტის მოსაზრების მიმართ.

pwc

სხვა საკითხებთან ერთად, იწფორმაციას ვაწვდით მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს დაგეგმილი აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტორული შემოწმებით გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ფაქტების შესახებ, მათ შორის აუდიტორის მიერ გამოვლენილი შიდა კონტროლის ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანების შესახებ.

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (Reg.# SARAS-F-775813)

ნინო ქადაგიშვილი (Reg.#SARAS-A-506913)

1 აგვისტო 2022
თბილისი, საქართველო

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	64,306	54,516
საინვესტიციო ქონება	9	119,411	113,604
გადახდილი ავანსები და სხვა მოთხოვნები	11	43,307	29,539
არამატერიალური აქტივები		749	760
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**227,773**	**198,419**
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	10	38,577	59,642
სავაჭრო მოთხოვნები		1,191	1,128
სხვა საგადასახადო მოთხოვნები, წმინდა		553	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12	13,257	11,080
სულ მიმდინარე აქტივები		**53,578**	**71,850**
სულ აქტივები		**281,351**	**270,269**
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	13	37,666	37,666
მფლობელის არაფულადი შენატანები	13	(1,750)	(1,750)
აკუმულირებული ზარალი		(46,702)	(58,641)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**(10,786)**	**(22,725)**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	14	157,883	238,714
საიჯარო ვალდებულებები		438	439
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**158,321**	**239,153**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	14	88,805	676
საიჯარო ვალდებულებები		52	52
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	16	39,555	49,439
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები		425	331
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	4,979	2,795
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა		-	548
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**133,816**	**53,841**
სულ ვალდებულებები		**292,137**	**292,994**
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		**281,351**	**270,269**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2022 წლის 1 აგვისტოს.

თეიმურაზ ჭოხონელიძე
გენერალური დირექტორი

გივი გაბელაია
ფინანსური დირექტორი

5-40 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2021	2020
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან		35,623	14,119
ბინების ამონაგების თვითღირებულება	10	(29,104)	(15,452)
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	9	6,682	4,713
საიჯარო შემოსავალის თვითღირებულება	19	(5,900)	(3,166)
საერთო მოგება		**7,301**	**214**
სხვა შემოსავალი		-	111
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(4,885)	(4,212)
დისტრიბუციის დანახარჯები	21	(571)	(367)
სხვა (ზარალები)/შემოსულობები, წმინდა		(432)	743
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		**1,413**	**(3,511)**
ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები), წმინდა	22	10,526	(32,591)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**11,939**	**(36,102)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		**11,939**	**(36,102)**
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		**11,939**	**(36,102)**

5-40 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	საქციო კაპიტალი	მფლობელის არაფულადი შენატანი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს		**37,666**	**(1,750)**	**(22,539)**	**13,377**
წლის ზარალი		-	-	(36,102)	**(36,102)**
სულ სრული ზარალი		-	-	(36,102)	**(36,102)**
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	13	**37,666**	**(1,750)**	**(58,641)**	**(22,725)**
წლის მოგება		-	-	11,939	**11,939**
სულ სრული შემოსავალი		-	-	11,939	**11,939**
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	13	**37,666**	**(1,750)**	**(46,702)**	**(10,786)**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		11,939	(36,102)
კორექტირებები:			
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები		3,689	2,374
ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები), წმინდა		(10,526)	32,591
საკურსო ზარალებს გამოკლებული შემოსულობები (გარდა სესხებზე)		432	(743)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებებამდე		**5,534**	**(1,880)**
სხვა საგადასახადო აქტივების ზრდა/(კლება), მოგების გადასახადის გარდა		(1,101)	3,136
სავაჭრო მოთხოვნების (ზრდა)/კლება		(63)	82
მარაგების კლება		21,238	10,099
სახელშეკრულებო ვალდებულებების და მიღებული ავანსების (კლება)/ზრდა	16	(9,790)	3,152
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა		2,184	447
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		**18,002**	**15,036**
გადახდილი პროცენტი	15	(15,964)	(16,909)
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		**2,038**	**(1,873)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(8,628)	(16,367)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(13,425)	(8,730)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(6)	(762)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(22,059)**	**(25,859)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების აღება	14	210,937	41,731
სესხების დაფარვა	14	(188,425)	(6,178)
ფინანსური შემოსავალი		118	91
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**22,630**	**35,644**
გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(433)	747
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	12	**11,081**	**2,421**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	12	**13,257**	**11,080**

5-40 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

1 ჯგუფი და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის სს „აქსის თაუერსისთვის" („კომპანია") და მისი 100%-ით ფლობილი შვილობილისთვის, შპს პულმან თბილისი აქსის თაუერსი (ერთად „ჯგუფი").

კომპანია დაარსდა 2014 წლის 26 დეკემბერს როგორც სააქციო საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 405077704; რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში) ქართული რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში.

შპს პულმან თბილისი აქსის თაუერსი არის 2021 წლის 21 დეკემბერს საქართველოში დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 405499429) იმ განზრახვით რომ სამომავლოდ მომსახურება გასწიოს როგორც სასტუმროს მართვის კომპანიამ. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მას არ აქვს მიმდინარე ოპერაციები.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანიაა შპს „აქსის თაუერსი". 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიაა GCF LP (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე), რომელიც კონტროლდება GCF GP-ს მიერ (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე).

აქციონერთა სტრუქტურა და შესაბამისად ფლობილი წილები კომპანიაში შემდეგი იყო:

მფლობელები	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შპს „აქსის თაუერსი"	60.98%	60.98%
შპს „აქსის თაუერს ჰოლდინგი"	39.02%	39.02%
სულ	**100%**	**100%**

2021 წლის 31 დეკემბერს კომპანია ჩართული იყო ორი 41 სართულიანი მაღლივი კორპუსის მშენებლობასა და დეველოპმენტში ჭავჭავაძის გამზირზე, თბილისი, საქართველო, რომელიც მოიცავს 16,000 კვადრატულ მეტრ საცხოვრებელ, 16,700 კვადრატულ მეტრ საოფისე და კომერციულ სივრცეებს და Pullman-ის 5 ვარსკვლავიან სასტუმროს 226 ნომერს შემდგომი ოპერირებისათვის, გასაყიდად ან გაქირავებისთვის („აქსის თაუერსის პროექტი"). აქსის თაუერსის პროექტის დასრულება მოსალოდნელი იყო 2022 წლის ივნისში. 2020 წელს სს „აქსის თაუერსს" გადაეცა თბილისის მსოფლიო სავაჭრო ცენტრის (WTC) ექსკლუზიური ლიცენზია. შედეგად, კომპანია შესაბამისი მსოფლიო საზოგადოების ნაწილი გახდა და უფლებამოსილია მიიღოს ყველა დამატებითი სარგებელი.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. **კომპანიის რეგისტრირებული ოფისი და** საქმიანობის ადგილია ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირი 24, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში (GEL), თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობები ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განსხვავებული ინტერპრეტაციების და ხშირი ცვლილებების საგანია.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

2020 წლის 12 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ოფიციალურად გამოაცხადა COVID-19 პანდემია. პანდემიის შედეგების შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს ხელისუფლებამ მიიღო შესაბამისი ზომები და შემოიღო ისეთი შეზღუდვები როგორიცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების და სხვა საქმიანობების შეზღუდვები. ამ ზომებს ნეგატიური გავლენა ქონდა ადგილობრივ ბიზნესებზე, მათ შორის ჯგუფის ოპერაციებზე. ხსენებული შეზღუდვების ნაწილი შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის, ინფიცირების გლობალური მაჩვენებელი კვლავ მაღალია, ვაქცინაციის ტემპი კი შედარებით დაბალი და არსებობს რისკი რომ მთავრობებმა დამატებითი შეზღუდვები დააწესონ შემდგომ პერიოდებში, მათ შორის ვირუსის ახალი ვარიანტების გავრცელების გამო. 2021 წელს საქართველოს ეკონომიკამ პოზიტიური დინამიკა აჩვენა პანდემიის შედეგებიდან აღდგენის კუთხით. ამ ტრენდისთვის ხელშემწყობი იყო გლობალური ეკონომიკის აღდგენა და გაზრდილი ფასები.

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შესაბამისი ნაბიჯები გადადგა მის ოპერაციებზე პანდემიის შედეგების მინიმიზაციისთვის. ადმინისტრაციული დეპარტამენტი გადავიდა დისტანციურ სამუშაო რეჟიმზე, ხოლო საოპერაციო პერსონალმა გააგრძელა მუშაობა წესების დაცვით.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური განვითარება ძირითადად დამოკიდებულია საქართველოს მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ზომების ეფექტურობაზე, ასევე საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ ვითარებაზე. ხელმძღვანელობას არ შეუძლია წინასწარ გათვალოს ყველა გარემოება რომლებმაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად ამ ეფექტს, არსებობის შემთხვევაში, რა გავლენა შეიძლება ქონდეს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის მიმართავს ყველა საჭირო ზომას ჯგუფის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბასსს-ის მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს") და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად, რომელიც შეცვლილია რეალური ღირებულებით ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარების დროს. მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია ქვემოთ. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოცემულია ქვემოთ. გარდა 2021 წლის 1 იანვრიდან მოქმედი სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებებისა, აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

ფასს-ის შესაბამისად კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების მომზადება მოითხოვს აღრიცხვის გარკვეული კრიტიკული შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს, რომ ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღებისას განახორციელონ მსჯელობები. საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია მსჯელობების და სირთულის მაღალ დონესთან ან საკითხები, სადაც დაშვებები და გაანგარიშებები არსებითია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, განმარტებულია შენიშვნაში 4.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი კომპანიები არიან ისეთი ინვესტირებული საწარმოები, სტრუქტურიზებული საწარმოების ჩათვლით, რომლებიც კონტროლდება ჯგუფის მიერ, რამდენადაც ჯგუფი (i) უფლებამოსილია განსაზღვროს ინვესტირებული საწარმოების ის საქმიანობები, რომლებიც გავლენას ახდენს მათ ამონაგებზე, (ii) არის განფენილი ან უფლება აქვს, ინვესტირებულ საწარმოში მის მონაწილეობასთან დაკავშირებული ცვლადი ამონაგების მიღებაზე და (iii) აქვს შესაძლებლობა, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოებთან მიმართებაში, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის ამონაგების ოდენობაზე. ძირითადი უფლებების არსებობა და გავლენა, პოტენციური ხმის უფლებების ჩათვლით, გაითვალისწინება იმის შეფასებისას, აქვს თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოსთან მიმართებაში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

იმისათვის, რომ უფლება არსებითი იყოს, მფლობელს უნდა ჰქონდეს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მოახდინოს ამ უფლების რეალიზება, როდესაც საჭიროა გადაწყვეტილების მიღება ინვესტირებული საწარმოს შესაბამისი საქმიანობის მიმართულების თაობაზე. ჯგუფს შეიძლება ჰქონდეს უფლებამოსილება ინვესტირებული საწარმოსთან მიმართებაში იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მას აქვს ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმების უფლება ინვესტირებულ საწარმოში. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი აფასებს საკუთარი ხმის უფლების თანაფარდობას სხვა პირების ხმათა ოდენობასა და განაწილებასთან შედარებით, რათა განსაზღვროს, აქვს თუ არა დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებაში. სხვა ინვესტორების დაცული უფლებები, როგორიცაა ისეთი, რომელიც ეხება ინვესტირებული საწარმოს საქმიანობაში ფუნდამენტურ ცვლილებებს ან გამოიყენება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, არ აფერხებს ჯგუფის შესაძლებლობას, აკონტროლოს ინვესტირებული საწარმო. შვილობილი კომპანიების კონსოლიდაცია ხდება ჯგუფისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღიდან (შეძენის თარიღი), ხოლო დეკონსოლიდაცია ხდება კონტროლის შეწყვეტის თარიღიდან.

შეძენის მეთოდით აღრიცხვა გამოიყენება შვილობილი კომპანიების შეძენის აღრიცხვისთვის. შეძენილი იდენტიფიცირებული აქტივები, ასევე ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, აღებული საწარმოთა გაერთიანების დროს, შეფასებულია შეძენის თარიღისთვის არსებული რეალური ღირებულებით, არამაკონტროლებელი წილის ზომის მიუხედავად.

გუდვილის შეფასება ხდება შეძენილი კომპანიის წმინდა აქტივების გამოკლებით აგრეგირებული ერთობლიობიდან გადაცემული კომპენსაციის, შეძენილ კომპანიაში არამაკონტროლებელი წილის ოდენობისა და შეძენის თარიღებამდე შეძენილ კომპანიაში არსებული წილის რეალური ღირებულებიდან. ნებისმიერი უარყოფითი თანხის („უარყოფითი გუდვილი" ან „ხელსაყრელ ფასად შეძენა") აღიარება ხდება მოგება ან ზარალში მას შემდეგ, რაც ხელმძღვანელობა ჩაატარებს განმეორებით შეფასებას იმისა, იქნა თუ არა იდენტიფიცირებული ყველა შეძენილი აქტივი და ყველა დაკისრებული ვალდებულება და პირობითი ვალდებულება, და გააანალიზებს მათი შეფასების სისწორეს.

შეძენილი კომპანიისთვის გადაცემული კომპენსაციის შეფასება ხდება გადაცემული აქტივების, გამოშვებული წილობრივი ინსტრუმენტებისა და გაწეული თუ დაკავშირებული ვალდებულების რეალური ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების საფუძველზე მიღებული აქტივებისა თუ ვალდებულების რეალური ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ შეძენასთან დაკავშირებული ისეთი ხარჯების გამოკლებით, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიული, საშემფასებლო და მსგავსი პროფესიული მომსახურება. შეძენასა და წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვებასთან დაკავშირებული გარიგების ხარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში სესხის გაცემისას ტრანზაქციის გაწეული ხარჯები გამოიქვითება სესხის საბალანსო ღირებულებიდან, ხოლო შეძენასთან დაკავშირებული გარიგების ყველა სხვა ხარჯი აღიარდება მიმდინარე პერიოდის ხარჯად.

შიდაჯგუფური ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის კომპანიათა შორის გარიგებებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსავლები ელიმინირდება; ასევე ელიმინირდება არარეალიზებული ზარალი, თუკი ღირებულების ანაზღაურება შეუძლებელია. ჯგუფი და ყველა მისი შვილობილი კომპანია გამოიყენებს ერთიან სააღრიცხვო პოლიტიკას ჯგუფის პოლიტიკის შესაბამისად.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. ჯგუფის სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ის ოპერირებს. ჯგუფის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი ("GEL"). ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში ("GEL"), რომელიც ჯგუფის წარსადგენი ვალუტაა.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივები და ვალდებულებები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს დაკონვერტირებულია ლარში შესაბამისი თარიღის კურსით. უცხოური ვალუტით ოპერაციები აღირიცხება ოპერაციის თარიღის შესაბამისი კურსით. სესხებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „ფინანსური შემოსავალის ან დანახარჯების“ მუხლში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „სხვა შემოსულობების/(ზარალების), წმინდა“ მუხლში. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული კურსები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო აშშ დოლარი (“USD”) 1 = 3.0976 ლარი (31 დეკემბერი 2020: USD 1 = 3.2766 ლარი).

ძირითადი საშუალებები. ყველა ძირითადი საშუალება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. დაუმთავრებელი მშენებლობის (CIP) კატეგორია მოიცავს დაუმონტაჟებელ აღჭურვილობას და მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც ძირითადი საშუალება.

შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება განცალკევებულ აქტივად, შესაბამისად, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. უმნიშვნელო რემონტისა და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების ჩანაცვლების დანახარჯები კაპიტალიზდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

მოგება და ზარალი გასვლისას განისაზღვრება გასვლიდან მიღებული შემოსულობის და საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში როგორც სხვა საოპერაციო შემოსავალი ან ხარჯები.

ცვეთა. მიწა, დაუმთავრებელი მშენებლობა და დაუმონტაჟებელი აღჭურვილობა არ იცვითება. სხვა ძირითადი საშუალებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ შეფასებულ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
შენობები	50
მოწყობილობები და აღჭურვილობა	5-7

აქტივის წარჩენი ღირებულება არის შეფასებული ღირებულება, რომელსაც ჯგუფი ამჟამად მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, გასვლასთან დაკავშირებული დანახარჯების გამოკლებით, თუ აქტივი უკვე იმ ასაკსა და მდგომარეობაში იქნებოდა რაც მოსალოდნელია მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლოს. აქტივების ნარჩენი და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაიხედება და საჭიროებისამებრ შეიცვლება ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს.

აქტივების გამოყენების უფლებები. ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული მიწის ნაკვეთი. ხელშეკრულება შედგება მხოლოდ იჯარის კომპონენტისგან. თუმცა ყველა იჯარა სადაც ჯგუფი მოიჯარეა, არჩეულია რომ არ გაიყოს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტად და სანაცვლოდ აღირიცხოს როგორც ცალკეული იჯარის კომპონენტები.

იჯარიდან წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ფასდება თვითღირებულებით და მოიცავს შემდეგს:

- საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველი შეფასება,
- ყველა თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯი, და
- აქტივის იმ კონდიციამდე აღდგენის ხარჯი რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულებით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

აქტივების გამოყენების უფლებები ზოგადად იცვითება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ხანგრძლივობის პერიოდს შორის უმცირესი ვადით წრფივი მეთოდით. თუ ჯგუფს შეეძლება საიმედოდ შეაფასოს რომ გამოიყენებს შესყიდვის უფლებას, აქტივების გამოყენების უფლებები გაიცვითება საიჯარო აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადით. აქტივების გამოყენების უფლებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდით საიჯარო ხელშეკრულების მოსალოდნელი შემდეგი პერიოდების მიხედვით:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
მიწისქვეშა მიწის ნაკვეთი	46

მარაგები. მარაგები შედგება ქონებისგან რომელიც შექმნილია ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის პირობებში გასაყიდად, რომელიც ფლობილია როგორც მიმდინარე მარაგი და შეფასებულია თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულებაში შედის მიწის, მშენებლობის, კაპიტალიზირებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, სამშენებლო ლოკაციის მომზადების, დაგეგმვისა და დიზაინის დანახარჯები და სხვა პირდაპირი დანახარჯები. ქონება რომლის სტატუსიც წინასწარ შეთანხმებულია არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება ჯგუფისთვის რადგან ეს შეზღუდულია ხელშეკრულების პირობებით. თუმცა, გადახდის მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა ქონებაზე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერამდე და შემდგომ შესაბამისად იურიდიული უფლების მომხმარებელზე გადაცემამდე. მარაგის თვითღირებულება რომელიც მისი გასვლისას აღიარდება მოგება ან ზარალში განსაზღვრულია გაყიდული ქონების პროპორციულად და თვითღირებულება განაწილებულია გაყიდული ქონების შესაბამის ზომაზე. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონებაა ქონება რომელსაც ფლობენ გაქირავებიდან შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალური ზრდის ან ორივე მიზნით, მაგრამ არა ჩვეულებრივ ბიზნეს საქმიანობის ფარგლებში გასაყიდად, წარმოებისთვის ან საქონლის და მომსახურების მისაწოდებლად ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის.

საინვესტიციო ქონება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. შეკეთებისა და მოვლაზე გაწეული ხარჯები აღიარდება გაწევისთანავე. ყველა სხვა რემონტისა და შენახვის დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. თუ საინვესტიციო ქონებას დაიკავებს მფლობელი, ის რეკლასიფიცირდება ძირითად საშუალებად.

თვითღირებულება მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან. კომპანიაში შექმნილი აქტივების თვითღირებულებაში შედის მასალების და პირდაპირი შრომის დანახარჯი, ყველა სხვა დანახარჯი რომელიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის გამოსაყენებლად მომზადებას დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის, დემონტაჟის და აქტივის განთავსების ადგილის აღდგენის ხარჯები და კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები. საინვესტიციო ქონების კაპიტალში შეტანის შემთხვევაში, თვითღირებულება განისაზღვრება საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებით მისი თავდაპირველი აღიარებისას.

საინვესტიციო ქონების ერთეულების ცვეთა გააწგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით მათი თვითღირებულების განაწილებით ნარჩენ ღირებულებაზე, სასარგებლო მომსახურების ვადების განმავლობაში:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
შენობა	50

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას (გამოითვლება როგორც სხვაობა გასვლისას წმინდა შემოსულობასა და ერთეულის ნარჩენ ღირებულებას შორის) აღიარდება მოგება ან ზარალში.

არამატერიალური აქტივები. ჯგუფის არამატერიალურ აქტივების წაშთებს, აქვს 50 წლიანი სასარგებლო მომსახურების ვადა და ძირითადად მოიცავს მსოფლიო სავაჭრო ცენტრის (WTC) ექსკლუზიურ ლიცენზიას, რომელიც კაპიტალიზებულია მის მოპოვებასა და გამოყენებისთვის მომზადებაზე გაწეულ ხარჯებზე დაყრდნობით. მის შენარჩუნებასთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანახარჯი აღიარდება გაწევისთანავე ხარჯად. არამატერიალური აქტივები ამორტიზდება წრფივი მეთოდით სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. გაუფასურების შემთხვევაში, არამატერიალური აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესამდე.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე მოწმდება მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის, აქტივები დაჯგუფებულია ყველაზე დაბალ დონეზე, რომელ დონეზეც მეტწილად ხდება დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადების შემოსვლა (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ხდება არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) ადრინდელი გაუფასურებების გადახედვა მათი შესაძლო კომპენსირების მიზნით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები. **რეალური ღირებულება წარმოადგენს** ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღისათვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ფასი აქტიურ ბაზარზე. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისი სიხშირით და მოცულობით ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილი იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება რომლებიც აქტიურ ბაზარზე ივაჭრება, ფასდება როგორც ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასისა და საწარმოს მიერ ფლობილი ინსტრუმენტების რაოდენობის ნამრავლი. ეს შემთხვევა გვაქვს მაშინაც, როდესაც ბაზრის ნომინალური დღიური ვაჭრობების რაოდენობა არ არის საკმარისი რათა სრულად მოიცვას ფლობილი რაოდენობა და პოზიციის ერთი ოპერაციით გაყიდვის ბრძანებამაც შეიძლება იმოქმედოს კოტირებულ ფასზე.

შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელები თუ მოდელები დაფუძნებული გაშლილი ხელის პრინციპის ახლანდელ ტრანზაქციებზე, ან ინვესტირებული საწარმოების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინებაზე, გამოიყენება იმ გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შესაფასებლად, რომელთათვის გარე ბაზრების ფასებზე ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი. რეალური ღირებულებით შეფასების ანალიზი ხორციელდება რეალური ღირებულების იერარქიის დონეების მიხედვით, შემდეგნაირად: (i) პირველი დონე გულისხმობს კოტირებული ფასებით (არაკორექტირებული) გაზომვას აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივებისა თუ ვალდებულებებისთვის, (ii) მეორე დონის შეფასებები არის შეფასების ტექნიკა ყველა მატერიალური შემავალი მონაცემისთვის, რომელიც დაკვირვებადია აქტივისა თუ ვალდებულებისთვის, პირდაპირ (როგორც ფასი) ან ირიბად (ფასიდან გამომდინარე) და (iii) მესამე დონე წარმოადენს შეფასებას, რომელიც არ ეფუძნება მხოლოდ საბაზრო მონაცემებს (შეფასება მოითხოვს მნიშვნელოვან არადაკვირვებად შემავალ მონაცემებს).

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ტრანზაქციების დანახარჯები არის დამატებითი დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასვლას. დამატებითი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. ტრანზაქციების დანახარჯები მოიცავენ სააგენტოებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟისთვის (მათ შორის თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები) გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. ტრანზაქციების დანახარჯები არ მოიცავს სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება ("AC") არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტი აღიარდა საწყისი აღიარებისას, შემცირებული ძირითადი თანხის ნებისმიერი გადახდით, დამატებული დარიცხული პროცენტი, და ფინანსური აქტივებისათვის, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის („*ECL*") ანარიცხით. დარიცხული პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული ტრანზაქციების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დაგროვილი კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საკომისიოს ჩათვლით, თუ ასეთი არსებობს) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების დაკავშირებული მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი, ისე რომ, მიღწეული იქნეს მუდმივი პერიოდის საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება შეფასებული სამომავლო ფულადი გადახდები ან ფულის მიღება (სამომავლო საკრედიტო ზარალის გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდის განმავლობაში, შესაბამისად, ფინანსური ინსტრუმენტის მთლიან საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მერყევ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება შეიცავს კონტრაქტის მხარეების ყველა გადახდილ თუ მიღებულ საფასურს, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. იმ აქტივებისთვის, რომლებიც იყო შესყიდული ან წარმოქმნილი საკრედიტო გაუფასურებიდან ("POCI") თავდაპირველი აღიარებისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის შესწორებული საკრედიტო რისკით, მაგალითად, ასეთ შემთხვევაში გაანგარიშდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებიდან თავდაპირველი აღიარებისას და ნაცვლად საკონტრაქტო გადახდების მიხედვით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით, დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. საწყისი აღიარებისას, შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აღიარდება, როდესაც რეალური ღირებულება და გარიგების ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იგივე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები ან შეფასების მეთოდი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისათვის, შედეგად მაშინვე აღიარდება სააღრიცხვო ზარალი.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს აფასებს ამორტიზებული ღირებულებით. სავალო ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია: (i) ჯგუფის ბიზნეს მოდელზე, რომელიც შესაბამისი აქტივების პორტფელის მართვისთვის გამოიყენება; და (ii) აქტივის ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნესმოდელი. ბიზნესმოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს ჯგუფი თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით - მიუხედავად იმისა, ჯგუფი მიზნად ისახავს: (i) მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით") ან (ii) მიიღოს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადები („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით"), ან თუკი (i) და (ii)-დან არცერთი არ გამოიყენება, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა" ბიზნეს მოდელის ნაწილი და ხდება შეფასება FVTPL-ის მიხედვით.

ბიზნესმოდელი განისაზღვრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) იმ ქმედებებთან დაკავშირებული ყველა შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე, რომელსაც ჯგუფი ახორციელებს შეფასების თარიღისთვის არსებულ პორტფელთან მიმართებაში დადგენილი მიზნის მისაღწევად. ფაქტორები რომელთაც ჯგუფი ითვალისწინებს ბიზნესმოდელის განსაზღვრისას მოიცავს პორტფელის მიზანს და შედგენილობას, წარსულ გამოცდილებას იმის შესახებ თუ როგორ ხდება შესაბამისი აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღება, როგორ ფასდება და იმართება რისკები, როგორ ფასდება აქტივების ეფექტურობა და რა კომპენსაციას იღებენ მენეჯერები.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადის მახასიათებლები. იმის მიუხედავად, ბიზნეს მოდელი მოიცავს მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან, თუ როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ნაკადების მიღებას, ჯგუფი განსაზღვრავს წარმოადგენს თუ არა ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდას ("SPPI"). SPPI-ის შეფასება ხდება აქტივის საწყისი აღიარებისას და შემდგომში არ ექვემდებარება ახალ შეფასებას.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტების რეკლასიფიკაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო მთლიანად ცვლის პორტფელის მართვის ბიზნესმოდელს. რეკლასიფიკაციას სამომავლო შედეგების მოტანა შეუძლია და ხორციელდება ბიზნესმოდელის შეცვლიდან პირველივე საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში. ჯგუფს არ შეუცვლია მისი ბიზნესმოდელი მიმდინარე და წინა პერიოდის განმავლობაში და არ განუხორციელებია არცერთი რეკლასიფიკაცია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის რეზერვი "ECL"-სთვის. ჯგუფი აფასებს პერსპექტიულ საფუძველზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს (ECL) იმ სავალო ინსტრუმენტებისთვის, რომელთა შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის. ჯგუფი ახდენს ECL-ის შეფასებას და აღიარებს წმინდა ზარალს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების გაუფასურებიდან, ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ECL-ის შეფასება ასახავს: (i) მიუკერძოებელ და ალბათობებით შეწონილი ოდენობის თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით, (ii) ფულის დროით ღირებულებასა და (iii) წარსულში მომხდარ მოვლენებზე, მიმდინარე პირობებსა და მომავალ პროგნოზებზე სრულყოფილად გონივრულ და დადასტურებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მიზანშეუწონელი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს სავაჭრო მოთხოვნისთვის და ფულისა და ფულის ეკვივალენტებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო მოთხოვნები ჯგუფდება საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებით. (მოთხოვნები შეიძლება დაჯგუფდეს გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, მომხმარებლის რეიტინგის, პირობის ან სავაჭრო კრედიტის დაზღვევის მიხედვით).

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ არსებობს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტას წარმოადგენს. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ის ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება აღსრულების ღონისძიებას იმ დროისთვის, როდესაც ჯგუფი ხელშეკრულების მიხედვით ვადადამდგარი თანხების ამოღებას ცდილობს, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივების აღიარებას, როცა ა) აქტივები გამოსყიდულია ან ამ აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარადაა ამოწურული, ან ბ) ჯგუფს გასხვისებული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან ვალდებულების გასვლის შესახებ ხელშეკრულება აქვს დადებული და (i) ასევე ასხვისებს აქტივის ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს ან (ii) ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს და არც ასხვისებს და ინარჩუნებს, მაგრამ არც მათზე კონტროლს იტოვებს.

კონტროლი ნარჩუნდება იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაგენტს არ აქვს აქტივის არადაკავშირებულ მესამე მხარეზე სრულად გაყიდვის პრაქტიკული უნარი, გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები - შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული.

ფინანსური ვალდებულებები - აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება, როცა ისინი ამოიწურება (ანუ, როცა ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულება მოიხსნება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა).

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, „კუმულაციური catch up" მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება ან ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება კაპიტალის ოპერაციას მფლობელებთან.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგაქვითვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებაში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) ვალდებულების შეუსრულებლობა და (iii) გადახდისუუნარობა ან გაკოტრება.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულების აღიარება ხდება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ თავის ვალდებულებებს და თავდაპირველად ხდება რეალური ღირებულებით აღიარება, ხოლო შემდგომ აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

სესხები. სესხების საწყისი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით, ტრანზაქციის დანახარჯების გამოკლებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

წასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია. იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი დგება მაშინ, როდესაც (ა) ჯგუფი გასწევს ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივზე; (ბ) გასწევს ხარჯებს სესხებზე; (გ) განახორციელებს ქმედებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღებამდე, როდესაც აქტივები არსებითად მზად არის გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ჯგუფი ახდენს იმ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებისგანაც შეიძლებოდა თავის არიდება, თუკი ის არ განახორციელებდა კაპიტალურ ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება ჯგუფის დაფინანსების საშუალო ღირებულებით (განსაკუთრებული აქტივების ხარჯებისადმი გამოიყენება საშუალო შეწონილი საპროცენტო ხარჯი), გარდა შემთხვევებისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია სპეციალურად განსაკუთრებული აქტივის მისაღებად. ასეთ შემთხვევაში, კონკრეტულ სესხებზე გაწეული ფაქტიური დანახარჯები ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ამ სესხების დროებითი ინვესტირებით მიღებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლის გამოქვითვით.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი მოცემულია ფინანსურ აწგარიშგებაში აწგარიშგების თარიღით მოქმედი ან არსებითად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ საგადასახადო კოდექსში განახორციელა ცვლილებები, რომლის მოხედვითაც 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიებს მათ გამომუშავებულ მოგებაზე (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ ევალებათ გადაიხადონ მოგების გადასახადი, მანამ სანამ არ მოხდება ამ მოგების განაწილება ან არ ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის სახით.

მოგების გადასახადი 15% გადასახდელია „აგროსილ" ღირებულებაზე (ე. ი. წმინდა დივიდენდები „იგროსება" წყაროსთან დასაკავებელი („withholding") გადასახადის 5%-ით, თუ შესაძლებელია, და იყოფა 0.85-ზე) დივიდენდის გადახდის მომენტისთვის ფიზიკური თუ არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის. 2017 წლის 1 იანვრიდან გადახდილი დივიდენდი რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე არ ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას.

დივიდენდები მოგებაზე რომელიც მიღებული იყო 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას „აგროსილ" ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო კრედიტით, რომელიც გამოითვლება როგორც დეკლარირებული და გადახდილი გადასახადი დასაბეგრ მოგებაზე vs იმავე პერიოდის მთლიანი წმინდა მოგების, რომელიც გამრავლებულია განაწილებულ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდის განაწილებაზე დაწესებულ ფაქტობრივ მოგების გადასახადს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯად იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად იმისა, თუ რა არის ფაქტობრივი გადახდის თარიღი ან ის პერიოდი, რომელზეც ხდება დივიდენდების გადახდა. გარდა დივიდენდების განაწილებაზე, გადასახადი ასევე გადასახდელია იმ ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივების ან მომსახურებების უფასოდ მიწოდებასთან და წარმომადგენლობით ხარჯებთან, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. დაუყოვნებლივ იბეგრება საგადასახადო შეღავათიანი პირობების იურისდიქციებში რეგისტრირებულ საწარმოებზე წინასწარი გადახდები და სხვა სპეციფიკური ტრანზაქციები ასეთ საწარმოებთან, აგრეთვე გაცემული სესხები ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე. ამგვარი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, საგადასახადო კრედიტების გამოკლებით, მოთხოვნილ აქტივებზე ან მიღებულ მომსახურებებზე, შეპირისპირებით შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის იურისდიქციებში რეგისტრირებულ პირთათვის წინასწარი გადახდებზე ან ანაზღაურებაზე გაცემული სესხების ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე, აღირიცხება სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა მუხლში, საოპერაციო ხარჯებში.

საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. ხელმძღვანელობა ჯგუფის საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო ან სხვა გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი მოგების გადასახადის პოზიციებისათვის კორექტირებები აისახება მოგების გადასახადის ხარჯში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული გადასახდელი დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) გადახდილი უნდა იქნეს საგადასახადო ორგანოებისათვის, საქონელის ან მომსახურების მომხმარებლებზე მიწოდებისას. ჩასათვლელი დღგ-ს ანაზღაურება, როგორც წესი, ხდება გადასახდელ დღგ-სთან შეპირისპირებით, დღგ-ს ანგარიშფაქტურის მიღებისას. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით, კომპანიის ამონაგების მთავარი წყარო, კერძოდ ბინების რეალიზაცია განთავისუფლებულია გადასახდელი დღგ-სგან ჩათვლის უფლებით. გაყიდვებთან და შესყიდვებთან დაკავშირებული დღგ აღიარებულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ნეტო საფუძველზე და განცალკევებით მოცემულია აქტივად და ვალდებულებად. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ს ჩათვლა ნეტო-საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების შეძენასთან დაკავშირებული ჩასათვლელი დღგ-ს გადავადება 5-დან 10 წლამდე ხდება ისეთი საწარმოების შემთხვევაში, რომელთა ბრუნვის 20%-ს დღგ-სგან გათავისუფლება ეხება ჩათვლის უფლებით.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ჯგუფის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება ან ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება ან

ზარალში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

სააქციო კაპიტალი. ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირდება საკუთარ კაპიტალად. ახალი აქციების გამოშვებასთან დაკავშირებული ზღვრული ხარჯები საკუთარ კაპიტალში ნაჩვენებია როგორც დაბეგვრის შემდგომი გამოქვითული შემოსულობა. ნებისმიერი მეტობა გამოშვებული აქციებისათვის მიღებულ ანაზღაურების რეალურ ღირებულებასა და მათ ნომინალურ ღირებულებას შორის აისახება როგორც საემისიო კაპიტალი.

მფლობელის არაფულადი შენატანები. მფლობელის არაფულადი შენატანები წარმოადგენს კაპიტალში შეტანილი წმინდა აქტივების ნომინალურ და რეალურ ღირებულებას შორის სხვაობას.

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება და აკლდება საკუთარი კაპიტალს იმ პერიოდში როდესაც გამოცხადდება და დამტკიცდება. ნებისმიერი დივიდენდები რომელიც გამოცხადდა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ და ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ხელმოწერამდე, განმარტებულია საანგარიშგებო თარიღის შემდეგი მოვლენების შენიშვნაში 28.

ანარიცხები ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის. ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები წარმოადგენს არაფინანსურ ვალდებულებებს განუსაზღვრელი დროითა თუ ოდენობით. ისინი აღიარდება, თუკი ჯგუფს გააჩნია მიმდინარე იურიდიული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება, როგორც წარსული მოვლენების შედეგი, შესაძლოა, რომ საჭირო იყოს ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გადინება ვალდებულების დასაფარად, და შესაძლოა, საჭირო იყოს ვალდებულების თანხის საიმედო შეფასება. ანარიცხები ფასდება დანახარჯების მიმდინარე ღირებულებით, რომელიც, როგორც მოსალოდნელია, საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულებისა და ვალდებულებასთან დაკავშირებული რისკების მიმდინარე საბაზრო შეფასებას. ანარიცხის გაზრდა დროის გასვლის შედეგად აღიარებულია როგორც საპროცენტო ხარჯი.

ისეთი გადახდებისა და მოსაკრებლების, როგორიცაა გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა ან მარეგულირებელი მოსაკრებელი, რომლებიც დაფუძნებულია იმ პერიოდის ინფორმაციაზე, სანამ წარმოიქმნებოდა გადახდის ვალდებულება, ვალდებულებად აღიარება ხდება, როდესაც არის სავალდებულო მოვლენა, რომელიც იწვევს მოსაკრებლის დაწესებას, როგორც ეს განსაზღვრულია კანონმდებლობით, რომელიც გამოიწვევს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. თუკი გადახდა განხორციელდება ვალდებულების გამომწვევ მოვლენამდე, იგი იქნება აღიარებული როგორც გადახდილი ავანსი.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის საწარმოს ჩვეულებრივი საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასის თანხით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებას ჯგუფი მოელის, რომ მოიპოვებს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ, გარდა მესამე მხარის სახელით მიღებული თანხებისა.

ამონაგები აღიარდება ფასდაკლებების და დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

ჯგუფი მომსახურებას გასწევს ფიქსირებული და ცვალებადი ფასის მქონე ხელშეკრულების მიხედვით. ამონაგების აღიარება ხდება იმავე საანგარიშო პერიოდში, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებებისთვის ამონაგების აღიარება ხდება საანგარიშო წლის ბოლოსთვის ფაქტიურად გაწეული მომსახურების საფუძველზე, იმ საერთო მომსახურების პროპორციული წილის სახით, რომელიც უნდა იყოს გაწეული, ვინაიდან მომხმარებელი იღებს და იყენებს სარგებელს მაშინვე. ეს განისაზღვრება მომსახურების ფაქტიური დღეებით, მთლიანი თვის სახელშეკრულებო დღეების რიცხვთან შეფარდების საფუძველზე.

იმ შემთხვევებში, როდესაც ხელშეკრულებები მოიცავს რამდენიმე შესასრულებელ ვალდებულებას, გარიგების ფასი ნაწილდება თითოეული შესასრულებელი ვალდებულების მიხედვით, გაყიდვების ცალკეული ფასების საფუძველზე.

ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდების განრიგის საფუძველზე. თუკი ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება აღემატება გადახდილ თანხას, ხდება სახელშეკრულებო აქტივის აღიარება. თუკი გადახდა აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

თუ ხელშეკრულება მოიცავს ცვალებად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება ხდება იმ ხარისხით, რომლითაც არსებობს იმის მაღალი ალბათობა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვანი დაბრუნება არ მოხდება.

ამონაგები ბინების გაყიდვიდან. ჯგუფი აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ბინებს. ამონაგები აღიარდება როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. ქონებას რომლის სტატუსიც წინასწარ შეთანხმებულია ჯგუფისთვის არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება რადგან ეს შეზღუდულია ხელშეკრულების პირობებით. თუმცა, გადახდის მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა ქონებაზე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერამდე და რის შემდეგაც იურიდიული უფლება გადაეცემა მომხმარებელს. შედეგად, ამონაგები და მოკორესპონდენტო მოთხოვნა აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. ამონაგები შეფასებულია ხელშეკრულებით დადგენილი გარიგების ფასით. ანაზღაურება მისაღებია კონტროლის გადაცემამდე.

თუ საწარმო რაიმე დამატებით მომსახურებას უწევს მომხმარებელს ქონებაზე კონტროლის გადაცემის შემდეგაც, ამონაგები ასეთი მომსახურებიდან ითვლება განცალკევებულ შესასრულებელ ვალდებულებად და აღიარდება მომსახურების გაწევის გარკვეული დროის განმავლობაში.

საიჯარო ქირის შემოსავალი. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება შესაბამისი იჯარის ვადის მანძილზე. მოლაპარაკებისას და საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების დადებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ემატება საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება იჯარის ვადის მანძილზე.

ამონაგები მომსახურებიდან. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები აისახება იმ სააწგარიშო პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების გაწევა, წრფივი მეთოდით დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. მომხმარებელი მაშინვე ღებულობს და იყენებს სარგებელს. მოიჯარეებისთვის დაკისრებული ხარჯებისაგან წარმოშობილი შემოსავლის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯები შესაძლოა ანაზღაურებული იქნეს ხელშეკრულებისამებრ. მოიჯარეებისთვის გადაკისრებული ხარჯებისაგან წარმოშობილი შემოსავლის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯები შესაძლოა ანაზღაურებული იქნეს ხელშეკრულებისამებრ. მომსახურების ხარჯები და სხვა მსგავსი ხარჯები შეიტანება მთლიანად ამონაგებთან დაკავშირებულ ხარჯებში, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამ მხრივ ჯგუფი პრინციპალია.

კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან წარმოშობილი ამონაგები აღიარებულია დაკავშირებული ხარჯის გამოკლებით რადგან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ამ შემთხვევაში ჯგუფი მოქმედებს როგორც აგენტი.

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფს არ აქვს ხელშეკრულებები, რომელთა ფარგლებში მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემასა და მომხმარებლის მხრიდან გადახდას შორის პერიოდი აღემატება ერთ წელიწადს. შედეგად, ჯგუფი არ ახდენს გარიგების ფასის კორექტირებას ფულის დროითი ღირებულებით.

საიჯარო ვალდებულებები. იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებები მოიცავს შემდეგი საიჯარო გადასახადების წმინდა ახლანდელ ღირებულებას: ფიქსირებული გადახდები (მათ შორის ძირითადი ფიქსირებული გადახდები), გამოკლებული ნებისმიერი მისაღები საიჯარო წახალისება.

საიჯარო გადახდები გაყოფილია ძირის თანხად და ფინანსურ ხარჯად. ფინანსური ხარჯი დაერიცხება მოგება ან ზარალში იჯარის პერიოდის განმავლობაში, ისეთი ოდენობით, რომელიც საიჯარო ვალდებულების დარჩენილ ნაშთთან მიმართებით წარმოქმნის მუდმივ პერიოდულ საპროცენტო განაკვეთს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ზღვრული საპროცენტო განაკვეთის განსაზღვრისას, კომპანია:

- სადაც შესაძლებელია, იყენებს მესამე მხარის დაფინანსებას რომელიც მიღებულია ცალკეული მოიჯარისგან იჯარის დასაწყისში, კორექტირდება რათა ასახოს ცვლილებები დაფინანსების პირობებში მას შემდეგ რაც მესამე მხარის დაფინანსება მიღებულია,
- იყენებს დაგროვების მიდგომას რომელიც იწყება ურისკო საპროცენტო განაკვეთით და კორექტირდება საკრედიტო რისკისთვის.

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები. ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის და ბონუსების დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ.

ცვლილებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების შეტანისათვის საჭიროა ჯგუფის ხელმძღვანელობის დასტური, რომელმაც განახორციელა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ნების დართვა.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობების მუდმივი გადახედვა ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრულ საფუძველზე მოხდება არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. ხელმძღვანელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად იყენებს ასევე მსჯელობებს. მსჯელობებს, რომელთაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და შეფასებებს რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს ფინანსური კონსოლიდირებული ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების პრინციპის საფუძველზე. ამაზე მსჯელობისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე განზრახვები და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, და გააანალიზა მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გავლენა ჯგუფის ოპერაციებზე.

როგორც ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებიდან ჩანს, ჯგუფს მაღალი ლევერიჯის კოეფიციენტი აქვს. ლევერიჯის მაღალი კოეფიციენტი გამოწვეულია ბანკისგან და დაკავშირებული მხარეებიდან მიღებული სესხებით (შენიშვნა 14). ჯგუფს არ შექმნია სირთულეები სესხის დაფარვასთან დაკავშირებით რადგან მფლობელისგან მუდმივად იღებს ფინანსურ მხარდაჭერას. წლის განმავლობაში ჯგუფმა დააგენერირა დადებითი საოპერაციო ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან და დამატებით, დაკავშირებულ მხარესთან მიმდინარეობს მოლაპარაკება სესხის გადახდის პირობებზე რის შედეგადაც GCF Luxembourg SARL-დან მიღებული სესხის დაფარვის ვადა უნდა გახანგრძლივდეს 2024 წლის ბოლომდე (შენიშვნა 28). მიმდინარე ვალდებულებების მნიშვნელოვანი წილი წარმოადგენს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს რომელთა დაფარვაც მოხდება 2022 წლის განმავლობაში მშენებლობის დასრულების შემდეგ და რაც შესაბამის სარგებელს მოიტანს მოკორესპონდენტო მარაგების რეალიზაციიდან.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას (გაგრძელება)

აქტივების გაუფასურება და აწარიცხების აღრიცხვა. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისთვის ჯგუფი აფასებს არსებობს თუ არა რაიმე ინდიკატორი რომ ჯგუფის აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება შემცირებულია საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლებ თანხამდე. 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის ხელმძღვანელობამ მხედველობაში მიიღო ყველა შესაბამისი შიდა და გარე ფაქტორი და დაადგინა რომ გაუფასურების ასეთი ინდიკატორი არ არსებობს და შედეგად ჯგუფში არ ჩატარებულა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების ტესტი.

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. ჯგუფი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძვლად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან.

სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად, გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ფიზიკური ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავებენ ჯგუფისთვის გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ გაწსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენაა 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის 369 ათასი ლარით ზრდა ან 369 ათასი ლარით შემცირება (2020: 236 ათასი ლარით ზრდა ან 236 ათასი ლარით შემცირება).

ამონაგები სააგენტო ურთიერთობიდან. კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან ნაჩვენები ამონაგების შესაფასებლად ხელმძღვანელობას გამოყენებული აქვს მსჯელობა. იმის განსასაზღვრად, ჯგუფი აგენტის სახით მოქმედებდა თუ ძირითად მხარედ, რამდენიმე ფაქტორის გათვალისწინება მოხდა, ყველაზე მეტად იმისა, არის თუ არა ჯგუფი ძირითადი პასუხისმგებელი დაპირებული სპეციფიკური სერვისის მიწოდების შესრულებაზე. ასევე გათვალისწინებულ იქნა ამატებს თუ არა ჯგუფი მნიშვნელოვან ღირებულებას მომწოდებლის სერვისს მომხმარებლის ღირებულების ჯაჭვში და მის უუნარობას რომ ჩაერთოს სხვა მომწოდებლებისგან პროდუქტის შერჩევაში სამომავლო დისტრიბუციისთვის, ისევე როგორც მისი კონტროლის ნაკლებობას გასაყიდი ფასების დადგენისას.

ჯგუფი აგენტის ნაცვლად ძირითადი მხარის სახით რომ ემოქმედა ჯგუფის 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში მთლიან ამონაგებს აჩვენებდა 1,070 ათასი ლარის ოდენობით, წმინდა ნული ლარის მაგივრად (2020: 606 ათასი და ნული ლარი), რომელიც აღიარდებოდა გარკვეული პერიოდის განმავლ ობაში.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

Covid-19-ან დაკავშირებული იჯარის კონცესიები – ცვლილებები ფასს 16-ში (გამოცემულია 2020 წლის 28 მაისს და ძალაშია 2020 წლის 1 ივნისს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ამ შესწორებამ მოიჯარეებს მისცა იმის შეფასებისგან არასავალდებულო განთავისუფლების ფორმით გამოხატული შეღავათით სარგებლობის საშუალება, COVID-19-თან დაკავშირებული ქირავნობის კონცესია წარმოადგენს თუ არა იჯარის მოდიფიკაციას. მოიჯარეს შეუძლია აირჩიოს იჯარის კონცესიის აღრიცხვა იმავე გზით, როგორც იჯარის მოდიფიკაციამდე. პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა მხოლოდ ისეთ ქირავნობის კონცესიებზე გამოიყენება, რომელიც COVID-19-ის პანდემიის პირდაპირ შედეგად დადგა და მხოლოდ მაშინ, თუ ყველა ჩამოთვლილი პირობა დაკმაყოფილებულია: საიჯარო გადახდების ცვლილება იწვევს იჯარის საზღაურის გადახედვას, რაც არსებითად იგივეა ან ნაკლები იმ იჯარის საზღაურზე, რაც უშუალოდ ცვლილებამდე იყო; საიჯარო გადახდების ნებისმიერი შემცირება გავლენას ახდენს მხოლოდ იმ გადახდებზე, რომლებიც უნდა შესრულებულიყო 2021 წლის 30 ივნისს ან მანამდე და არ არსებობს იჯარის სხვა ვადებისა და პირობების სხვა არსებითი ცვლილება. ჯგუფს მეიჯარეებთან არ უწარმოებია რაიმე მოლაპარაკება იჯარის კონცესიებთან დაკავშირებით საიჯარო ქონებაზე და დაადგინა რომ ცვლილების გამოყენებას არ აქვს გავლენა აქტივების გამოყენების უფლებებზე.

ქვემოთ მოცემული გადასინჯული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2021 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არსებითი გავლენა არ ჰქონიათ ჯგუფზე:

საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის (IBOR) რეფორმა - ფაზა 2 ფასს 9-ში, ბასს 39-ში, ფასს 7-ში, ფასს 4-ში და ფასს 16-ში შეტანილი ცვლილებების მეორე ფაზა (გამოცემულია 2020 წლის 27 აგვისტოს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). მეორე ფაზის ცვლილებები აზუსტებს რეფორმების დანერგვის საკითხებს, მათ შორის ერთი საფუძვლის ალტერნატიულით ჩანაცვლებას. ეს ცვლილება ეხება შემდეგს:

- *IBOR რეფორმის შედეგად სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების საფუძვლის ცვლილებების აღრიცხვა:* ინსტრუმენტებისთვის რომელთათვისაც ამორტიზებული თვითღირებულება გამოიყენება, ცვლილებები საწარმოებიდან მოითხოვს, როგორც პრაქტიკულადაა მიზანშეწონილი, რომ IBOR რეფორმის შედეგად სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების საფუძვლის ცვლილება აღრიცხოს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განახლებით ფასს 9-ს პარაგრაფ ბ5.4.5-ის მითითების საფუძველზე. შედეგად, მოგება ან ზარალი მაშინვე არ აღიარდება. ეს მიზანშეწონილი პრაქტიკა გამოიყენება მხოლოდ ასეთი ცვლილებისას და მხოლოდ იმდენად, რამდენადაც აუცილებელია . როგორც IBOR რეფორმის პირდაპირი შედეგი და ახალი საფუძველი ეკონომიკურად ეკვივალენტურია წინა საფუძველთან. მზღვეველები რომლებიც იყენებენ დროებით გამონაკლისს ფასს 9-დან, ასევე ვალდებულნი არიან რომ გამოიყენონ იგივე პრაქტიკა. ფასს 16 ასევე განახლდა რომ მოიჯარეებს მოეთხოვოთ მსგავსი პრაქტიკის გამოყენება იჯარის მოდიფიკაციების აღრიცხვისას როცა IBOR რეფორმის შედეგად იცვლება სამომავლო საიჯარო გადახდების განსაზღვრის საფუძველი.
- *პირველი ფაზის შემსუბუქების დასრულების თარიღი რისკის დადგენილი კომპონენტების ჰეჯირებებისთვის რომელიც არ არის ხელშეკრულებით განსაზღვრული:* მეორე ფაზის ცვლილებები საწარმოსგან მოითხოვს პირველი ფაზის შემსუბუქებების გამოყენების პერსპექტიულად შეწყვეტას დადგენილი რისკისთვის რომელიც არაა ხელშეკრულებით განსაზღვრული, უფრო ადრე ორი შესაძლო შემთხვევიდან, როდესაც ცვლილებები ეხება დადგენილი რისკის კომპონენტს რომელიც ხელშეკრულებით არ არის დადგენილი, ან როდესაც ჰეჯირება წყდება. პირველ ფაზის ცვლილებებში რისკის კომპონენტების დასრულების თარიღი არ ყოფილა მოცემული.
- *დამატებითი დროებითი გამონაკლისები სპეციფიური ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნების მიღებასთან დაკავშირებით:* ცვლილებების მეორე ფაზა გეაწვდის რამდენიმე დამატებით დროებით შემსუბუქებას ბასს 39-ის და ფასს 9-ს ჰეჯირებული აღრიცხვის მოთხოვნებთან დაკავშირებით იმ ჰეჯირებებისთვის რომლებზეც პირდაპირ მოქმედებს IBOR რეფორმა.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

- *ფასს 7-ის დამატებითი განმარტებითი შენიშვნები IBOR რეფორმასთან დაკავშირებით:* ცვლილებები მოითხოვს განმარტებით შენიშვნას შემდეგზე: (i) როგორ მართავს საწარმო ალტერნატიულ საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე გადასვლას, მისი პროგრესი და გადასვლისას წარმოშობილი რისკები; (ii) რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოებული და არაწარმოებული ინსტრუმენტების შესახებ რომელზე გადასვლაც ჯერ არ მომხდარა, ჩაშლილი მნიშვნელოვანი საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის მიხედვით; და (iii) IBOR რეფორმით გამოწვეული ნებისმიერი ცვლილება რისკის მართვის სტრატეგიაში.

IBOR რეფორმის ეფექტი. რეფორმა და სხვადასხვა ბანკთაშორისი საპროცენტო განაკვეთის (IBOR-ები) ჩანაცვლება რეგულატორების პრიორიტეტი გახდა. IBOR-ების უმრავლესობის გამოქვეყნება უნდა შეწყვეტილიყო 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის, ხოლო გარკვეული USD LIBOR განაკვეთის გამოქვეყნება კი უნდა შეწყვეტილიყო 2023 წლის 30 ივნისისთვის. მიუხედავად იმისა რომ ჯგუფს ფინანსური ინსტიტუტებიდან რამდენიმე სესხი აქვს IBOR განაკვეთით, 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის ადგილი არ ქონია ცვლილებას, შესაბამისად ამ ცვლილებებს გავლენა არ ქონია ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება ჯგუფს არ დაუწყია.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა – ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომლებიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. ჯგუფი არ მოელის რომ ამ ცვლილებას რაიმე გავლენა ექნება მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები" (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს ალლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. ამის გამო, ინვესტორებისათვის რთული იყო მსგავსი საქმიანობების სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) მიმდინარე ღირებულების სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან დაკვირვების გზით; დამატებით (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებით (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ ჯგუფის ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). დამზღვევმა მოგება უნდა აღიაროს სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფებისთვის პერიოდულად, როდესაც მოხდება დაზღვევით უზრუნველყოფა და ისინი თავისუფალი იქნებიან რისკისგან. თუ კონტრაქტთა ჯგუფი წამგებიანი ხდება, საწარმო მაშინვე აღიარებს ზარალს. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ეს მცირე ცვლილებები აზუსტებს თუ როგორ კლასიფიცირდება ვალდებულებები გრძელვადიანად ან მიმდინარედ, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. ვალდებულება კლასიფიცირდება მიმდინარედ თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან მიღებულია მხოლოდ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის პირობა ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, ცვლილებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის გადაფარვასაც კომპანია მის კაპიტალში შესაძლო გარდაქმნის გზით აპირებს. „ანგარიშსწორება" განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარ წილობრივ ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია, ძალაში შესვლის თარიღის გადავადება – ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოცემულია 2020 წლის 15 ივლისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაციასთან დაკავშირებული ცვლილებები ბასს 1-ში გამოცემულ იქნა 2020 წლის იანვარში და თავდაპირველად ძალაში იყო 2022 წლის 1 იანვრიდან. თუმცა Covid-19 პანდემიის პასუხად, ძალაში შესვლის თარიღი გადავადდა ერთი წლის რათა კომპანიებისთვის მიეცათ მეტი დრო შეცვლილი კლასიფიკაციის დასანერგად შეცვლილი მითითებების შესაბამისად. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შემოსულობები დაწინწულებისამებრ გამოყენებამდე, წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი, მითითება კონცეპტუალურ საფუძვლებზე - ბასს 16-ის, ბასს 37-ის და ფასს 3-ის მცირე ცვლილებები და ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებები 2018-2020 - ცვლილებები ფასს 1-ში, ფასს 9-ში, ფასს 16-ში და ბასს 41-ში (გამოცემულია 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 16-ის შესწორება საწარმოს უკრძალავს ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებიდან გამოქვითოს საწარმოს მიერ აქტივის დანიშნულებისამებრ მოხმარებისთვის მომზადებისას გაწეული ხარჯი მისი გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობით. მსგავსი გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, მათი წარმოების ხარჯებთან ერთად, აღიარდება მოგება ან ზარალში. საწარმო გამოიყენებს ბასს 2-ს ამ მუხლების ღირებულების შესაფასებლად. ღირებულება არ მოიცავს შემოწმების პროცესში მყოფი აქტივის ცვეთას, რადგან ის ჯერ მზად არ არის მისი დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად. ბასს 16-ის შესწორება ასევე განმარტავს, რომ საწარმო ახორციელებს იმის შემოწმებას „ფუნქციონირებს თუ არა აქტივი სათანადოდ" მაშინ, როდესაც ის აფასებს აქტივის ტექნიკურ თუ ფიზიკურ წარმადობას.

აქტივის ფინანსური წარმადობა ამ შეფასებისთვის არარელევანტურია. ამგვარად, აქტივს შეუძლია ხელმძღვანელობის განზრახვის შესაბამისად ფუნქციონირება და ექვემდებარება ცვეთას სანამ არ მიაღწევს ხელმძღვანელობის მიერ განზრახულ საოპერაციო წარმადობას.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ბასს 37-ის შესწორებები განმარტავს „ხელშეკრულების შესრულების ხარჯების" მნიშვნელობას. შესწორება განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი ხარჯები შედგება ამ ხელშეკრულების შესრულების დანახარჯებისაგან და იმ სხვა ხარჯების მიკუთვნებით, რომელიც პირდაპირ კავშირშია შესრულებასთან. შესწორება ასევე განმარტავს, რომ სანამ წაგებიანი ხელშეკრულების ცალკე ანარიცხი შეიქმნება, საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების შესრულებისთვის გამოყენებული იმ აქტივების ნებისმიერი გაუფასურების ზარალს, რომელსაც ადგილი ჰქონდა, მეტად, ვიდრე იმ აქტივების, რომლებიც ხელშეკრულებისთვის არის განკუთვნილი.

ფასს 3-ში შევიდა შესწორებები, რომლებიც მიუთითებს 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე იმისათვის, რომ განისაზღვროს, თუ რას წარმოადგენს აქტივი ან ვალდებულება საწარმოთა გაერთიანებისას. შესწორების შეტანამდე, ფასს 3 მიუთითებდა 2001 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე. დამატებით, ფასს 3-ის ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებისა და პირობით ვალდებულებებისთვის. გამონაკლისი მიუთითებს, რომ გარკვეული ტიპის ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებებისთვის, საწარმომ, ფასს 3-ის გამოყენების მაგივრად ბასს 37 ან ფასიკ 21 უნდა გამოიყენოს, ნაცვლად 2018 წლის კონცეპტუალური საფუძვლებისა. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე, საწარმოს გარკვეული ვალდებულებები საწარმოთა გაერთიანებისას უნდა ეღიარებინა, რასაც ბასს 37-ის მიხედვით, არ აღიარებდა. ამგვარად, დაუყოვნებლივ, შესყიდვის შემდეგ, საწარმოს მოუწევდა მსგავსი ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და ისეთი შემოსავლის აღიარება, რომელიც არ გამოხატავდა ეკონომიკურ სარგებელს. ასევე განმარტებულია, რომ შემსყიდველმა არ უნდა აღიაროს პირობითი აქტივი შესყიდვის თარიღით, როგორც ეს განსაზღვრულია ბასს 37-ით.

ფასს 9-ს შესწორება განმარტავს, თუ რომელი საზღაური უნდა იყოს შეყვანილი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის 10%-იან ტესტში. საზღაური შესაძლებელია გადახდილი იყოს მესამე მხარეებისთვის ან გამსესხებლისთვის. შესწორების მიხედვით, ის ღირებულება და საზღაური, რომელიც გადახდილია მესამე მხარეებისთვის არ შევა 10%-იან ტესტში.

საილუსტრაციო მაგალითი 13, რომელიც თან ერთვოდა ფასს 16-ს, განახლდა რათა ამოღებული ყოფილიყო მეიჯარის მიერ გადახდების ილუსტრაცია, რომელიც უკავშირდებოდა საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებს. შესწორების მიზეზი საიჯარო წამახალისებლებთან დაკავშირებული ნებისმიერი პოტენციური გაუგებრობის აღმოფხვრაა.

ფასს 1 იძლევა საშეღავათო უფლებას შვილობილმა საწარმომ ფასს-ები მიიღოს უფრო გვიანი თარიღით, ვიდრე მშობელმა საწარმომ. შვილობილ საწარმოს შეუძლია მისი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებით შეფასება, რაც შეა'ული იქნებოდა მისი მშობელი საწარმოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ კონსოლიდაციის პროცედურებისთვის და საწარმოთა გაერთიანების იმ შედეგებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი საწარმო, არ შესულა შესწორებები. ფასს 1-ში შევიდა შესწორებები, რათა მიეცეს ფასს 1-ის შეღავათით მოსარგებლე საწარმოებს იმის უფლება, რომ დაგროვილი საკურსო სხვაობებიც შეაფასოს მშობელი საწარმოს მიერ წარდგენილი თანხების გამოყენებით, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორებები აფართოებს ზემოთ აღნიშნულ შეღავათს დაგროვილ საკურსო სხვაობებზე სტანდარტის პირველად გამომყენებელი საწარმოებისთვის ხარჯების შესამცირებლად. ეს შესწორება ასევე ეხება იმ მეკავშირე და ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულს საწარმოებს, რომლებმაც ისარგებლეს იმავე ფასს 1-ის შეღავათით. მოთხოვნა, რომ საწარმოებმა ბასს 41-ის მიხედვით რეალური ღირებულების შეფასებისას ამოიღონ დაბეგვრისთვის განსაზღვრული ფულადი ნაკადები, გაუქმებულია. ეს შესწორება მიზნად ისახავს დაბეგვრის შემდგომ საფუძველზე ფულადი ნაკადების დისკონტირების სტანდარტში არსებულ მოთხოვნასთან შესაბამისობაში ყოფნას. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ცვლილებები ფასს 17-ში და ცვლილებები ფასს 4-ში (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები მოიცავს რამდენიმე დაზუსტებას ფასს 17-ის დანერგვასთან დაკავშირებით, ამარტივებს სტანდარტის და მასზე გადასვლის გარკვეულ მოთხოვნებს. ცვლილებები ეხება ფასს 17-ის რვა საკითხს და მიზნად არ ისახავს სტანდარტის ფუნდამენტური პრინციპების შეცვლას. ფასს 17-ში შესულია შემდეგი ცვლილებები:

- *ძალაში შესვლის თარიღი:* ფასს 17-ის ძალაში შესვლის თარიღი (ცვლილებების მიღება) გადავადდა ორი წლით 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე; ხოლო დროებითი გამონაკლისების ფიქსირებული ვადა ფასს 9-ის ფასს 4-ში გამოყენების შესახებ გადავადდა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე.

- *დაზღვევის შესაძენი ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი კომპენსირება:* საწარმოს მოეთხოვება რომ შეძენის დანახარჯების ნაწილი გადაანაწილოს ხელშეკრულების მოსალოდნელ განახლებებზე და ეს ხარჯები აღიაროს აქტივად მანამდე სანამ საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების განახლებებს. საწარმოებს მოეთხოვებათ რომ შეაფასოს აქტივის ანაზღაურებადობა თითოეული ანგარიშგების თარიღისათვის და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში წარადგინოს ინფორმაცია აქტივის შესახებ.

- *საინვესტიციო მომსახურებებზე მისაკუთვნებელი სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა:* იდენტიფიცირებული უნდა იქნეს დაფარვის ერთეულები სარგებლის რაოდენობის და მოსალოდნელი პერიოდის გათვალისწინებით, სადაზღვევო დაფარვის და საინვესტიციო მომსახურებისთვის, ცვლადი ანაზღაურების ხელშეკრულებებისთვის და სხვა ხელშეკრულებებისთვის „ინვესტიციის უკუგების მომსახურებაზე" ზოგადი მოდელით. საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა აისახოს ფულად ნაკადებში სადაზღვევო ხელშეკრულების ფარგლებში, იმ დონემდე, სადამდეც საწარმო გასწევს ასეთ აქტივობებს და გააუმჯობესებს სადაზღვევო დაფარვის სარგებლებს პოლისის მფლობელებისთვის.

- *ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებები - ზარალის კომპენსირება:* როდესაც საწარმო თავდაპირველი აღიარებისას აღიარებს ზარალს წაგებიანი სადაზღვევო ხელშეკრულებების ჯგუფისთვის ან ჯგუფისთვის დამატებითი წაგებიანი ხელშეკრულებების დამატებისას, საწარმომ უნდა დააკორექტიროს სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა დაკავშირებული გადაზღვევის ხელშეკრულებების ფლობილი ჯგუფისთვის და აღიაროს შემოსავალი ფლობილ გადაზღვევის ხელშეკრულებებზე. ზარალის ოდენობა რომელიც კომპენსირდება გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან განისაზღვრება სადაზღვევო ხელშეკრულების აღიარებული ზარალის და მოთხოვნის პროცენტულობის გამრავლებით, რომელის ანაზღაურებასაც საწარმო მოელის გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან. ეს მოთხოვნა გამოყენებულ უნდა იქნეს როდესაც გადაზღვევის ხელშეკრულება აღიარებულია სადაზღვევო ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი ზარალის აღიარებამდე ან იგივე დროს.

- *სხვა ცვლილებები:* სხვა ცვლილებები მოიცავს გამონაკლისებს საკრედიტო ბარათის (ან მსგავს) ხელშეკრულებებზე და სესხის ზოგ ხელშეკრულებაზე; სადაზღვევო ხელშეკრულების აქტივებისა და ვალდებულებების წარდგენაზე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, ჯგუფების მაგივრად პორტფელებში; რისკის მიტიგაციის ოფციონის გამოყენებას როდესაც ფინანსური რისკების მიტიგაცია იყენებს გადაზღვევის ხელშეკრულებებს და არაწარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს რეალური ღირებულების მოგენა ან ზარალში ასახვით; სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევანი წინასწარი შუალედური ფინანსური ანგარიშგების შეფასებების შეცვლისას როდესაც გამოიყენება ფასს 17; საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლის გადახდები რომლებიც დარიცხვადია პოლისის მფლობელებზე დაზღვევის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად ხელშეკრულების შესასრულებელ ფულად ნაკადებზე; და შერჩეული გადასვლის შემსუბუქებები და სხვა მცირე ცვლილებები.

ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ბასს 1-ის ცვლილებები და ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2: სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 1 განახლდა რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ რომ განმარტონ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია უფრო ვრცლად ვიდრე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები. ცვლილება გვაწვდის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებას. ცვლილება ასევე აზუსტებს რომ სააღრიცხვო პოლიტიკა არსებითია თუ, მისი გამჟღავნების გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაიგონ ფინანსური ანგარიშგების სხვა არსებითი ინფორმაცია. ცვლილებაში მოცემულია სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები რომლებიც სავარაუდოდ არსებითია საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბასს 1-ის ცვლილება ასევე განმარტავს რომ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია წარდგენილ უნდა იქნეს. თუმცა, თუ ასეთი ინფორმაცია წარდგენილია, მან არ უნდა დაფაროს არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია. ამ ცვლილების მხარდასაჭერად, ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2 „არსებითობაზე მსჯელობის განხორციელება" ასევე შეიცვალა რათა მოეცა მითითება თუ როგორ უნდა იქნას გამოყენებული არსებითობის ცნება სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებებში. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ბასს 8-ის ცვლილებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 8-ის ცვლილება აზუსტებს თუ როგორ უნდა განასხვავონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებისგან. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ერთეული ტრანზაქციიდან წარმოშობილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი - ცვლილებები ბასს 12-ში (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 12-ის ცვლილებები აკონკრეტებს თუ როგორ აღირიცხოს გადავადებული გადასახადი ისეთ ტრანზაქციებზე როგორიცაა იჯარები და დეკომისიის ვალდებულებები. კონკრეტულ გარემოებებში, კომპანიები თავისუფლდებიან გადავადებული გადასახადის აღიარებისგან როდესაც აქტივებს და ვალდებულებებს პირველად აღიარებენ. ცვლილებამდე, მათთვის ზოგჯერ გაურკვეველი იყო როდის ესარგებლათ გამონაკლისით იჯარებსა და დეკომისიის ვალდებულებებში - ტრანზაქციებში როდესაც აქტივიცა და ვალდებულებაც აღიარდება. ცვლილებამ დააზუსტა თუ რას არ უშვებს გამონაკლისი და რა მოეთხოვებათ კომპანიებს ასეთი ტრანზაქციებზე გადავადებული გადასახადის აღიარებისას. ცვლილება ავალდებულებს კომპანიებს რომ გადავადებული გადასახადი აღიარონ ასეთი ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც წარმოშობს თანაბარ დასაბეგრ და გამოსაქვით დროებით სხვაობებს. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარდამავალი ოფცია მზღვეველებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს - ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ფასს 17-ში გარდამავალი მოთხოვნების ცვლილება მზღვეველებს აძლევს ოფციას, რომელიც მიზნად ისახავს ინვესტორებისთვის ინფორმაციის სარგებლიანობის გაუმჯობესებას ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას. ცვლილება ეხება მხოლოდ მზღვეველების გადასვლას ფასს 17-ზე და არ ახდენს გავლენას ფასს 17-ის სხვა მოთხოვნებზე. ფასს 17-ისა და ფასს 9-ის გადასვლის მოთხოვნები გამოიყენება სხვადასხვა თარიღზე და გამოიწვევს შემდეგ ერთჯერად კლასიფიკაციის განსხვავებებს ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას წარმოდგენილ შედარებით ინფორმაციაში: მიმდინარე ღირებულებით შეფასებულ სადაზღვევო ხელშეკრულების ვალდებულებებსა და ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ნებისმიერ ფინანსურ აქტივს შორის აღრიცხვის შეუსაბამობას; და თუ საწარმო ირჩევს ფასს 9-ისთვის შედარებითი ინფორმაციის გადაანგარიშებას, კლასიფიკაციის განსხვავებები შესადარის პერიოდში აღიარებაშეწყვეტილ ფინანსურ აქტივებს (რომელზეც ფასს 9 არ გამოიყენება) და სხვა ფინანსურ აქტივებს შორის (რომლებზეც ფასს 9 გამოიყენება). ცვლილება დაეხმარება მზღვეველებს თავიდან აიცილონ ეს დროებითი ბუღალტრული

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

შეუსაბამობები და, შესაბამისად, გააუმჯობესონ შესადარისი ინფორმაციის სარგებლიანობა ინვესტორებისთვის. ის ამას ახორციელებს მზღვეველებისთვის ფინანსური აქტივების შესახებ შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის შესაძლებლობის მინიჭებით. ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, ერთეულებს, შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, მიეცემათ უფლება, გამოიყენონ კლასიფიკაციის გადაფარვა ფინანსურ აქტივზე, რომლის შესახებაც საწარმო არ განაახლებს ფასს 9-ის შედარებით ინფორმაციას. ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, საწარმოებს, შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, მიეცემათ უფლება, გამოიყენონ კლასიფიკაციის გადაფარვა ფინანსურ აქტივზე, რომლისთვისაც საწარმო არ განაახლებს ფასს 9-ის შესადარის ინფორმაციას. გადასვლის ოფციონი ხელმისაწვდომი იქნება ყოველი ინსტრუმენტისთვის ცალ-ცალკე; საწარმოს მიეცემა უფლება, წარმოადგინოს შესადარისი ინფორმაცია, თითქოს ფასს 9-ის კლასიფიკაციისა და შეფასების მოთხოვნები ამ ფინანსურ აქტივზე გამოყენებული იყო, მაგრამ არ მოეთხოვება საწარმოს, გამოიყენოს ფასს 9-ის გაუფასურების მოთხოვნები; და საწარმოს, რომელიც იყენებს ფინანსურ აქტივზე კლასიფიკაციის გადაფარვას, მოეთხოვება გამოიყენოს გონივრული და დასაბუთებული ინფორმაცია, რომელიც ხელმისაწვდომია გადასვლის თარიღისთვის, რათა დადგინდეს, თუ როგორ მოელის საწარმო, ამ ფინანსური აქტივის კლასიფიკაციას, ფასს 9-ის გამოყენებით. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

Covid-19-ან დაკავშირებული იჯარის კონცესიები – ცვლილებები ფასს 16-ში (გამოცემულია 2021 წლის 31 მარტს და ძალაშია 2021 წლის 1 აპრილს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). 2020 წლის მაისში გამოიცა ფასს 16-ის ცვლილებები რომლიც შეიცავდა არასავალდებულო პრაქტიკულ მითითებებს მოიჯარეებისთვის რათა შეეფასებინათ COVID-19-თან დაკავშირებული იჯარის კონცესიები, საიჯარო გადასახადების შემცირება 2021 წლის 30 ივნისს ან მანამდე, წარმოადგენდა თუ არა იჯარის მოდიფიკაციას. 2021 წლის 31 მარტის ცვლილებით, გაიზარდა არასავალდებულო პრაქტიკული მითითების მოქმედების ვადა 2021 წლის 30 ივნისიდან 2022 წლის 30 ივნისამდე. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარდა ზემოთ აღწერილისა, არ არის მოსალოდნელი რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა ზოგადად, როდესაც მხარეები ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

ხელმძღვანელობაში შედიან კომპანიის დირექტორები, რომლებიც ხელმძღვანელობენ ჯგუფის ოპერაციების სხვადასხვა მიმართულებებს.

ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან) შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან (GCF Luxembourg)	66,030	43,200
უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან (შპს მტკვარი ჰოლდინგი)	6,454	-
გადახდილი ავანსები (აქსის კონსტრაქშენი)	46,977	33,176
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (ჯი სი ეფ პარტნიორები)	2	-
სავაჭრო მოთხოვნები (ჯი სი ეფ პარტნიორები)	11	10

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

შემოსავლები და ხარჯები დაკავშირებულ მხარეებთან:

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	228	159
ამონაგები საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	1,120	502
წმინდა ამონაგები სააგენტო ურთიერთობიდან გაყიდვებიდან	-	-
ფინანსური დანახარჯები (შესულია კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებში)	9,679	7,625
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	4,217	4,435

2021 წლის განმავლობაში, საერთო კონტროლს დაკავშირებულ მხარესთან, აქსის თაუერსის პროექტისთვის კომპანიამ გაწია 14,573 ათასი ლარის (2020: 36,555 ათასი ლარი) მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები.

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობაში შედის კომპანიის ძირითადი ხელმძღვანელი პირები. ხელმძღვანელობის ანაზღაურება მოცემულია ქვემოთ:

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
ხელფასები	247	269

8 ძირითადი საშუალებები

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	მიწა	მოწყობილობები და აღჭურვილობა	აქტივის გამოყენების უფლებები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება					
2020 წლის 1 იანვარს	1,614	912	82	32,835	35,443
დამატებები	-	-	-	19,789	19,789
2020 წლის 31 დეკემბერს	**1,614**	**912**	**82**	**52,624**	**55,232**
დამატებები	-	63	-	9,912	9,975
2021 წლის 31 დეკემბერს	**1,614**	**975**	**82**	**62,536**	**65,207**
დაგროვილი ცვეთა					
2020 წლის 1 იანვარს	-	(544)	(2)	-	(546)
ცვეთის დარიცხვა	-	(169)	(1)	-	(170)
2020 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(713)**	**(3)**	**-**	**(716)**
ცვეთის დარიცხვა	-	(183)	(2)	-	(185)
2021 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(896)**	**(5)**	**-**	**(901)**
საბალანსო ღირებულება					
2020 წლის 1 იანვარს	**1,614**	**368**	**80**	**32,835**	**34,897**
2020 წლის 31 დეკემბერს	**1,614**	**199**	**79**	**52,624**	**54,516**
2021 წლის 31 დეკემბერს	**1,614**	**79**	**77**	**62,536**	**64,306**

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

დაუმთავრებელი მშენებლობის პირვანდელი ღირებულება მოიცავს სასტუმროს მშენებლობის ხარჯებს რომელმაც უნდა იფუნქციონიროს Pullman ბრენდის ქვეშ (სასტუმრო). პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრა მშენებლობის და შესყიდული ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებით და ყველა დაკავშირებული დანახარჯებით რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის სამუშაო კონდიციამდე მიყვანას დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად.

2021 წლის განმავლობაში დამატებებში კაპიტალიზდა 2,910 ათასი ლარის ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები საიდანაც 1,810 ათასი ლარი მომდინარეობს საბანკო სესხიდან განაკვეთით 8% + 6 თვის LIBOR (მინიმუმ 8%) და 7.47% + 6 თვის LIBOR (მინიმუმ 8.75%), 1,070 ათასი ლარი GCF Luxembourg-დან მიღებული სესხიდან განაკვეთით 19.56%, 30 ათასი ლარი მომდინარეობს შპს მტკვარი ჰოლდინგიდან განაკვეთით 19.56% (2020: 2,412 ათასი ლარი, საიდანაც 504 ათასი ლარი მომდინარეობს საბანკო სესხიდან განაკვეთით 7.47% + 6 თვის აშშ დოლარის LIBOR (მინიმუმ 8.75%) და 1,908 ათასი ლარი GCF Luxembourg-დან მიღებული სესხიდან განაკვეთით 19.56%.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის მიწა და დაუმთავრებელი მშენებლობის საბალანსო ღირებულება 64,150 ათასი ლარის ოდენობით (2020: 54,238 ათასი ლარი) დატვირთულია უმთავრესად მესამე მხარიდან მიღებული სესხების უზრუნველყოფის პირობით. უზრუნველყოფით დატვირთული და შეზღუდული აქტივების დეტალები მოცემულია შენიშვნაში 23.

9 საინვესტიციო ქონება

ათას ქართულ ლარში	მიწა	აქტივის გამოყენების უფლებები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობა	სულ
თვითღირებულება 2020 წლის 1 იანვარს	8,028	410	85,437	-	93,875
დამატებები	-	-	21,940	-	21,940
დაუმთავრებელი მშენებლობის ტრანსფერი შენობაში	-	-	(65,142)	65,142	-
2020 წლის 31 დეკემბერს	**8,028**	**410**	**42,235**	**65,142**	**115,815**
დამატებები	-	-	9,298	6	9,304
დაუმთავრებელი მშენებლობის ტრანსფერი შენობაში	-	-	(48,451)	48,451	-
2021 წლის 31 დეკემბერს	**8,028**	**410**	**3,082**	**113,599**	**125,119**
დაგროვილი ცვეთა					
2020 წლის 1 იანვარს	-	(9)	-	-	(9)
ცვეთის დარიცხვა	-	(9)	-	(2,193)	(2,202)
2020 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(18)**	**-**	**(2,193)**	**(2,211)**
ცვეთის დარიცხვა	-	(9)	-	(3,488)	(3,497)
2021 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(27)**	**-**	**(5,681)**	**(5,708)**
საბალანსო ღირებულება					
2020 წლის 1 იანვარს	**8,028**	**401**	**85,437**	**-**	**93,866**
2020 წლის 31 დეკემბერს	**8,028**	**392**	**42,235**	**62,949**	**113,604**
2021 წლის 31 დეკემბერს	**8,028**	**383**	**3,082**	**107,918**	**119,411**

ჯგუფის საინვესტიციო ქონებას წარმოადგენს სივრცე მასთან დაკავშირებული მიწის ნაკვეთით აქსის თაუერსის პროექტში, რომელსაც ფლობს შემდგომში იჯარით გაცემის მიზნით.

9 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

კომპანიის ხელმძღვანელობას ზემოთ აღწერილი დაუმთავრებელი მშენებლობა მასთან დაკავშირებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად კვალიფიცირებული აქვს საინვესტიციო ქონებად რამდენადაც სხვა დამხმარე მომსახურებები რომლებით უნდა გაიწიოს მომხმარებლებისთვის შედარებით უმნიშვნელო კომპონენტი იქნება მთლიან ხელშეკრულებაში.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების გამჟღავნების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 26.

დაუმთავრებელი მშენებლობის პირვანდელი ღირებულება მოიცავს საინვესტიციო ქონების მშენებლობის სარჯებს თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრა მშენებლობის და შესყიდული საინვესტიციო ქონების თვითღირებულებით და ყველა დაკავშირებული დანახარჯებით რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის სამუშაო კონდიციამდე მიყვანას დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად.

დამატებებში შედის 2021 წელს კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები 3,658 ათასი ლარის ოდენობით (2020: 8,109 ათასი ლარი).

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება იყო 119,411 ათასი ლარი (2020: 113,604 ათასი ლარი) და უზრუნველყოფაში ჩადებულია მესამე მხარეებთან მიღებული სესხების პირობით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 23.

სადაც კომპანია მეიჯარეა, სამომავლო იჯარის გადახდების მინიმალური მოთხოვნები საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარებისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
1 წელი	8,882	7,512
2 წელი	6,974	7,629
3 წელი	5,676	6,093
4 წელი	3,370	5,974
5 წელი	3,270	2,815
5 წელზე გვიან	18,878	11,591
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდების მოთხოვნები 31 დეკემბერს	**47,050**	**41,614**

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის საიჯარო ქირის შემოსავალმა შეადგინა 6,682 ათასი ლარი (2020: 4,713 ათასი ლარი).

10 მარაგები

ათას ქართულ ლარში	მშენებარე ბინები
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 1 იანვრისთვის	**61,310**
დამატებები	12,957
გაყიდული ბინების თვითღირებულება	(14,625)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის	**59,642**
დამატებები	7,061
გაყიდული ბინების თვითღირებულება	(28,126)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის	**38,577**

ჯგუფის მარაგებს წარმოადგენს ბინები აქსის თაუერსის პროექტში. ბინები შეტანილ იქნა კომპანიის კაპიტალში და თავდაპირველი აღიარებისას შეფასდა რეალური ღირებულებით.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 64 ბინის სტატუსი წინასწარ იყო შეთანხმებული და 39,555 ათასი ლარის შესაბამისი ავანსები, როგორც მოცემულია შენიშვნაში 16 (2020 წლის 31 დეკემბერს: 99 ბინა 49,439 ათასი ლარის შესაბამისი ავანსებით) ჯგუფის მიერ აღიარებულია

ვალდებულებად რადგან რისკი და სარგებელი დაკავშირებული ქონებიდან ჯერ არ გადასულა კონტრაგენტებთან.

10 მარაგები (გაგრძელება)

ნაშთი ასევე მოიცავს 1,824 ათასი ლარის (2020: 3,282 ათასი ლარი) ღირებულების მიწის ნაკვეთს.

2021 წლის დამატებები მოიცავს 4,590 ათასი ლარის (2020: 5,543 ათასი ლარი) კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს. 2021 წლის 31 დეკემბერს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება შეადგენდა 38,577 ათას ლარს (2020: 59,642 ათასი ლარი) და ძირითადად უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდულია მესამე მხარეებიდან მიღებული სესხების პირობებით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 23.

2021 წლის განმავლობაში 51 ბინა დარეგისტრირდა მფლობელებზე და ქოწებასთან დაკავშირებული რისკი და სარგებელი გადაეცა კონტრაგენტებს. მარაგების თანხამ რომელიც პერიოდის განმავლობაში ხარჯად აღიარდა გაყიდვის გამო, შეადგინა 28,126 ათასი ლარი (2020: 14,625 ათასი ლარი).

ზემოთ აღწერილი გაყიდული ბინების თვითღირებულება შედგება ხარჯად აღიარებული მარაგებისგან და მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხისგან, როგორც მოცემულია ქვედა ცხრილში:

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2021	2020
მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხი 1 იანვარს	17	**2,678**	**1,851**
მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები		2,133	2,678
აღდგენილი გამოუყენებელი თანხა		-	(207)
ანარიცხის გამოყენება		(1,155)	(1,644)
მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხი 31 დეკემბერს	17	**3,656**	**2,678**

11 გადახდილი ავანსები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გადახდილი ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	43,307	29,539
სულ გადახდილი ავანსები	**43,307**	**29,539**

მოძრაობები ავანსებში შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	გადახდილი ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	სულ
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 1 იანვარს	**38,553**	**38,553**
დამატებები	33,743	33,743
ავანსების აღიარების შეწყვეტა დღგ-ს ჩათვლისთვის	(3,584)	(3,584)
დაუმთავრებელ მშენებლობაში და მარაგებში გადატანილი ავანსები	(38,400)	(38,400)
არამატერიალურ აქტივებში გადატანილი ავანსები	(773)	(773)
სულ გადახდილი ავანსები 2020 წლის 31 დეკემბერს	**29,539**	**29,539**
დამატებები	31,769	31,769
ავანსების აღიარების შეწყვეტა დღგ-ს ჩათვლისთვის	(1,067)	(1,067)
დაუმთავრებელ მშენებლობაში და მარაგებში გადატანილი ავანსები	(16,934)	(16,934)
სულ გადახდილი ავანსები 2021 წლის 31 დეკემბერს	**43,307**	**43,307**

ავანსების ნაშთი 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის ძირითადად წარმოადგენს სამშენებლო კომპანია - შპს აქსის კონსტრაქშენისთვის გადახდილ ავანსებს.

12 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფული სალაროში	4	4
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	13,253	11,076
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**13,257**	**11,080**

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ქართულ ბანკებში, რომელთაც აქვს A საკრედიტო რეიტინგზე დაბალი რეიტინგი, Fitch - ის რეიტინგის სისტემით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 23.

13 საკაქციო კაპიტალი

სულ ჩვეულებრივი აქციების ავტორიზებული რაოდენობაა 34,000 ათასი აქცია (2020: 34,000 ათასი აქცია) თითო აქცია ნომინალური ღირებულებით 1 აშშ დოლარი (2020: 1 თითო აქცია აშშ დოლარი). გამოშვებადი აქციების რაოდენობა შეადგენს 14,657 ათასს (2020: 14,657 ათასი აქცია), რომელიც მთლიანად გადაუხდელია. ერთი ჩვეულებრივი აქცია იძლევა ერთი ხმის უფლებას.

2014 წელს, 28,025 ათასი ლარის მიწის ნაკვეთი მასზე მდებარე ორი მშენებარე კორპუსით და დარჩენილი საბანკო სესხი 5,980 ათასი ლარის ოდენობით შეტანილ იქნა კომპანიის კაპიტალში 22,045 ათასი ლარის ნომინალური ღირებულებით. საინვესტიციო ქონება და მარაგები შეფასებული იყო 16,560 ათას და 9,715 ათას ლარად, შეტანის თარიღის რეალური ღირებულებით. 1,750 ათასი ლარის სხვაობა შეტანილი წმინდა აქტივების რეალურ ღირებულებასა და სადამფუძნებლო დოკუმენტში ასახული კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას შორის აღიარდა როგორც მფლობელის არაფულადი შენატანი.

14 სესხები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	174,204	196,190
უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან	72,484	43,200
სულ სესხები	**246,688**	**239,390**

ჯგუფის სესხები დენომინირებულია აშშ დოლარსა და ევროში.

ჯგუფი არ იყენებს ჰეჯირების აღრიცხვას და არ შესულა ჰეჯირების შეთანხმებაში უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ვალდებულებებთან ან საპროცენტო განაკვეთის განფენილობასთან დაკავშირებით.

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლია, რამდენადაც დისკონტირების გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი. სესხების ვადები და საპროცენტო განაკვეთები შემდეგია:

	საპროცენტო განაკვეთი	ვადა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი 27 მილიონი – GCLCA000465522-6691866	8% + 6 თვის LIBOR (მინიმუმ 8%)	10-დეკ-32	95,228	107,887
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი 18 მილიონი – GCLCA000465580-7015511	8% + 6 თვის LIBOR (მინიმუმ 8%)	10-დეკ-32	63,452	71,926
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი 5 მილიონი – GCLCA000395668-6486995	7.47% + 6 თვის აშშ დოლარის LIBOR (მინიმუმ 8.75%)	09-დეკ-22	15,524	16,377
GCF Luxembourg SARL	19.56%	30-იანვ-22	66,031	43,200
შპს მტკვარი ჰოლდინგი	19.56%	08-იანვ-22	6,453	-
სულ სესხები			**246,688**	**239,390**

15 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

წმინდა ვალის შეჯერება. ქვედა ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის ანალიზი და ცვლილებები ჯგუფის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში თითოეული წარდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებების ერთეულები წარდგენილია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების საფინანსო საქმიანობის ნაწილში.

	ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები		
ათას ქართულ ლარში	სესხები	საიჯარო ვალდებულებები	სულ
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2020 წლის 1 იანვარს	**171,998**	**491**	**172,489**
დამატებები წლის განმავლობაში	41,731	-	41,731
საპროცენტო ხარჯი	21,231	51	21,282
პროცენტის გადახდები	(16,857)	(51)	(16,908)
ძირი თანხის გადახდები	(6,178)	-	(6,178)
კურსის კორექტირება	27,465	-	27,465
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბერს	**239,390**	**491**	**239,881**
დამატებები წლის განმავლობაში*	210,937	-	210,937
საპროცენტო ხარჯი	25,610	51	25,661
პროცენტის გადახდები	(15,912)	(52)	(15,964)
ძირი თანხის გადახდები*	(188,425)	-	(188,425)
მოდიფიკაციის ზარალი	748	-	748
კურსის კორექტირება	(25,660)	-	(25,660)
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბერს	**246,688**	**490**	**247,178**

*ძირის თანხის დამატებებად და ძირი თანხის გადახდებად კლასიფიცირებული თანხები მოიცავს რეფინანსირებისას განხორციელებული ფულადი სახსრების შემოდინების და გადინების მთლიან თანხებს.

16 სახელშეკრულებო ვალდებულებები

საწარმოს აღიარებული აქვს მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სახელშეკრულებო ვალდებულებები – ბინების გაყიდვებისთვის მიღებული ავანსები	39,555	49,439
სულ სახელშეკრულებო ვალდებულებები	**39,555**	**49,439**

დაუკმაყოფილებელი მომხმარებლებთან დადებული გრძელვადიანი ხელშეკრულებები.

წინამდებარე ცხრილში წარდგენილია ინფორმაცია დაუკმაყოფილებელი შესასრულებელი ვალდებულებების შესახებ რომლებიც წარმოშობილია მომხმარებლებთან გრძელვადიანი ხელშეკრულებებიდან.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გარიგების ფასის მთლიანი თანხა რომელიც განაწილებულია გრძელვადიან ხელშეკრულებებზე და მთლიანად დაუკმაყოფილებელია	39,555	49,439
გარიგების ფასის მთლიანი თანხა რომელიც განაწილებულია გრძელვადიან ხელშეკრულებებზე და ნაწილობრივ დაუკმაყოფილებელია	-	-

პერიოდის განმავლობაში სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებული ამონაგების აღიარებამ შეადგინა 34,388 ათასი ლარი (2020: 13,185 ათასი ლარი). ხელმძვანელობა მოელის რომ გარიგების ფასის 100% რომელიც განაწილებულია 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის დაუკმაყოფილებელ ხელშეკრულებებზე ამონაგებად აღიარდება შემდეგი საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში.

17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
სავაჭრო ვალდებულებები	1,323	107
სულ ფინანსური ვალდებულებები ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	**1,323**	**107**
ანარიცხი სამშენებლო დანახარჯებისთვის (შენიშვნა 10)	3,656	2,688
სულ სხვა ვალდებულებები	**3,656**	**2,688**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	**4,979**	**2,795**

18 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანია ამონაგებს აგენერირებს საქონლის და მომსახურების გადაცემიდან გარკვეული დროის განმავლობაში და დროის გარკვეულ მომენტში, ამონაგების შემდეგი ძირითადი წყაროებიდან:

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
ამონაგები ბინების გაყიდვიდან	34,388	13,185
ამონაგები მომსახურებიდან	1,235	934
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**35,623**	**14,119**

წმინდა ამონაგები სააგენტო ხელშეკრულებებით გაყიდვებიდან ნულის ტოლია. სააგენტო ურთიერთობიდან ამონაგების დეტალებზე იხილეთ შენიშვნა 4. ამონაგების აღიარების დროები (ამონაგების თითოეული წყაროსთვის) შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
დროის გარკვეულ მომენტში	34,388	13,185
გარკვეული დროის განმავლობაში	1,235	934
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**35,623**	**14,119**

19 საოპერაციო შემოსავლის თვითღირებულება

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
ცვეთა და ამორტიზაცია	3,689	2,372
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	686	405
მომსახურების ხარჯები	379	4
უსაფრთხოება	197	151
სხვა	949	234
სულ საოპერაციო შემოსავლის თვითღირებულება	**5,900**	**3,166**

20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	2,425	2,285
მოგების გარდა სხვა გადასახადები	1,534	1,513
პროფესიონალური ხარჯები	184	188
ბანკის საკომისიოების ხარჯები	16	6
სხვა	726	220
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	**4,885**	**4,212**

21 დისტრიბუციის დანახარჯები

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
მარკეტინგის ხარჯები	319	233
გაყიდვის ხარჯები	252	134
სულ დისტრიბუციის ხარჯები	571	367

22 ფინანსური (შემოსავალი)/ხარჯები, წმინდა

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2021	2020
ფინანსური შემოსავალი		(118)	(91)
საპროცენტო ხარჯი		26,409	21,282
უცხოური ვალუტაში სესხებზე საკურსო შემოსულობებს გამოკლებული ზარალები		(25,660)	27,465
სულ ფინანსური დანახარჯები		631	48,656
გამოკლებული კაპიტალიზებული ფინანსური დანახარჯები	8, 9, 10	(11,157)	(16,065)
სულ მოგება ან ზარალში აღიარებული ფინანსური (შემოსავალი)/ხარჯები, წმინდა		(10,526)	32,591

საპროცენტო ხარჯებში შესული 14,453 ათასი ლარი, 52 ათასი ლარი და 1,213 ათასი ლარი უკავშირდება: სესხებზე დარიცხულ პროცენტს (შენიშვნა 13), საიჯარო ვალდებულებაზე დარიცხულ პროცენტს და მოდიფიკაციისა და გაუქმების წმინდა ზარალს (შენიშვნა 13).

23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივ საქმიანობაში კომპანიამ დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო ისეთი არსებითი ზარალი არ დადგება, რაც გადააჭარბებს ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში გაკეთებულ ანარიცხებს.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ სამი მომდევნო წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე. აღნიშნულმა გარემოებებმა შეიძლება საქართველოში საგადასახადო რისკები წარმოქმნას, რაც მნიშვნელოვნად მაღალია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში.

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

შესაბამისობა სესხის პირობებთან. კომპანია ექვემდებარება მის სესხებთან დაკავშირებულ პირობებს. ამ პირობებთან შეუთავსებლობამ შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები კომპანიისთვის, მათ შორის სესხის პირობების გადახედვა ან დარჩენილი თანხის ვადაზე ადრე გადახდა. 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დარღვეული ჰქონდა სესხის პირობები სესხის რამდენიმე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით. თუმცა, ხელმძღვანელობამ წლის დასასრულამდე მიიღო წერილები კრედიტორებისგან, რომელითაც ბანკი არ იყენებს უფლებას რომ მოითხოვოს არსებული სესხების დაჩქარებული გადახდა. შესაბამისად, სესხები კლასიფიცირებულია მიმდინარედ და გრძელვადიანად თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით.

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული ქონდა შემდეგი აქტივები: არსებული და / ან სამომავლო მოძრავი და უძრავი ქონება, ფულადი მოთხოვნები (მათ შორის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება), წილები, მიმდინარე და სამომავლო ნაშთები ბანკში. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივებს დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 8, შენიშვნა 9, შენიშვნა 10 და შენიშვნა 12.

გარემოსთან დაკავშირებული საკითხები. საქართველოს გარემოს დაცვის რეგულაციები დგინდება და აღსრულება ხორციელდება სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ და გადაიხედება მუდმივად. კომპანია პერიოდულად აფასებს მის ვალდებულებებს გარემოს დაცვის რეგულაციებთან დაკავშირებით. როდესაც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც წარმოშვება არსებული რეგულაციების ცვლილებიდან, სამოქალაქო სარჩელებიდან ან კანონმდებლობიდან, არ შეიძლება შეფასდეს მაგრამ შესაძლოა არსებითი იყოს. მიმდინარე კანონმდებლობის სააღსრულებლო კლიმატში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია რომ არ არსებოს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოს ზიანისთვის.

კლიმატის ცვლილების საკითხის გათვალისწინება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა და გააცნობიერა გლობალური შეშფოთება კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ხოლო ჯგუფის საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა აგრძელებს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს ჯგუფის სრულუფლებიანი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

24 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

საკრედიტო რისკი. კომპანიას აქვს განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთმა მხარემ შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი მეორე მხარისთვის, ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო. საკრედიტო რისკის განფენილობა წარმოიშვება ჯგუფის საკრედიტო პირობებით გაყიდვებიდან და კონტრაგენტებთან სხვა ოპერაციებიდან, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს.

საკრედიტო რისკის მართვა. კომპანია შეიმუშავებს პროცედურათა ერთობლიობას საკრედიტო რისკის მართვის მიზნით. ჯგუფის საკრედიტო რისკების შემცირების ძირითადი მექანიზმი არის ფულის და ფულის ეკვივალენტების განთავსება ავტორიტეტულ საფინანსო დაწესებულებებში, ქონების გაყიდვა წინასწარი გადახდის პირობებით და გადახდების განრიგის შესრულების კონტროლი.

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

31 დეკემბრისთვის შემდეგი ფინანსური აქტივები და ვალდებულებებია წარდგენილი:

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,191	1,128
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები (შენიშვნა 12)	13,253	11,076
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები	**14,444**	**12,204**
ფინანსური ვალდებულებები		
სესხები (შენიშვნა 14)	(246,688)	(239,390)
საიჯარო ვალდებულებები	(490)	(491)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	(1,323)	(107)
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები	**(248,501)**	**(239,988)**

ლიმიტები. კომპანია ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს კონტრაგენტებისა თუ კონტრაგენტთა კომპანიებთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

ხელმძღვანელობის მიერ ხორციელდება საკრედიტო ლიმიტის ანალიზი და შეფასება. საკრედიტო რისკისადმი განფენილობის მონიტორინგისთვის რეგულარულად მზადდება ანგარიშები სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ფოკუსირებულია კლიენტის გადახდების განრიგის შესრულებაზე. გაუარესებული საკრედიტო უნარიანობის მქონე კლიენტებთან ნებისმიერი ურთიერთობის თაობაზე ეცნობება ხელმძღვანელობას, რომელიც ახდენს ამ საკითხის განხილვას. ჯგუფის ხელმძღვანელობა აანალიზებს კონტრაგენტების საქმიანობის შედეგებს და თვალყურს ადევნებს ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. ECL-ის გამოთვლა მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. კომპანიამ განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადი, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი"), რაც იძლევა მომდევნო ხუთი წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს.

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. კომპანია არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციას. ხელმძღვანელობა ახორციელებს საკრედიტო რისკის რეგულარულ მონიტორინგს და წარადგენს მის კონცენტრაციას.

ჯგუფის საბანკო ანგარიშები განთავსებულია მხოლოდ სამ ბანკში და შედეგად კომპანიის განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ შეზღუდულია.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიას აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. ქვედა ცხრილი აჯამებს ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიან საბალანსო თანხებს, კატეგორიზებულია უადრესი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით.

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2020					
სულ ფინანსური აქტივები	12,204	-	-	-	12,204
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,097	-	106,024	132,867	239,988
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება 2020 წლის 31 დეკემბერს	**13,301**	**-**	**106,024**	**132,867**	**252,192**
31 დეკემბერი 2021					
სულ ფინანსური აქტივები	14,444	-	-	-	14,444
სულ ფინანსური ვალდებულებები	12,158	86,423	46,183	103,737	248,501
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**26,602**	**86,423**	**46,183**	**103,737**	**262,945**

ჯგუფის ყველა სავალო ინსტრუმენტი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელია და „რეფრაისი" ხდება თვიურ საფუძველზე.

კომპანიას არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა და პროცედურები საპროცენტო განაკვეთის რისკების მართვის მხრივ, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ეს რისკი არის უმნიშვნელო ჯგუფის საქმიანობისათვის.

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოური ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთის შემცველ აქტივებისა და ვალდებულებებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

ქვემოთ მოცემული საბაზრო რისკის მგრძნობელობა ეფუძნება ფაქტორის ცვლილებას ყველა სხვა ფაქტორის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში. პრაქტიკაში ნაკლებსავარაუდოა მათი მოხდენა და ზოგი ფაქტორის ცვლილება შესაძლოა კორელაციაში იყოს - მაგალითად საპროცენტო განაკვეთის და ვალუტების გაცვლითი კურსების ცვლილებები.

	2021 წლის 31 დეკემბერს			2020 წლის 31 დეკემბერს		
ათას ქართულ ლარში	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა სავალუტო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა სავალუტო პოზიცია
აშშ დოლარი	1,833	(88,008)	(86,175)	10,416	(239,390)	(228,974)
ევრო	134	(158,680)	(158,546)	-	-	-
სულ	**1,967**	**(246,688)**	**(244,721)**	**10,416**	**(239,390)**	**(228,974)**

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იმერყეველებს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიას აქვს განფენილობა ამ მერყეობების გავლენისადმი უცხოური ვალუტის კურსებში მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. კაპიტალში ინვესტიციები და არაფულადი აქტივები არ განიხილება როგორც რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემქმნელი.

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანიის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

	2021 წლის 31 დეკემბერს		2020 წლის 31 დეკემბერს	
ათას ქართულ ლარში	მოგება ან ზარალზე გავლენა	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა	მოგება ან ზარალზე გავლენა	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(17,235)	(17,235)	(45,795)	(45,795)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	17,235	17,235	45,795	45,795
ევროს გამყარება 20%-ით	(31,709)	(31,709)	-	-
ევროს გაუფასურება 20%-ით	31,709	31,709	-	-

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ საწარმოს სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანიას აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე.

ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

კომპანია ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება სესხისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. ჯგუფის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს.

ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება რეგულარულ მონიტორინგს კომპანიის ხელმძღვანელობის მხრიდან.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადებია. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები					
სესხები	15,214	114,300	87,125	130,344	346,983
საიჯარო ვალდებულებები	13	39	208	2,050	2,310
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,323	-	-	-	1,323
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**16,550**	**114,339**	**87,333**	**132,394**	**350,616**

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები					
სესხები	5,231	12,590	118,785	233,640	370,246
საიჯარო ვალდებულებები	13	39	208	2,102	2,362
სავაჭრო ვალდებულებები	107	-	-	-	107
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**5,351**	**12,629**	**118,993**	**235,742**	**372,715**

25 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია შეინარჩუნოს ჯგუფის უნარი რომ მან გააგრძელოს არსებობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ რათა მეწილეებს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, კომპანიამ შეიძლება დააკორექტიროს მეწილეთათვის გადახდილი დივიდენდები, დაუბრუნოს კაპიტალი მეწილეებს ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად.

26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ, ფასები) ან ირიბად (მაგ, წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (რაც არადაკვირვებადი მონაცემებია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება ისეთი დაკვირვებადი მონაცემები რომლებიც მოითხოვს მნიშვნელოვან კორექტირებას, მაშინ გვაქვს მესამე დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება ჩვეულებრივ მათი საბალანსო ღირებულებაა. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ მოსალოდნელ სამომავლოდ მისაღებ ფულად ნაკადებს, რომელიც დისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. ვალდებულებების რეალური ღირებულება განისაზღვრება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები, ფასდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთამდე დისკონტირების საფუძველზე ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებსაც გააჩნიათ მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადები.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც განმარტებულია. იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, შემდეგია:

26 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021				31 დეკემბერი 2020			
	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	სბალანსო ღირებულება	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	სბალანსო ღირებულება
აქტივები								
სხვა ფინანსური აქტივები								
- სავაჭრო მოთხოვნები		1,191	-	1,191	-	1,128	-	1,128
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	4	13,253	-	13,257	4	11,076	-	11,080
არაფინანსური აქტივები								
- საინვესტიციო ქონება	-	-	137,625	119,411	-	-	116,213	113,604
სულ აქტივები	4	14,444	137,625	133,859	4	12,204	116,213	125,812

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021				31 დეკემბერი 2020			
	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	სბალანსო ღირებულება	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	სბალანსო ღირებულება
ვალდებულებები								
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	246,688	-	246,688	-	239,390	-	239,390
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	1,323	-	1,323	-	107	-	107
სულ ვალდებულებები	-	248,011	-	248,011	-	239,497	-	239,497

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა მათი საბალანსო ღირებულების ტოლად. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ.

27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები", ფინანსური აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: (ა) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება ან ზარალში ასახვით (FVTPL); (ბ) სავალო ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა.

28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2022 წლის აპრილში დაინიშნა სასტუმრო Pullman-ის ახალი გენერალური მენეჯერი (GM).

სასტუმროს საზეიმო გახსნა შედგა 2022 წლის 16 ივნისს.

კომპანია GCF Luxembourg SARL-თან გენერალური სასესხო ხელშეკრულების განახლების პროცესშია რის მიხედვითაც გადახდის ვადა უნდა გახანგრძლივდეს 2024 წლის ბოლომდე.

2022 წლის განმავლობაში შვილობილი კომპანიის შპს პულმან თბილისი აქსის თაუერსის სახელწოდება შეიცვალა შპს ჰოტელ თბილისი აქსის თაუერსით.

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N221159942
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	05.09.2022 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ნინო მათუაშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	**2 38 36 32 591 70 99 74**
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	63828856041022

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

მე, საქართველოს ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი, ჩემს სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10-ში, მომმართა სოფიო ციციშვილმა (დაბადებული 04.01.1964წ. თბილისში, პირადი № 01017020534, მცხოვრები: ქ.თბილისი, გრიბოედოვის ქ. 28). მან წარმოადგინა მის მიერ ინგლისურიდან ქართულ ენაზე ნათარგმანი დოკუმენტი და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის წამდვილობას სანოტარო წესით დადასტურება. მე, ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე, მან დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ქართული, ინგლისური ენები და უზრუნველყოფს თარგმანის სისწორეს. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს. თარჯიმნის უფლებამოსილება დადგენილია მისი დიპლომით ИВ № 254994, რეგისტარციის № 51 და რუსული ენის ცოდნის დამადასტურებელი სერტიფიკატით № 0130, გაცემული ენის შემსწავლელი ცენტრი "სოლანა"-ს მიერ 2010წ. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს.

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 (29.12.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე (3 ეგზ) - 147,00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. – 26.46 ლარი.

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი

