გალერია თბილისი (ჯგუფი)

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

2022 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

1 გალერია თბილისი (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..... 20
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში..... 22
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან..... 25
8 ძირითადი საშუალებები..... 26
9 საინვესტიციო ქონება..... 27
10 გაცემული სესხები 29
11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები..... 33
12 ფული და ფულის ეკვივალენტები..... 35
13 საწესდებო და დამატებითი გადახდილი კაპიტალი..... 35
14 სესხები..... 36
15 ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის 37
16 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 37
17 ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის 38
18 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით..... 38
19 ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები), წმინდა..... 39
20 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები 39
21 ფინანსური რისკის მართვა 40
22 კაპიტალის მართვა..... 45
23 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები 45
24 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 47
25 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები..... 47

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „გალერია თბილისის“ მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „გალერია თბილისის“ („კომპანია“) და მისი შვილობილის (ერთად - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული 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 2022 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.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია შედგება მმართველობითი ანგარიშგებისგან (მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას მასზე).

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა რომ წავიკითხოთ მმართველობითი ანგარიშგება და ამით განვსაზღვროთ, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენს მიერ აუდიტში მოპოვებულ ცოდნასთან, ან სხვანაირად ხომ არ არის არსებითად მცდარი. თუ ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენ ვასკვნით რომ მმართველობით ანგარიშგებაში არსებითი შეცდომაა, ჩვენ მოგვეთხოვება აღნიშნული ფაქტის წარდგენა.

ამ საკითხთან დაკავშირებით ჩვენ არაფერი გვაქვს წარსადგენი.

დამატებით, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით ჩვენ მოგვეთხოვება რომ გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობითი ანგარიშგების გარკვეული ნაწილების შესახებ თუ რამდენად შეესაბამება ისინი შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და განვსაზღვროთ შეიცავს თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენი აზრით:

- იმ წლის მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებაა მომზადებული, შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას; და;
- მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის 6-ე მუხლის 7 პუნქტის მოთხოვნებს.

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 კონსოლიდირებული 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 საღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას და საღრიცხვო 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 ფინანსური ანგარიშგების 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)

30 ივნისი 2023

თბილისი, საქართველო

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	7,402	8,955
საინვესტიციო ქონება	9	168,609	172,991
აქტივების გამოყენების უფლებები		358	465
არამატერიალური აქტივები		205	98
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		327	143
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**176,901**	**182,652**
მიმდინარე აქტივები			
გაცემული სესხები	10	4,525	351
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	6,150	4,968
მარაგები		137	36
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12	6,403	7,286
სულ მიმდინარე აქტივები		**17,215**	**12,641**
სულ აქტივები		**194,116**	**195,293**
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	34,011	34,011
დამატებითი გადახდილი კაპიტალი	13	20,802	20,802
აკუმულირებული ზარალი		(15,550)	(46,522)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**39,263**	**8,291**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	14	135,159	124,539
საიჯარო ვალდებულებები		167	302
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები		2,667	2,303
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**137,993**	**127,144**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	14	10,479	53,705
საიჯარო ვალდებულებები		135	90
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისათვის	17	1,160	1,330
ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის	15	3,608	3,186
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა		371	502
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	1,107	1,045
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**16,860**	**59,858**
სულ ვალდებულებები		**154,853**	**187,002**
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		**194,116**	**195,293**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2023 წლის 30 ივნისს.

_____	_____
ნიკოლოზ ცინცაძე	ალეკო გაგუა
დირექტორი	ფინანსური მენეჯერი

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2022	2021
ამონაგები	18	34,756	26,531
სხვა შემოსავალი		95	338
წმინდა ხარჯი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალებისთვის ფინანსურ და სახელშეკრულებო აქტივებზე	11	5	21
ცვეთის და ამორტიზაციის დარიცხვა	8,9	(7,174)	(7,185)
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი		(1,907)	(1,721)
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა		(1,695)	(2,363)
შეკეთების და მოვლის ხარჯები		(1,510)	(1,417)
კომუნალური ხარჯები		(1,225)	(1,261)
დასუფთავების ხარჯები		(852)	(611)
უსაფრთხოების ხარჯები		(752)	(813)
რეკლამირების და მარკეტინგის ხარჯები		(630)	(619)
საკონსულტაციო ხარჯები		(416)	(499)
დაზღვევის ხარჯები		(233)	(234)
სამივლინებო ხარჯები		(174)	(114)
კომუნიკაციის ხარჯები		(114)	(114)
პროგრამული უზრუნველყოფის ხარჯები		(85)	(42)
გაყიდული მასალების თვითღირებულება		(56)	(70)
ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან	8	(3)	-
ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლიდან	9	-	(243)
უცხოური ვალუტის საკურსო სხვაობები		(1,000)	(388)
სხვა ზარალები		(454)	(355)
საოპერაციო მოგება		**16,571**	**8,841**
ფინანსური შემოსავალი, წმინდა	19	14,401	11,268
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**30,972**	**20,109**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		**30,972**	**20,109**
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		**30,972**	**20,109**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი გადახდილი კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		**31,147**	**20,802**	**(66,631)**	**(14,682)**
წლის მოგება		-	-	20,109	20,109
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	-	20,109	20,109
წმინდა ზრდა საწესდებო კაპიტალში	13	2,864	-	-	2,864
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**34,011**	**20,802**	**(46,522)**	**8,291**
წლის მოგება		-	-	30,972	30,972
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	-	30,972	30,972
წმინდა ზრდა საწესდებო კაპიტალში	13	-	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**34,011**	**20,802**	**(15,550)**	**39,263**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		30,972	20,109
კორექტირებები:			
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები	8,9	7,171	7,185
ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან	8	3	-
ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლიდან	9	-	243
სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის ანარიცხების წმინდა ცვლილება	15	422	822
წმინდა ხარჯი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალებისთვის ფინანსურ და სახელშეკრულებო აქტივებზე	11	(5)	(21)
ფინანსური შემოსავალი/(დანახარჯები), წმინდა	19	(14,401)	(11,268)
განსხვავებები უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		1,000	388
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებებამდე		**25,162**	**17,458**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/კლება		(1,774)	1,527
სხვა საგადასახადო ნაშთების (ზრდა)/კლება		(131)	655
მარაგების (ზრდა)/კლება		(101)	62
მიღებული ავანსების ზრდა		364	290
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(კლება)		143	(118)
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		**(1,499)**	**2,416**
მიღებული პროცენტი		209	82
გადახდილი პროცენტი		(11,120)	(13,162)
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**12,752**	**6,794**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(496)	(175)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(782)	(3,490)
სხვა არამატერიალური აქტივების შეძენა		(157)	(58)
სესხების გაცემა	10	(5,725)	(351)
გაცემულ სესხებზე გადახდების მიღება	10	1,602	-
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გასვლიდან	9	-	15
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(5,558)**	**(4,059)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების აღება	14	35,569	-
სესხების დაფარვა	14	(42,946)	-
საიჯარო ვალდებულების დაფარვა		(90)	(143)
საწესდებო კაპიტალის წმინდა ზრდა	13	-	2,864
საფინანსო საქმიანობაში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(7,467)**	**2,721**
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(610)	(211)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		**7,286**	**2,041**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს		**6,403**	**7,286**

1 გალერია თბილისი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „გალერია თბილისი“-სთვის („კომპანია“) და მისი შვილობილისთვის („ჯგუფი“).

კომპანია დაარსდა 2008 წლის 24 ივლისს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204558497; რეგისტრირებული თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში.

კომპანიას ყავს ერთი 100%-ით ფლობილი შვილობილი, შპს „რია-რია“, ბავშვთა გასართობი ცენტრი სავაჭრო მოლ გალერია თბილისში.

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს კომპანიას სრულად ფლობდა შპს „გალერია ჰოლდინგი“.

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბერს კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიაა GCF LP (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე), რომელიც კონტროლდება GCF GP-ის მიერ (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე).

ძირითადი საქმიანობა. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა ქონების მართვა და კომერციული სივრცეების იჯარით გაცემა მის საკუთარ თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო მოლში - სავაჭრო მოლი „გალერია თბილისი“ - მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე, თბილისი, საქართველო.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის რეგისტრირებული ოფისი და საქმიანობის ადგილია რუსთაველის გამზირი 2/4, 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. საკანონმდებლო და მარეგულირებელი გარემო აგრძელებს განვითარებას მაგრამ განსხვავებული ინტერპრეტაციებისა და ხშირი ცვლილებების გამო სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად დიდ გამოწვევას წარმოადგენს საქართველოში ფუნქციონირებადი საწარმოებისთვის. საქართველოს აქვს შედარებით სტაბილური პოლიტიკური სიტუაცია და თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკა დაბალი გადასახადებით და მცირე რეგულაციებით. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია ეკონომიკის ეფექტურობაზე, ფინანსურ და მონეტარულ ინდიკატორებზე რასაც მთავრობა ადგენს, საგადასახადო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მდგომარეობასთან ერთად. ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ხელმძღვანელობის შეფასება ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შესახებ. სამომავლო ბიზნესგარემო შესაძლოა განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან.

COVID-19. 2020 წლის 12 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ გამოაცხადა COVID-19 გლობალური პანდემია. პანდემიაზე საპასუხოდ საქართველოს მთავრობამ საპასუხო ზომებს მიმართა და შემოიღო რამდენიმე შეზღუდვა როგორიცაა კარანტინი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნესსაქმიანობის შეეზღუდები. ხსენებული შეზღუდვების ნაწილი შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის, კვლავ რჩება დაბალ რისკი რომ მთავრობებმა დამატებითი შეზღუდვები დააწესონ 2023 წელს ვირუსის ახალი ვარიანტების გავრცელების გამო.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

რუსეთ-უკრაინის ომი. 2022 წლის 24 თებერვალს, რუსეთ-უკრაინის საზღვართან რუსული სამხედრო ძალების მნიშვნელოვანი გაძლიერების შემდეგ, რუსულმა ჯარებმა გადაკვეთეს საზღვარი. აღნიშნული მოვლენა საერთაშორისოდ განხილულია, როგორც საომარი აგრესია და შეჭრა და მეორე მსოფლიო ომის შემდეგ ევროპულ სახელმწიფოზე ყველაზე ფართომასშტაბიან სამხედრო თავდასხმას წარმოადგენს. ამ ომმა ევროპაში ყველაზე დიდი ლტოლვილთა კრიზისი გამოიწვია, მილიონობით უკრაინელმა დატოვა ქვეყანა და მიატოვა სახლები. უკრაინაში ომის პასუხად, ბევრმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა გაერთიანებამ მკაცრი ეკონომიკური სანქციები დაუწესა რუსეთს. უამრავმა კომპანიამ და ბიზნესმა დატოვა რუსეთი და ბელარუსი. სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, მაგრამ მას უკვე მოჰყვა ჰუმანიტარული კრიზისი და არსებითი ეკონომიკური ზარალი უკრაინის, რუსეთისა და დანარჩენი მსოფლიოსთვის.

ჯგუფზე მნიშვნელოვანი პირდაპირი გავლენა არ აქვს უკრაინაში, რუსეთსა და ბელარუსში მიმდინარე მოვლენებს. ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ მათ მნიშვნელოვანი გავლენა არ ექნებათ ჯგუფის საქმიანობაზე. იმის გამო, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია სარწმუნოდ შეფასდეს ის სრული გავლენა, რომელსაც შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს ჯგუფის საქმიანობაზე, რადგან გაურკვევლობაა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მასშტაბთან დაკავშირებით. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება ეკონომიკურ მდგომარეობას არსებულ გარემოებებში.

ხელმძღვანელობას არ შეუძლია წინასწარ განსაზღვროს მოვლენათა ყველა შესაძლო განვითარება რომელსაც გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკასა და შედეგად ჯგუფის სამომავლო ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ყველა აუცილებელი ზომას იღებს ჯგუფის საქმიანობის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის 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. გარდა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებისა, რომელებიც ძალაშია 2022 წლის 1 იანვრიდან, 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 კონსოლიდირებული 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. იმისათვის, რომ უფლება არსებითი იყოს,

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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, 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.

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 ხარჯად.

შიდაკომპანიური ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის კომპანიათა შორის გარიგებებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსავლები ელიმინირდება; ასევე ელიმინირდება არარეალიზებული ზარალი, თუკი ღირებულების ანაზღაურება შეუძლებელია. კომპანია 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 და მისი შვილობილების სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი (“GEL”).

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის (‘’სებ’’) ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში. მიღებულ და გაცემულ სესხებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „ფინანსური შემოსავალის“ ან „ფინანსური ხარჯების“ მუხლებში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „უცხოური ვალუტის საკურსო სხვაობები“ მუხლში. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით.

სებ-ის მიერ განსაზღვრული ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო აშშ დოლარი (“USD”) 1 = 2.7020 ლარი და ევრო (“EUR”) 1 = 2.8844 (2021 წლის 31 დეკემბერი: USD 1 = 3.0976 ლარი და EUR 1 = 3.5040 ლარი). დღეისათვის, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად კონვერტირებადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ ქვეყნების უმრავლესობაში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე მინიშნება. თუ მსგავსი მინიშნება არსებობს, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება ან ზარალში. გასულ წლებში აღიარებული აქტივის გაუფასურების ზარალი კომპენსირდება, შესაბამისად, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის გამოყენების ღირებულების ან გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული რეალური ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ შეფასებებში ცვლილებებს. მოგება და ზარალი გასვლისას განისაზღვრება გასვლიდან მიღებული შემოსულობის და საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში როგორც სხვა შემოსავალი ან ხარჯები.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონებაა ქონება რომელსაც ჯგუფი ფლობს გაქირავებიდან შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალური ზრდის ან ორივე მიზნით და რომელიც თავად ჯგუფის მიერ არაა დაკავებული. საინვესტიციო ქონება მოიცავს მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც საინვესტიციო ქონება.

საინვესტიციო ქონება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. თუ მინიშნება არსებობს რომ საინვესტიციო ქონება გაუფასურებულია, ჯგუფი შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, მოცემული წლის მოგება ან ზარალში დარიცხვით. გასულ წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი კომპენსირდება, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ შეფასებებში ცვლილებებს.

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. ყველა სხვა რემონტისა და შენახვის დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. თუ საინვესტიციო ქონებას დაიკავებს მფლობელი, ის რეკლასიფიცირდება ძირითად საშუალებად.

ცვეთა. მიწა არ იცვითება. სხვა ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ შეფასებულ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
საინვესტიციო ქონება:	
შენობები	15-50
ძირითადი საშუალებები:	
შენობები	15-50
ოფისის აღჭურვილობა	2-5
მოწყობილობები და აღჭურვილობა	2-10
სხვა	3-5

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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.

არამატერიალური აქტივები გუდვილის გარდა. ჯგუფის არამატერიალურ აქტივებს გუდვილის გარდა, აქვთ განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადები და ძირითადად მოიცავს დაკაპიტალიზებულ კომპიუტერულ პროგრამებს.

შესყიდული კომპიუტერული პროგრამის ლიცენზია კაპიტალიზდება შესყიდვისათვის და გამოყენებისათვის მოსამზადებლად გაღებული თანხით.

არამატერიალური აქტივები ამორტიზდება წრფივი მეთოდით ორი ან სამი წლის განმავლობაში.

გაუფასურების შემთხვევაში, არამატერიალური აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესამდე.

აქტივების გამოყენების უფლებები. ჯგუფს იჯარით აქვს მიღებული კომერციული ფართები. ხელშეკრულებები შეიძლება შედგებოდეს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტებისგან. თუმცა ყველა იჯარა სადაც ჯგუფი მოიჯარეა, არჩეულია რომ არ გაიყოს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტად და სანაცვლოდ აღირიცხოს როგორც ერთი საიჯარო კომპონენტი.

იჯარიდან წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ფასდება თვითღირებულებით და მოიცავს შემდეგს:

- საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველი შეფასება,
- საიჯარო გადახდები, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით,
- ყველა თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯი, და
- აქტივის იმ კონდიციამდე აღდგენის ხარჯი რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ზოგადად იცვითება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ხანგრძლივობის პერიოდს შორის უმცირესი ვადით წრფივი მეთოდით. ყველა იჯარის ხელშეკრულებაში სადაც ჯგუფი მოიჯარეა, იჯარის ვადა ნაკლებია აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადაზე და შესაბამისად წრფივად იცვითება იჯარის პერიოდის განმავლობაში. კომერციული ქონების საიჯარო პერიოდი უდრის 5 წელს.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. განუსაზღვრელი სასარგებლო მომსახურების ვადის ან გამოსაყენებლად მზად არ მყოფ არამატერიალურ აქტივებს არ ერიცხებათ ამორტიზაცია და ყოველწლიურად იტესტებიან გაუფასურებაზე. 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.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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).

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 კონსოლიდირებული 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.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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 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.

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").

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

როდესაც ხელშეკრულების პირობები რისკისადმი განფენილია ან ვოლეტარულია, რაც შეუთავსებელია ძირითად სასესხო ხელშეკრულებასთან, ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და შეფასება ხდება FVTPL-ის მიხედვით. 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. საწარმოს არ შეუცვლია მისი ბიზნესმოდელი მიმდინარე და შესადარისი პერიოდების 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. 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.

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს სავაჭრო მოთხოვნისთვის. 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).

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება ბოლო 2 საოპერაციო წლის მანძილზე განხორციელებული გაყიდვების გადახდის პროფილებს და მოკორესპონდენტო ისტორიული საკრედიტო ზარალის გამოცდილებას ამ პერიოდში. ზარალის ისტორიული განაკვეთები კორექტირდება რათა ასახოს მიმდინარე და მომავალში სავარაუდო მაკროეკონომიკური ფაქტორები რომლებსაც გავლენა აქვთ მომხმარებლების შესაძლებლობაზე რომ დაფარონ მოთხოვნები. ჯგუფი აანალიზებს იმ ქვეყნის მაკრო ფაქტორებს რომელშიც ყიდის პროდუქტსა და სერვისს. რამდენადაც ყველა მოთხოვნა ადგილობრივი კლიენტისგანაა, ჯგუფი აანალიზებს საქართველოს მაკროეკონომიკურ სცენარებს და მოკორესპონდენტო მონაცემებს სებ-ის პუბლიკაციაზე დაყრდნობით. ჯგუფის მოვალეების ისტორიულ მახასიათებელზე დაყრდნობით, ჯგუფმა დაადგინა რომ უცხოური ვალუტის კურსი და მშპ ყველაზე რელევანტური ფაქტორია რომელსაც გავლენა აქვს მოთხოვნების ანაზღაურებადობაზე და შესაბამისად დააკორექტირა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე დაყრდნობით.

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.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი 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).

სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ჯგუფსა და მის თავდაპირველ გამსესხებელს შორის, არსებითად განსხვავებული პირობებით, ისევე როგორც არსებითად მოდიფიცირებული პირობებით და მდგომარეობით არსებული ფინანსური ვალდებულებებისა, აღირიცხება როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების შეწყვეტა და აღიარდება ახალი ფინანსური ვალდებულება. პირობები არსებითად განსხვავებულია თუ დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირებული ფულადი ნაკადები, ახალი პირობებით, მოიცავს გადახდილ საკომისიოს და გამოკლებულ ნებისმიერ მიღებულ საკომისიოს და დისკონტირებულია თავდაპირველი დისკონტირების განაკვეთის, სულ მცირე 10%-ით განსხვავდება დისკონტირებული დღევანდელი ღირებულება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ან პირობების მოდიფიკაცია აღირიცხება როგორც შეწყვეტა, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო აღიარდება როგორ შეწყვეტისას წარმოშობილი მოგება ან ზარალი.

თუ გაცვლა ან მოდიფიკაცია არ აღირიცხება შეწყვეტად, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო დააკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება მოდიფიცირებული ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს შეწყვეტას, 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 ურთიერთგადაფარვა 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. ურთიერთგადაფარვის 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 ფულს სალაროში და მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) მათ ფლობენ საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს „SPPI”-ს, და (ii) არ წარმოადგენს “FVTPL”-ს.

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

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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.

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.

საიჯარო ვალდებულებები. იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებები მოიცავს შემდეგი საიჯარო გადასახადების წმინდა ახლანდელ ღირებულებას:

- ფიქსირებული გადახდები (მოიცავს შინაარსობრივად ფიქსირებულ გადახდებს), გამოკლებული ნებისმიერი საიჯარო წახალისების მოთხოვნა,

- იჯარის შეწყვეტისათვის ჯარიმების გადახდა, თუ იჯარის პირობებში ასახულია რომ ჯგუფი გამოიყენებს ამ უფლებას.

გახანგრძლივების და შეწყვეტის უფლებები ჩართულია ყველა იჯარაში ჯგუფის მასშტაბით. ეს პირობები გამოიყენება საოპერაციო მოქნილობის მაქსიმიზაციისთვის ჯგუფის ოპერაციებში გამოყენებული აქტივების მართვისას. გახანგრძლივების და შეწყვეტის უფლებები უმეტესად გამოყენებადია მხოლოდ ჯგუფის და არა მეიჯარის მიერ. გახანგრძლივების უფლებები (ან პერიოდი შეწყვეტის უფლების შემდეგ) იჯარის ხელშეკრულებაში არის მხოლოდ მაშინ როდესაც საიმედოდ გარკვეულია რომ გაგრძელდება (არ იქნება შეწყვეტილი). საიჯარო გადახდები რომლებიც გადაიხდება სავარაუდოდ გარკვეული გაგრძელების უფლების გამოყენების შემდეგ ასევე ჩართულია ვალდებულების შეფასებაში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

საიჯარო გადახდები დისკონტირებულია იჯარის ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. თუ ასეთი განაკვეთის საიმედოდ შეფასება შეუძლებელია, რა შემთხვევაც ზოგადად გვაქვს ჯგუფის იჯარებთან დაკავშირებით, გამოყენებულია ჯგუფის ზღვრული სასესხო განაკვეთი და რომელიცაა განაკვეთი რომელსაც ჯგუფი გადაიხდიდა ისეთი სესხისთვის, რომლის აღებაც აუცილებელი იქნებოდა აქტივების გამოყენების უფლებების მსგავსი აქტივის შესაძენად, მსგავს ეკონომიკურ გარემოში, მსგავსი პირობებით, უზრუნველყოფით და მდგომარეობით.

ზღვრული საპროცენტო განაკვეთის განსაზღვრისას, ჯგუფი:

- 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, და
- ახორციელებს კონკრეტული იჯარების კორექტირებას, მაგ. ვადა, ქვეყანა, ვალუტა და უზრუნველყოფა.

საიჯარო გადასახდელები ნაწილდება ძირსა და ფინანსურ ხარჯებზე. ფინანსური ხარჯები აისახება მოგება ან ზარალში იჯარის პერიოდის განმავლობაში ისე რომ აწარმოოს მუდმივი პერიოდული განაკვეთი ვალდებულების ნაშთზე ყოველი პერიოდისთვის.

აღჭურვილობის და ავტომობილების მოკლევადიან იჯარებთან და დაბალფასიანი აქტივების იჯარებთან დაკავშირებული გადასახდელები აღიარდება წრფივ საფუძველზე მოგება ან ზარალში. მოკლევადიანი იჯარებია იჯარები რომელთა ვადაც 12 თვე ან ნაკლებია.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი მოცემულია კონსოლიდირებული 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.

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.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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.

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, შემდეგი ოპერაციებიდან უადრესად განხორციელებისთანავე: (ა) მომხმარებლებისგან ავანსის მიღებისას ან (ბ) საქონელის ან მომსახურების მომხმარებლებზე მიწოდებისას. ჩასათვლელი დღგ-ს ანაზღაურება, როგორც წესი, ხდება გადასახდელ დღგ-სთან შეპირისპირებით, დღგ-ს ანგარიშფაქტურის მიღებისას. 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.

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება „საშუალო შეწონილი“ მეთოდის საფუძველზე. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

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 ჯგუფში 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)

საწესდებო კაპიტალი. ჯგუფის განცხადებული საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განსაზღვრულია ჯგუფის მეწილეების მიერ. ცვლილებები ჯგუფის განცხადებულ საწესდებო კაპიტალში შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ ჯგუფის მეწილეების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

განცხადებული საწესდებო კაპიტალის მეტობა/(ნაკლებობა) ფაქტიური შენატანების ღირებულებასთან აღრიცხულია როგორც გადახდილი/(გადაუხდელი) კაპიტალი.

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 ჯგუფის 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.

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

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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

ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან. 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.

პარკინგის მოსაკრებლები და შემოსავალი გასართობ ცენტრ „რია-რია“-დან აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, ხოლო ამონაგები უსაფრთხოების მომსახურების, დასუფთავების და ფართის სხვა საერთო ხარჯებიდან აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

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.

საპროცენტო შემოსავალი. საპროცენტო შემოსავლის ასახვა ხდება ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის დარიცხვის საფუძველზე, ეფექტური საპროცენტო განკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეს მეთოდი გადაავადებს, საპროცენტო შემოსავლის ნაწილის სახით, მთლიან საკომისიოს, რომელიც მიღებულია ხელშეკრულების მხარეთა შორის და რომელიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განკვეთის განუყოფელ ნაწილს, ყველა სხვა პრემიასა თუ დისკონტს.

მოსაკრებლები, რომლებიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს, მოიცავს წარმოქმნის მოსაკრებლებს, რომლებიც მიღებული თუ გადახდილია ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივისა შექმნასა თუ შეძენისთვის, მაგალითად, კრედიტუნარიანობის, გარანტიებისა თუ უზრუნველყოფის აღრიცხვისა და შეფასებისთვის, ინსტრუმენტის პირობების შეთანხმებისა და ტრანზაქციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივების მთლიან ღირებულებასთან მიმართებაში, შემდეგის გარდა: (i) საკრედიტო გაუფასურებული ფინანსური აქტივები (ეტაპი 3), რომელთათვის საპროცენტო ამონაგები გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით მათი ამორტიზებული ღირებულების მიმართ, ECL ანარიცხის გამოკლებით და (ii) ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეძენილ ან წარმოქმნილი იქნა საკრედიტო გაუფასურებით, რომელთა ამორტიზებული ღირებულებისათვის გამოიყენება საწყისი კრედიტ-კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები. ხელფასის, სარგოს, საქართველოს საპენსიო და სოციალური დაზღვევის ფონდში გადახდების, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებლის (როგორიცაა სამედიცინო დაზღვევა და საბავშვო ბაღის მომსახურება) დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ცვლილებები გამოცემის შემდეგ. გამოცემის შემდეგ ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ნებისმიერი ცვლილება მოითხოვს ჯგუფის ხელმძღვანელობის ნებართვას, 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 კონსოლიდირებულ 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 კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და შეფასებებს რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

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. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების ვადები და პირობები წარმოდგენილია შენიშვნაში 7.

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 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის 646 ათასი ლარით შემცირება ან 698 ათასი ლარით ზრდა (2021: 627 ათასი ლარით შემცირება ან 810 ათასი ლარით ზრდა).

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

საიჯარო ვალდებულებების განსაზღვრისას გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები. დისკონტირების განაკვეთის გამოსათვლელად ჯგუფი იყენებს თავის ზღვრულ სასესხო განაკვეთს რადგან იჯარაში ნაგულისხმევი სასესხო განაკვეთის ადვილად შეფასება შეუძლებელია. ზღვრული სასესხო განაკვეთის განსაზღვირსას, ჯგუფი იყენებს ანალიტიკურ და სტატისტიკურ მონაცემებს, რომლებიც შექმნილი და გამოქვეყნებულია სებ-ის მიერ ყოველთვიურად. ეს არის განაკვეთი რომელსაც ჯგუფი საქართველოში გადაიხდიდა მსგავსი აქტივის შესაძენად სესხისთვის, რომლის აღებაც საჭირო იქნებოდა მსგავსი პირობებით და მსგავსი უზრუნველყოფით.

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. ხელმძღვანელობა ასევე აფასებს მომხმარებლის ხედვას ხელშეკრულების შემსრულებელ მთავარ პასუხისმგებელ მხარესთან მიმართებით, მათ შორის მომხმარებლისთვის მხარდაჭერის გაწევას, მომხმარებლის საჩივრების დაკმაყოფილებას და პასუხისმგებლობის აღებას სერვისის ხარისხსა და ვარგისიანობაზე. კომუნალური მომსახურებებისთვის (ელექტროენერგია, წყალი და ბუნებრივი აირი) - ყველა მოიჯარე მუნიციპალური სერვისების მომწოდებლებს მიიჩნევს მხარეებად, რომლებიც მთავარი პასუხისმგებლები არიან შესაბამისი სერვისის მიწოდებაზე. 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.

კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან ამონაგებისთვის ჯგუფი წარმოადგენს აგენტს. ჯგუფს აგენტის ნაცვლად ძირითადი მხარის სახით რომ ემოქმედა ჯგუფის 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში მთლიან ამონაგებს წარადგენდა 2,758 ათასი ლარის ოდენობით (2021: 1,939 ათასი ლარი), რომელიც აღიარდებოდა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული ცვლილებები ძალაში შევიდა 2022 წლის 1 იანვრიდან:

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 შექმნილი ერთეულის გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა. 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.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

- ბასს 37-ის შესწორებები განმარტავს „ხელშეკრულების შესრულების ხარჯების“ მნიშვნელობას. შესწორება განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი ხარჯები შედგება ამ ხელშეკრულების შესრულების დამატებითი (incremental) 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 როცა შვილობილი საწარმო ფასს-ებს იღებს უფრო გვიანი თარიღით, ვიდრე მშობელმა საწარმომ მიიღო. 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.

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

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება ჯგუფს არ დაუწყია.

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, საწარმოები 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 საწარმოებს ასეთი ტრანზაქციებზე გადავადებული გადასახადის აღიარებისას.

ცვლილება ავალდებულებს კომპანიებს რომ გადავადებული გადასახადი აღიარონ ასეთი ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც წარმოშობს თანაბარ დასაბეგრ და გამოსაქვით დროებით სხვაობებს.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდეგ განახლდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაში შედის 2024 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.

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.

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.

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, ძალაში შესვლის თარიღი მოგვიანებით შეიცვალა 2023 წლის 1 იანვრით ფასს-17-ის ქვემოთ მოცემული ცვლილების მიხედვით). 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 კომპანიის 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.

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.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

- *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.

გარდამავალი ოფცია მზღვეველებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს - ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ამდე შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ფასს 17-ში გარდამავალი მოთხოვნების ცვლილება მზღვეველებს აძლევს ოფცია, 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 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.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ცვლილებები ფასს 16-ში იჯარა: საიჯარო ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები ეხება გაყიდვისა და უკუიჯარის ოპერაციებს, რომლებიც აკმაყოფილებს ფასს 15-ის მოთხოვნებს გაყიდვის სახით აღრიცხვის შესახებ. ცვლილებები მოითხოვს, რომ გამყიდველმა-მოიჯარემ შემდგომში შეაფასოს ვალდებულებები, რომლებიც წარმოიქმნება გარიგებიდან და ისე, რომ არ აღიაროს რაიმე სახის შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც დაკავშირებულია მის მიერ შენარჩუნებულ გამოყენების უფლებასთან. ეს ნიშნავს ისეთი შემოსულობის გადავადებას მაშინაც კი, თუ არსებობს ვალდებულება განხორციელდეს ცვლადი გადახდები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა თუ განაკვეთზე.

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.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2022**	**31 დეკემბერი 2021**
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო	920	446

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე გაცემული სესხების ნაშთი (შენიშვნა 10) შეადგენდა 4,313 ათას ლარს (2021: ნული ლარი).

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	**2022**	**2021**
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	1,206	754
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	134	84
საპროცენტო შემოსავალი	268	-

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან სააგენტო ხელშეკრულებებიდან მთლიანმა ამონაგებმა შეადგინა 328 ათასი ლარი (2021: 212 ათასი ლარი).

ზემოთ მოცემულის გარდა, ჯგუფმა საკონსულტაციო მომსახურება მიიღო საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული მმართველი კომპანიისგან და შესაბამისმა ხარჯმა და სავაჭრო ვალდებულებამ 2022 წელს შეადგინა 23 ათასი ლარი და 2 ათასი ლარი (2021: 22 ათასი ლარი და 6 ათასი ლარი).

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობაში შედიან ჯგუფის დირექტორები, რომლებიც ხელმძღვანელობენ ჯგუფის ოპერაციების სხვადასხვა მიმართულებებს.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულია ხელმძღვანელი პირების დარიცხული ხელფასები და გადასახდელი ბონუსები:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
დარიცხული ხელფასები და ბონუსები	32	19

ქვემოთ მოცემულია ხელმძღვანელი პირებთან დაკავშირებული პერსონალის ხარჯები:

ათას ქართულ ლარში	2022	2021
პერსონალის ხარჯი	330	277

8 ძირითადი საშუალებები

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	მიწა	შენობა	მოწყობილობები და აღჭურვილობა	საოფისე აღჭურვილობა	სხვა	სულ
თვითღირებულება 2021 წლის 1 იანვარს	1,163	4,467	6,783	2,543	1,042	15,998
დაგროვილი ცვეთა	-	(274)	(2,985)	(1,242)	(525)	(5,026)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 1 იანვარს	**1,163**	**4,193**	**3,798**	**1,301**	**517**	**10,972**
დამატებები	-	-	17	162	1	180
ცვეთის დარიცხვა	-	(88)	(1,303)	(579)	(227)	(2,197)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,105**	**2,512**	**884**	**291**	**8,955**
თვითღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	1,163	4,467	6,800	2,705	1,043	16,178
დაგროვილი ცვეთა	-	(362)	(4,288)	(1,821)	(752)	(7,223)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,105**	**2,512**	**884**	**291**	**8,955**
დამატებები	-	-	-	493	-	493
გასვლები	-	-	(20)	(5)	-	(25)
ცვეთის დარიცხვა	-	(63)	(1,181)	(589)	(210)	(2,043)
ელიმინაცია გასვლისას	-	-	18	4	-	22
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,042**	**1,329**	**787**	**81**	**7,402**
თვითღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	1,163	4,467	6,780	3,193	1,043	16,646
დაგროვილი ცვეთა	-	(425)	(5,451)	(2,406)	(962)	(9,244)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,042**	**1,329**	**787**	**81**	**7,402**

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ზემოთ მოცემული აქტივების ნაწილი დატვირთულია სესხის უზრუნველყოფით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებზე იხილეთ შენიშვნები 14 და 20.

ძირითადი საშუალებები მოიცავს მიწის ნაკვეთს და შენობას, ორივე მდებარეობს რუსთაველის გამზირ 2/4-ში, თბილისი, საქართველო. შენობის ნაწილი შედგება შპს „გალერია თბილისის“ ადმინისტრაციული ოფისისგან და გასართობ ცენტრ „რია-რიასგან“ რომლის ოპერირებასაც ახდენს ჯგუფის შვილობილი, დაკავებული ფართი შეადგენს 576 და 1,153 კვადრატულ მეტრს.

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის მოწყობილობები და აღჭურვილობა ძირითადად შედგება გასართობ ცენტ „რია-რიას“ ატრაქციონების, აპარატებისა და სპეც-ტექნიკისგან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებ საწარმო „შპს გალერია ჰოტელ მენეჯმენტზე“ იჯარით გაცემული სასტუმროს აღჭურვილობიდან.

9 საინვესტიციო ქონება

ათას ქართულ ლარში	მიწა	შენობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	42,129	143,741	2,935	188,805
დაგროვილი ცვეთა	-	(13,117)	-	(13,117)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 1 იანვარს	**42,129**	**130,624**	**2,935**	**175,688**
დამატებები	-	898	1,508	2,406
გასვლები	-	(308)	-	(308)
ტრანსფერი	-	4,384	(4,384)	-
პერიოდის ცვეთა	-	(4,845)	-	(4,845)
ელიმინაცია გასვლისას	-	50	-	50
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**130,803**	**59**	**172,991**
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	42,129	148,715	59	190,903
დაგროვილი ცვეთა	-	(17,912)	-	(17,912)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**130,803**	**59**	**172,991**
დამატებები	-	606	-	606
გასვლები	-	-	-	-
ტრანსფერი	-	-	-	-
პერიოდის ცვეთა	-	(4,988)	-	(4,988)
ელიმინაცია გასვლისას	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**126,421**	**59**	**168,609**
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	42,129	149,321	59	191,509
დაგროვილი ცვეთა	-	(22,900)	-	(22,900)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**126,421**	**59**	**168,609**

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს გალერია თბილისის სავაჭრო მოლს და საოფისე სივრცეებს, დაკავშირებული მიწის ნაკვეთებით, რუსთაველის გამზირზე, თბილისი, საქართველო.

საინვესტიციო ქონება ჩადებულია სესხის უზრუნველყოფის პირობაში. უზრუნველყოფით დატვირთული და შეზღუდული აქტივების დეტალებზე იხილეთ შენიშვნა 20.

2021 წელს დასრულდა საოფისე სივრცეების მშენებლობა და შესაბამისად გადავიდა შენობის კატეგორიაში.

9 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბრისათვის საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულება უდრიდა 308,756 ათას ლარს (2021: 340,457 ათასი ლარი) (შენიშვნა 23).

სადაც ჯგუფი მეიჯარეა, სამომავლო იჯარის გადახდების მინიმალური მოთხოვნები შეუწყვეტადი საოპერაციო იჯარებისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2022	2021
არაუგვიანეს 1 წლისა	31,444	36,106
1 წელზე გვიან და არაუგვიანეს 5 წლისა	120,147	137,560
5 წელზე გვიან	85,181	38,764
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდების მოთხოვნები 31 დეკემბერს	**236,772**	**212,430**

ჯგუფის საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება დამოუკიდებელი შემფასებლების, შპს „ბიდიოს“ ანგარიშს, რომელსაც აქვს შესაბამისი აღიარება და პროფესიული კვალიფიკაცია.

ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული. ჯგუფმა მოახდინა ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების რეალური ღირებულების შეფასება განცალკევებულად:

- სასტუმრო რადიუსი – სავაჭრო მოლის ნაწილი რომელიც საიჯარო ქირით გადაცემულია შპს „გალერია ჰოტელს მენეჯმენტზე“;
- საოფისე სივრცე #1 – სავაჭრო მოლის ნაწილი, საიჯარო ქირით გადაცემულია შპს „მეიჯერელ საქართველოზე“;
- საოფისე სივრცე #2 – სავაჭრო მოლის ნაწილი, იჯარით გადაეცა შპს „მეიჯერელ საქართველოს;
- სავაჭრო მოლის დანარჩენი ფართი საიჯარო ქირით გადაცემულია რამდენიმე მოიჯარეზე.

ფსწე-ს რეალური ღირებულება განისაზღვრა გამოყენების ღირებულების გამოთვლებით.

აქტივის შეფასებული რეალური ღირებულება ეფუძნება ხელმძღვანელობის შეფასებებს, მათ შორის დისკონტირების განაკვეთის განსაზღვრას, სამომავლო შედეგიანობის შეფასებას, აქტივის მიერ ამონაგების გენერირების უნარს, სამომავლოდ ძირითადი საშუალებების შეძენის დროები და რაოდენობა, სამომავლო ბაზრის პირობების დაშვებებს და გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთებს პერპეტუიტში (terminal value). ცვლილებებს ხელმძღვანელობის მიერ შერჩეულ დაშვებებში, კერძოდ დისკონტირების განაკვეთისა და ზრდის განაკვეთის შეფასებებში რომლებიც აქტივების რეალური ღირებულების შესაფასებლად იქნა გამოყენებული, შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა ქონდეს ჯგუფის გაუფასურების შეფასებებზე და შესაბამისად შედეგებზე.

ძირითადი დაშვებები და გონივრულად შესაძლო ცვლილებები ამ დაშვებებში, ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, შემდეგია:

- დატვირთულობის განაკვეთი - სავაჭრო მოლის დატვირთვის განაკვეთი საშემფასებლო ანგარიშის თარიღში 93% იყო. თუმცა, დატვირთულობის 97% განისაზღვრა სტაბილურად, იმის გათვალისწინებით რომ საქართველოს ეკონომიკამ პოზიტიური დინამიკა აჩვენა პანდემიის შემდგომი აღდგენის კუთხით და პანდემიამდელი მაჩვენებელი 2019 წელს იყო 98%. დატვირთულობის განაკვეთი რომ გაიზარდოს ან შემცირდეს 2%-ით, მთლიანად გრძელვადიანი აქტივების რეალური ღირებულება გაიზრდება 6,878 ათასი ლარით ან შემცირდება 6,910 ათასი ლარით.

9 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

- ქირის შემოსავალი - სავაჭრო მოლის ქირის ფასები განისაზღვრება ფაქტობრივი შედეგებით და კორექტირდება აშშ დოლარის ინფლაციის მაჩვენებლით.

  2022 წლის ფაქტობრივი ამონაგები გამოყენებულ იქნა 2023 წლის ამონაგების პროგნოზისთვის მთლიანი სავაჭრო მოლის დონეზე. 2022 წელს ჯგუფმა მოახდინა წინა პერიოდის ამონაგების 29%-ის გენერირება. ეს ზრდა გამოწვეული იყო პოზიტიური დინამიკით COVID-19 პანდემიის შემდგომი აღდგენის კუთხით. 2023 წლის სავარაუდო ქირის გადასახადი გაზრდილია 17%-ით. იქიდან გამომდინარე რომ 2022 წელს ნაჩვენები იქნა 2019 წლის მაჩვენებლის თითქმის სრული აღდგენა, 2023 წლიდან ამონაგების 100% (როგორ 2019 წელს) არის ნავარაუდევი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (DCF) მოდელით.

  ქირის გადასახადი რომ გაიზარდოს ან შემცირდეს 1%-ით, მთლიანად გრძელვადიანი აქტივების რეალური ღირებულება გაიზრდება 3,058 ათასი ლარით ან შემცირდება 3,166 ათასი ლარით.

- დისკონტირების განაკვეთი - სასტუმრო რადიუსის შემთხვევაში, სტაბილური დისკონტირების განაკვეთად ნავარაუდებია 13.41% ხოლო დანარჩენი სივრცეებისთვის 11.89%. ეს დისკონტირების განაკვეთები რომ გაიზარდოს / შემცირდეს 1%-ით ძირითადი საშუალებების რეალური ღირებულება იქნება 27,892 ათასი ლარით ნაკლები / 34,006 ათასი ლარით მეტი.

10 გაცემული სესხები

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2022**	**31 დეკემბერი 2021**
სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე	4,313	-
სესხები მესამე მხარეებთან	212	351
გამოკლებული გაუფასურების ზარალის ანარიცხი	-	-
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საბალანსო ღირებულება	4,525	351
რეალური ღირებულებით შეფასებული სესხები, მოგება ან ზარალში ასახვით	-	-
სულ გაცემული სესხები პერიოდის ბოლოს	**4,525**	**351**

2022 და 2021 წლების განმავლობაში გაცემული სესხების თავდაპირველი აღიარებისას არ აღიარებულა მოგება ან ზარალი რადგან სესხები საბაზრო პირობებითაა გაცემული. დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები მოიცავს სს „აქსის თაუერსზე“ და შპს „მტკვარი ჰესზე“ გაცემულ 2,962 ათას ლარს და 1,351 ათას ლარს (2021: ნული ლარი) და უნდა დაიფაროს 2023 წელს.

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხების მოძრაობა და მთლიანი საბალანსო ღირებულებები 2022 წლის საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან ბოლომდე:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ათას ქართულ ლარში	**დონე 1 (12-თვის ECL)**	**დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)**	**დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)**	**სულ**	**დონე 1 (12-თვის ECL)**	**დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)**	**დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)**	**სულ**
2021 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	**351**	-	-	**351**
მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე:								
ახალი წარმოქმნილი ან შეძენილი	-	-	-	-	5,725	-	-	5,725
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	-	-	-	-	323	-	-	323
სხვა მოძრაობა	-	-	-	-	(44)	-	-	(44)
აღიარების შეწყვეტა	-	-	-	-	(1,602)	-	-	(1,602)
სულ მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე	**-**	**-**	**-**	**-**	**4,753**	**-**	**-**	**4,753**
მოძრაობები პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე ეფექტის გარეშე:								
საკურსო სხვაობები და სხვა მოძრაობები	-	-	-	-	(228)	-	-	(228)
2022 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	**4,525**	-	-	**4,525**

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხების მოძრაობა და მთლიანი საბალანსო ღირებულებები 2021 წლის საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან ბოლომდე:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ათას ქართულ ლარში	**დონე 1 (12-თვის ECL)**	**დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)**	**დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)**	**სულ**	**დონე 1 (12-თვის ECL)**	**დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)**	**დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)**	**სულ**
2021 წლის 1 იანვარს	-	-	-	-	-	-	-	-
მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე:								
ახალი წარმოქმნილი ან შეძენილი	-	-	-	-	351	-	-	351
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	-	-	-	-	-	-	-	-
სხვა მოძრაობა	-	-	-	-	-	-	-	-
აღიარების შეწყვეტა	-	-	-	-	-	-	-	-
სულ მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე	**-**	**-**	**-**	**-**	**351**	**-**	**-**	**351**
საკურსო სხვაობები და სხვა მოძრაობები	-	-	-	-	-	-	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	**351**	-	-	**351**

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო რისკის ანალიზი რომელთათვისაც აღიარებულია ECL ანარიცხი, ასევე ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობაა ამ სესხებზე.

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2022 წლის 31 დეკემბერს შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12-თვის ECL)	დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)	დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	POCI	სულ
კორპორატიული სესხები					
- კარგი	4,525	-	-	-	4,525
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	**4,525**	**-**	**-**	**-**	**4,525**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	**4,525**	**-**	**-**	**-**	**4,525**

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2021 წლის 31 დეკემბერს შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12-თვის ECL)	დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)	დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	POCI	სულ
კორპორატიული სესხები					
- კარგი	351	-	-	-	351
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	**351**	**-**	**-**	**-**	**351**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	**351**	**-**	**-**	**-**	**351**

2020 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის სესხები არ ყოფილა დატვირთული უზრუნველყოფით.

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო მოთხოვნები	6,065	4,621
სხვა მოთხოვნები	5	28
გამოკლებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(10)	(15)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	**6,060**	**4,634**
გადახდილი ავანსები	90	334
გამოკლებული გაუფასურების ანარიცხი	-	-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	**6,150**	**4,968**

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას რომელიც იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

ჯგუფის მთლიანი სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთი ძირითადად შედგება მოიჯარეების მიმართ მოთხოვნებისგან, მათთვის ECL-ის შეფასება ხდება კოლექტიურ საფუძველზე. მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთი დაფუძნებულია და ბოლო 2 საოპერაციო წლის ამონაგების გადახდის პროფილებზე 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრამდე და მოკორესპონდენტო ისტორიული საკრედიტო ზარალის გამოცდილებას ამ პერიოდში. ზარალის ისტორიული განაკვეთები კორექტირდება რათა ასახოს მიმდინარე და მომავალში სავარაუდო მაკროეკონომიკური ფაქტორები რომლებსაც გავლენა აქვთ მომხმარებლების შესაძლებლობაზე რომ დაფარონ მოთხოვნები. ჯგუფმა დაადგინა რომ უცხოური ვალუტის კურსი და მშპ ყველაზე რელევანტური ფაქტორებია და შესაბამისად დააკორექტირა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე დაყრდნობით.

საქართველოს ხელისუფლების მიერ დაწესებული საოპერაციო შეზღუდვების გამო, 2020 წელს ჯგუფმა მოიჯარეებს გახანგრძლივებული საკრედიტო პირობები შესთავაზა, რომლებიც ნაწილობრივ ძალაში იყო 2022 და 2021 წლებშიც. თუმცა, მისი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების დაცვის მიზნით, ჯგუფმა მოიჯარეების უდიდესი ნაწილისგან საბანკო გარანტიები მიიღო და დარღვევის შემთხვევებში ჯგუფს შეეძლება მთლიანად აინაზღაუროს მისი მოთხოვნა. უფრო მეტიც, ჯგუფი ინარჩუნებს კონკრეტული მოიჯარეებისგან მიღებული დეპოზიტების მნიშვნელოვან ოდენობას, რომელიც შესაძლოა გამოყენებულ იქნეს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების დასაფარად საჭიროების შემთხვევაში. თუმცა, რადგან ზემოთხსენებული გარანტიები და დეპოზიტები არაა ხელმისაწვდომი ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთებისთვის, ჯგუფმა აღიარა შესაბამისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. ზარალის განაკვეთები გამოყენებულ იქნა მცირე და საშუალო საწარმოების სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთის შესაბამისად რომლებიც ორმა უდიდესმა ქართულმა ბანკმა გამოაქვეყნა ფასს 9-ის მიხედვით. გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე უდრის 10 ათას ლარს (2021: 15 ათასი ლარი).

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

საკრედიტო ზარალის ანარიცხი სავაჭრო მოთხოვნებისთვის განისაზღვრება ანარიცხების მატრიცით რომელიც წარმოდგენილია ქვედა ცხრილში. ანარიცხების მატრიცა დაფუძნებულია ვადაგადაცილებული დღეების რაოდენობაზე, კორექტირებულია საპროგნოზო ინფორმაციით:

	31 დეკემბერი 2022			
მთლიანი ღირებულების % (ათას ქართულ ლარში)	**ზარალის განაკვეთი**	**მთლიანი საბალანსო ღირებულება**	**არსებობის მანძილზე ECL**	**წმინდა საბალანსო ღირებულება**
სავაჭრო მოთხოვნები				
- მიმდინარე	0%	4,337	-	4,337
- 30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილებული	0%	802	-	802
- 30-90 დღე ვადაგადაცილებული	0%	512	-	512
- 91-180 დღე ვადაგადაცილებული	1%	271	(2)	269
- 181-360 დღე ვადაგადაცილებული	8%	35	(1)	34
- 360 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული	29%	115	(7)	108
სულ	**-**	**6,072**	**(10)**	**6,062**

	31 დეკემბერი 2021			
მთლიანი ღირებულების % (ათას ქართულ ლარში)	**ზარალის განაკვეთი**	**მთლიანი საბალანსო ღირებულება**	**არსებობის მანძილზე ECL**	**წმინდა საბალანსო ღირებულება**
სავაჭრო მოთხოვნები				
- მიმდინარე	0%	3,615	-	3,615
- 30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილებული	0%	473	-	473
- 30-90 დღე ვადაგადაცილებული	0%	398	-	398
- 91-180 დღე ვადაგადაცილებული	1%	95	(1)	94
- 181-360 დღე ვადაგადაცილებული	8%	24	(1)	23
- 360 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული	29%	44	(13)	31
სულ	**-**	**4,649**	**(15)**	**4,634**

წინამდებარე ცხრილში მოცემულია ცვლილებები სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალის ანარიცხებში გამარტივებული ECL მოდელით, საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და ბოლოს შორის:

ათას ქართულ ლარში	**2022**	**2021**
ანარიცხი სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალისთვის 1 იანვარს	15	36
შექმნილი ან შესყიდული	-	-
სხვა მოძრაობები	(5)	(21)
ანარიცხი სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალისთვის 31 დეკემბერს	**10**	**15**

მოძრაობა ავანსების გაუფასურებაში შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	**2022**	**2021**
ანარიცხი ავანსებისთვის 1 იანვარს	-	386
შექმნილი ან შესყიდული	-	-
აღიარების შეწყვეტა	-	(386)
ანარიცხი ავანსებისთვის 31 დეკემბერს	**-**	**-**

12 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფული სალაროში	11	25
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	6,392	7,261
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**6,403**	**7,286**

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები ძირითადად განთავსებულია ორ წამყვან ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით Ba3, Moody's-ის რეიტინგის სისტემით. უმნიშვნელო თანხა განთავსებულია ორ სხვა ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით არანაკლებ BB-, Standard and Poor's-ის რეიტინგის სისტემით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის, ფულის და ფულის ეკვივალენტების ნაშთები თავსდება კატეგორიაში 1. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისთვის 2022 წლის 31 დეკემბერს ნულის ტოლია.

13 საწესდებო და დამატებითი გადახდილი კაპიტალი

ათას ქართულ ლარში	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი გადახდილი კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	**31,147**	**20,802**
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	5,696	-
საწესდებო კაპიტალის კლება	(2,832)	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	34,011	20,802
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	-	-
საწესდებო კაპიტალის კლება	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	**34,011**	**20,802**

2021 წლის განმავლობაში მშობელმა კომპანიამ მოახდინა ფულადი სახით დამატებითი კაპიტალის გადახდა 5,696 ათასი ლარის ოდენობით, სავაჭრო მოლის ოპერაციების დასაფინანსებლად პანდემიის პერიოდში.

საწესდებო კაპიტალის კლება უკავშირდება საანგარიშგებო პერიოდში რამდენიმე ფულად გადახდას შპს „გალერია ჰოლდინგისთვის".

დამატებითი გადახდილი კაპიტალი წარმოადგენს ყოფილი მფლობელის - შპს „მოვატ საქართველო"-ს მიერ კომპანიის დაფუძნებისას საწესდებო კაპიტალში განხორციელებული შენატანის (საინვესტიციო ქონება) რეალური ღირებულების სხვაობას მის საბალანსო ღირებულებაზე.

14 სესხები

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2022**	**31 დეკემბერი 2021**
სესხები ფინანსური ინსტიტუტებისგან	145,638	178,244
სულ სესხები	**145,638**	**178,244**

ჯგუფის სესხები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ათას ქართულ ლარში	**2022**	**2021**
სესხები დენომინირებული:		
- ევროში	126,799	155,572
- აშშ დოლარში	18,839	22,672
სულ სესხები 31 დეკემბერს	**145,638**	**178,244**

ჯგუფი არ იყენებს ჰეჯირების აღრიცხვას და არ შესულა ჰეჯირების შეთანხმებაში უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ვალდებულებებთან ან საპროცენტო განაკვეთის განფენილობასთან დაკავშირებით. ჯგუფის აღებული სესხების ნაწილი ფიქსირებულ განაკვეთიანია ხოლო სხვები ეფუძნება IBOR-ს. სესხების გადახდის ვადაა 2035 წლის დეკემბრამდე (შენიშვნა 21) და კუპონის საშუალო ეფექტური საპროცენტო განაკვეთია წლიური 9%. გირავნობით დატვირთული და შეზღუდული აქტივების დეტალები შესახებ იხილეთ შენიშვნაში 20.

ნასესხები სახსრებიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

ათას ქართულ ლარში	**შენიშვნა**	**სესხები**
წმინდა ვალი 2021 წლის 1 იანვარს		**202,573**
დარიცხული პროცენტი	19	13,032
გადახდილი პროცენტი		(13,100)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირება	19	(24,253)
მოდიფიკაციის და გაუქმების შემოსულობა, წმინდა		(8)
წმინდა ვალი 2021 წლის 31 დეკემბერს		**178,244**
ძირი თანხის დამატება*		35,569
დარიცხული პროცენტი	19	16,020
გადახდილი ძირი თანხა*		(42,946)
გადახდილი ძირი თანხა		(11,073)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირება	19	(30,206)
მოდიფიკაციის და გაუქმების ზარალი, წმინდა	19	30
წმინდა ვალი 2022 წლის 31 დეკემბერს		**145,638**

*თანხები კლასიფიცირებულია როგორც ძირის დამატებები და ძირის გადახდა რომელიც მოიცავს რეფინანსირებისას ფულად მთლიან შემოდინებებს და გადინებებს.

15 ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის

მოძრაობა ანარიცხებში სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	საგადასახადო რისკები	სულ
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 1 იანვარს	**2,364**	**2,364**
მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები	1,399	1,399
გამოუყენებელი თანხის კომპენსირება	(577)	(577)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**3,186**	**3,186**
მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები	1,244	1,244
გამოუყენებელი თანხის კომპენსირება	(822)	(822)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**3,608**	**3,608**

ზემოთ მოცემული ანარიცხი კლასიფიცირებულია როგორც მიმდინარე ვალდებულება რადგან ჯგუფს არ აქვს უპირობო უფლება რომ გადაავადოს გადახდა ერთ წელზე მეტი ხნით. ფულადი სახსრების გადინების მოსალოდნელი პერიოდულობა მოცემულია ქვემოთ.

ანარიცხი გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციისთვის. ხელმძღვანელობა შესაბამისი საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციაზე და საგადასახადო ორგანოების დისკრეციულ უფლებებზე დაყრდნობით აფასებს, რომ შესაძლოა ჯგუფის ქონების გადასახადის რამდენიმე პოზიციის ცვლილება, საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. შესაბამისად, ჯგუფმა ასეთი გადასახადებისთვის შექმნა ანარიცხები. ნაშთი რომელიც 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავარაუდოდ ან მთლიანად გამოიყენება ან გამონთავისუფლდება როდესაც საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შესაბამისი საგადასახადო დეკლარაციების შემოწმების უფლების ვადა ამოიწურება შემდეგია: 981 ათასი ლარი, შემცირებული COVID-19-თან დაკავშირებული კონცესია 200 ათასი ლარით 2023 წლის ბოლოსთვის, 1,399 ათასი ლარი 2024 წლის ბოლოსთვის და 1,244 ათასი ლარი 2025 წლის ბოლოსთვის.

16 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო ვალდებულებები	829	800
ვალდებულებები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	47	79
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	**876**	**879**
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების დარიცხული ხარჯი	34	19
მიღებული ავანსები	197	147
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**1,107**	**1,045**

17 ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის

მთლიანი ვალდებულება 1,160 ათასი ლარის ოდენობით წარმოადგენს მხარეებს შორის სამშენებლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ გარანტიის ვალდებულებას შპს „ანაგის“ მიმართ. მთლიანი თანხა დაფარულ უნდა იქნას შემდეგ საანგარიშგებო პერიოდში.

18 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით

ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

ათას ქართულ ლარში	**2022**	**2021**
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	28,120	21,212
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	6,636	5,319
სულ ამონაგები	**34,756**	**26,531**

ჯგუფი შემოსავალს იღებს ერთი ლოკაციიდან: რუსთაველის გამზირი 2/4, თბილისი, საქართველო (სავაჭრო მოლი „გალერია თბილისი“).

მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები წარმოადგენს მოიჯარეებისგან მიღებულ გარანტიებს, რაც დაბრუნებას ექვემდებარება ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ან შეწყვეტის შემთხვევაში. ჯგუფი უფლებამოსილია გამოიყენოს ავანსის თანხა მოიჯარის მხრიდან დაგვიანებული გადახდის შემთხვევაში ვადის დადგომის შეტყობინების შემდეგ. მომხმარებლებისგან ავანსების მიღებიდან ამონაგები არ აღიარებულა 2022 და 2021 წელს. 2022 წელს 50 ათასი ლარი გამოყენებულ იქნა ვადაგადაცილებული სავაჭრო მოთხოვნებთან გასაქვითად. (2021: 132 ათასი ლარი).

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების აღიარების დროები (ამონაგების თითოეული წყაროსთვის) შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	**2022**	**2021**
დროის გარკვეულ მომენტში	2,120	1,043
გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	4,516	4,276
სულ ამონაგები	**6,636**	**5,319**

დროის გარკვეულ მომენტში აღიარებული ამონაგები მოიცავს პარკინგის მოსაკრებლებს და შემოსავალს გასართობ ცენტრ „რია-რიადან“ 668 ათასი და 1,452 ათასი ლარის ოდენობით. (2021: 493 ათასი და 550 ათასი ლარი). გარკვეული პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ამონაგები მოიცავს მარკეტინგის სერვისის საკომისიოს, უსაფრთხოების, დასუფთავების და ფართის სხვა საერთო ხარჯებს.

წმინდა ამონაგები სააგენტო ხელშეკრულებით გაყიდვებიდან უდრის ნულს. სააგენტო ურთიერთობებიდან ამონაგების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

19 ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები), წმინდა

ათას ქართულ ლარში	**2022**	**2021**
ფინანსური შემოსავალი	531	103
საპროცენტო ხარჯი	(16,108)	(13,088)
ზარალი მინუს შემოსავალი საკურსო სხვაობიდან - მიღებული სესხებიდან	30,206	24,253
ზარალი მინუს შემოსავალი საკურსო სხვაობიდან - გაცემული სესხებიდან	(228)	-
სულ ფინანსური ხარჯები	**14,401**	**11,268**
გამოკლებული დაკაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	-	-
სულ მოგება ან ზარალში აღიარებული ფინანსური ხარჯები	**14,401**	**11,268**

საპროცენტო ხარჯებში შედის 16,020 ათასი და 58 ათასი ლარი რომლებიც მიეკუთვნება: სესხებზე დარიცხულ პროცენტებს (შენიშვნა 14), საიჯარო ვალდებულებაზე დარიცხულ პროცენტს და მოდიფიკაციის წმინდა ზარალს (შენიშვნა 14) 30 ათასი ლარის ოდენობით. (2021: საპროცენტო ხარჯებში შედის 13,032 ათასი, 28 ათასი და 36 ათასი ლარი რომლებიც მიეკუთვნება: სესხებზე დარიცხულ პროცენტებს (შენიშვნა 14), საბანკო გარანტიასთან დაკავშირებულ ხარჯს, საიჯარო ვალდებულებაზე დარიცხულ პროცენტს და მოდიფიკაციის წმინდა შემოსულობას (შენიშვნა 14) 8 ათასი ლარის ოდენობით).

20 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივ საქმიანობაში ჯგუფმა დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო არსებითი ზარალი არ დადგება. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის მდგომარეობით ჯგუფს არ ქონია მიმდინარე სასამართლო დავები.

პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები. 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 საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ხელმძღვანელობა ჯგუფის გაურკვეველ 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.

20 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტირებას, რომელიც 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. 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 კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარანტიები. ერთადერთი არსებითი გარანტია უკავშირდება მშენებელ კონტრაგენტ შპს „ანაგი“-ს. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 17.

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 2022 წლის 31 დეკემბერს საინვესტიციო ქონების ღირებულება მთლიანად დატვირთული იყო სესხების უზრუნველყოფაში საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 9.

მიწასთან და შენობებთან დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მთლიანი ბალანსი დატვირთული იყო სესხის უზრუნველყოფაში 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული პერიოდისთვის. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 8.

დამატებით, წილი შპს „გალერია თბილისი“-ში ასევე დატვირთული იყო იგივე სესხებისათვის.

შესაბამისობა სესხის პირობებთან. ჯგუფი ექვემდებარება მის სესხებთან დაკავშირებულ პირობებს. ამ პირობებთან შეუთავსებლობამ შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები ჯგუფისთვის, მათ შორის დაფინანსების გადახურვის მოთხოვნა, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების ზრდა ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამოცხადება. 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს 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.

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. ჯგუფის ხელმძღვანელობა აგრძელებს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს ჯგუფის სრულუფლებიანი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

21 ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფში 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.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი. ჯგუფს 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 მიერ გაქირავების და სხვა ტრანზაქციებით კონტრაგენტებთან საკრედიტო პირობებით, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს და ბალანსგარეშე კრედიტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. გაცემული ფინანსური გარანტიებისთვის, კრედიტის გაზრდის ვალდებულებისთვის, გაუთვალისწინებელი საკრედიტო ხაზების და ექსპორტ/იმპორტის აკრედიტივისთვის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობაა ვალდებულების თანხა.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფის საქმიანობის ერთადერთი უდიდესი რისკია, ხელმძღვანელობა შესაბამისად ყურადღებით მართავს მისი საკრედიტო რისკის განფენილობას.

რისკის მართვის მიზნებისთვის შეფასებული საკრედიტო რისკი კომპლექსურია და მოიცავს მოდელებს, რადგან რისკი ვარირებს ბაზრის პირობებზე, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე და დროის გასვლაზე დამოკიდებულებით. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება მოითხოვს სხვა შეფასებებს ვალდებულებების შეუსრულებლობის მოხდენის ალბათობისათვის, მასთან ასოცირებული ზარალის კოეფიციენტების და კონტრაგენტებს შორის ვალდებულებების შეუსრულებლობის კორელაციებისთვის.

ლიმიტები. ჯგუფი ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს ერთი მოვალის ან მოვალეთა ჯგუფებთან და გეოგრაფიულ და ინდუსტრიულ სეგმენტთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები პროდუქტის და სექტორის მიხედვით, რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის სამომავლო ფულადი სახსრების დეფიციტის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (ე. ი. საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, შესაბამისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკით, რომელიც ხდება შესაწონად გამოყენებულ დროის მოცემულ პერიოდში). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მიუკერძოებელია და განსაზღვრულია მთელი რიგი შესაძლო შედეგების შეფასებით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ემყარება ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობა (“PD”), განფენილობა ვალდებულებების შეუსრულებლობისადმი (“EAD”), ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზარალი (“LGD”) და დისკონტირების განაკვეთი. EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი.

მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს (“EIR”) ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოვებულ მნიშვნელობას.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობა მოდელირებას უკეთებს *მთლიანი ვადის ECL*-ს, რომელიცაა ზარალი რომელიც დგება ყველა შესაძლო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტის მთელი დარჩენილი პერიოდისათვის. *12 თვის ECL* წარმოადგენს მთლიანი ვადის ECL-ის წილს რომელიც დგება ფინანსური ინსტრუმენტის ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და შესაძლებელია 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების თარიღიდან, ან დარჩენილი მთლიანი პერიოდის *ფინანსური ინსტრუმენტისთვის* თუ ის ერთ წელზე ნაკლებისაა.

ECL-ები რომლებიც ხელმძვანელობის მიერ ფასდება ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის არის მოცემული დროის მომენტის შეფასება, და არა მთლიანი ციკლის შეფასება რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება მარეგულირებელი მიზნებისათვის. შეფასებები ითვალისწინებს *პროსპექტულ ინფორმაციას* რაც ნიშნავს რომ ECL ასახავს ვითარებების საშუალო შეწონილ ალბათობას მაკროეკონომიკური ცვლადებისა რომლებმაც შეიძლება იმოქმედონ საკრედიტო რისკზე.

PD-ს გაზომვის მიზნებისთვის, ჯგუფი განსაზღვრავს ვალდებულებების შეუსრულებლობას როგორ სიტუაციას როდესაც განფენილობა აღწევს ერთს ან მეტს შემდეგი კრიტერიუმებიდან:

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- მოვალე აღწევს ვერ გადახდის ალბათობას შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:
    - მოვალემ შეწყვიტა არსებობა;
    - მოვალე გადახდისუუნაროა;
    - სავარაუდო ხდება რომ მოვალე გაკოტრდება.

განმარტების მიზნისათვის, ჯგუფის მიდგომა მთლიანად შეესაბამება ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტებას საკრედიტო გაუფასურებულ აქტივთან ერთად. ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტება რომელიც მოცემულია ზემოთ გამოიყენება ჯგუფის ყველა ტიპის ფინანსური აქტივისათვის.

ზოგადად ECL მოდელი მოიცავს შემდეგი საკრედიტო რისკის პარამეტრების ჯამს: EAD, PD და LGD, რომლებიც განისაზღვრება როგორც ზემოთაა აღწერილი და დისკონტირება დღევანდელ ღირებულებამდე ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების პროგნოზებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო თვისთვის მთლიანი პერიოდის განმავლობაში ყოველი ერთეული განფენილობისთვის. ეს სამი კომპონენტი მრავლდება ერთმანეთზე და კორექტირდება აცილებადობის ალბათობით. (ე. ი. განფენილობა რომელიც გადაიხდება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის მდგომარეობაში იყო წინა თვეში). ეს ეფექტურად გამოითვლის ECL-ს მომავლის თითოეული პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება უკან საანგარიშგებო თარიღში და ჯამდება. ECL-ში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მიახლოებითი მნიშვნელობაა.

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

საბაზრო რისკი. ჯგუფს 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.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან მიმართებაში, ხელმძღვანელობა აწესებს ვალუტის მაქსიმალური განფენილობის ლიმიტს მთლიანობაში ორივე, ღამის და დღის პოზიციის მიხედვით, რომლის მონიტორინგიც ყოველდღიურად ხორციელდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის განფენილობა სავალუტო რისკის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

	2022 წლის 31 დეკემბერს			2021 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	8,025	(20,060)	(12,035)	5,574	(24,116)	(18,542)
ევრო	1,874	(126,816)	(124,942)	2,208	(155,632)	(153,424)
ქართული ლარი	7,088	(1,100)	5,992	4,489	(1097)	3,392
სულ	**16,987**	**(147,976)**	**(130,985)**	**12,271**	**(180,845)**	**(168,574)**

ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. ინვესტიციები წილობრივ ინსტრუმენტებში და არაფულად აქტივებში არ განიხილება რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემცველად. 2022 წლის 31 დეკემბერს და 2021 წლის 31 დეკემბერს, ჯგუფს ნაშთები ქონდა ქართულ ლარსა და სხვა ვალუტებში.

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა ჯგუფის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თარიღისათვის გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

	2022 წლის 31 დეკემბერს	2021 წლის 31 დეკემბერს
ათას ქართულ ლარში	მოგება ან ზარალზე გავლენა	მოგება ან ზარალზე გავლენა
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2021: 20%-ით)	(2,407)	(3,708)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2021: 20%-ით)	2,407	3,708
ევროს გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2021: 20%-ით)	(24,988)	(30,685)
ევროს გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2021: 20%-ით)	24,988	30,685

განფენილობა გამოითვლება მხოლოდ ფულადი ნაშთებისთვის რომლებიც დენომინირებულია ჯგუფის შესაბამისი საწარმოს სამუშაო ვალუტიდან განსხვავებულ ვალუტაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. საპროცენტო განაკვეთები შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შემცირდეს ან გამიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქვედა ცხრილები 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:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	1 წელზე მეტი	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2022						
სულ ფინანსური აქტივები	12,464	270	4,253	-	-	**16,987**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(1,663)	(4,116)	(6,869)	(56,716)	(78,608)	**(147,972)**
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**10,801**	**(3,846)**	**(2,616)**	**(56,716)**	**(78,608)**	**(130,985)**

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	1 წელზე მეტი	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2021						
სულ ფინანსური აქტივები	11,920	351	-	-	-	**12,271**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(2,569)	(20,048)	(33,376)	(55,561)	(69,291)	**(180,845)**
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**9,351**	**(19,697)**	**(33,376)**	**(55,561)**	**(69,291)**	**(168,574)**

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ ჯგუფს სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. ჯგუფს აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს. ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება სესხებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. ჯგუფის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს. ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება რეგულარულ მონიტორინგს ჯგუფის ხელმძღვანელობის მხრიდან.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(1,520)	(3,500)	(16,497)	(90,756)	(72,327)	(184,600)
საიჯარო ვალდებულებები	(11)	(23)	(101)	(225)	-	(360)
სავაჭრო ვალდებულებები	(876)	-	-	-	-	(876)
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	-	(1,160)	-	-	(1,160)
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის სამომავლო ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**(2,407)**	**(3,523)**	**(17,758)**	**(90,981)**	**(72,327)**	**(186,996)**

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(1,876)	(3,722)	(57,823)	(81,514)	(79,939)	(224,874)
საიჯარო ვალდებულებები	(11)	(23)	(101)	(360)	-	(495)
სავაჭრო ვალდებულებები	(879)	-	-	-	-	(879)
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	-	(1,330)	-	-	(1,330)
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის სამომავლო ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**(2,766)**	**(3,745)**	**(59,254)**	**(81,874)**	**(79,939)**	**(227,578)**

22 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია მეწილეებს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფმა შეიძლება მოიზიდოს დამატებითი კაპიტალი მშობელი კომპანიისგან, ასევე დააკორექტიროს მეწილესთვის გადახდილი დივიდენდები ან დაუბრუნოს კაპიტალი მეწილეს.

23 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.

23 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

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:

	31 დეკემბერი 2022				31 დეკემბერი 2021			
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								
- გაცემული სესხები	-	4,525	-	4,525	-	351	-	351
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	6,060	-	6,060	-	4,634	-	4,634
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	6,403	-	6,403	-	7,286	-	7,286
არაფინანსური აქტივები								
- საინვესტიციო ქონება	-	-	308,756	168,609	-	-	340,457	172,989
სულ აქტივები	-	**16,988**	**308,756**	**185,597**	-	**12,271**	**340,457**	**185,260**
ვალდებულებები								
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	(145,638)	-	(145,638)	-	(178,244)	-	(178,244)
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	(876)	-	(876)	-	(879)	-	(879)
- ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	(1,160)	-	(1,160)	-	(1,330)	-	(1,330)
სულ ვალდებულებები	**-**	**(147,674)**	**-**	**(147,674)**	**-**	**(180,453)**	**-**	**(180,453)**

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.

23 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

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.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონების საბაზრო ფასი განსაზღვრულია დამოუკიდებელი შემფასებლის შპს „ბიდიო“-ს ანგარიშზე დაყრდნობით, რომელიც ფლობს აღიარებულ და შესაბამის პროფესიულ კვალიფიკაციას და რომელსაც აქვს იგივე ადგილას და იგივე კატეგორიის ქონების შეფასების უახლესი გამოცდილება. ზემოთ მოცემული საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება განსაზღვრულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ინდივიდუალური ერთეულებისთვის: სავაჭრო მოლი, სასტუმრო და ოფისები, ხოლო ძირითადი საშუალებების ერთეულებისთვის (შენიშვნა 8) შესაბამისი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების წმინდა საბალანსო ღირებულებების გათვალისწინებით.

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. ევროობლიგაციების რეალური ღირებულება ეფუძნება კოტირებულ საბაზრო ფასებს. სხვა 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.

24 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 ან შემდგომ. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა. ჯგუფის ყველა ფინანსური აქტივი ხვდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ კატეგორიაში.

25 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

2023 წელს კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შემცირდა 2,000 აშშ დოლარით.

შპს გალერია ჰოლდინგი

მმართველობითი ანგარიში

საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

1. ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

შპს „გალერია ჰოლდინგი“ (შემდგომში - „ჰოლდინგი“) დაარსდა 2017 წლის 13 ივლისს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 404541215, რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში. გალერია ჰოლდინგი არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას, ვინაიდან მის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების მართვის, ტურიზმისა და საოჯახო გართობის ინდუსტრიაში მოქმედი შვილობილი კომპანიების („ჯგუფი“) კაპიტალით უზრუნველყოფა.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის შპს გალერია ჰოლდინგი მთლიანად ფლობს შემდეგ საწარმოებს:

- შპს გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი, დაარსებული 2018 წლის 29 ოქტომბერს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 404567508, რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში. შპს გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი ოპერირებას სასტუმრო „რადიუსს“ გალერია თბილისის სავაჭრო მოლში.
- შპს გალერია თბილისი დაარსებული 2008 წლის 24 ივლისს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 204558497, რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში. შპს გალერია თბილისი 100% წილით ფლობს შვილობილ შპს რია-რიას, ბავშვთა გასართობი ცენტრი გალერია თბილისის სავაჭრო მოლში.

ჯგუფი შემდეგი შვილობილი კომპანიების მშობელი კომპანიაა, ყველა რეგისტრირებულია საქართველოში:

		წილი / ხმის უფლება		
შვილობილის სახელი	ძირითადი საქმიანობა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შპს მოვატ საქართველო	საიჯარო ქონების გაქირავება	0%	0%	0%
შპს გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი	სასტუმრო რადიუსი	100%	100%	100%
შპს გალერია თბილისი	საიჯარო ქონების გაქირავება	100%	100%	100%
სს უნივერმაღი თბილისი	უმოქმედო	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა
შპს კაფე თბილისი-5	უმოქმედო	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა
შპს რია-რია	ბავშვთა გასართობი ცენტრი	100%	100%	100%

ჰოლდინგის საბოლოო მშობელი კომპანიაა GCF LP (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე), რომელიც კონტროლდება GCF GP-ის მიერ (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე).

2022 წლის ბოლოსთვის, შპს გალერია თბილისში დასაქმებული იყო 27 ადამიანი (2021 წლის ბოლოს 26). შპს რია-რიაში იმავე პერიოდისთვის - 32 ადამიანი (2021 წლის ბოლოს 34), სასტუმრო რადიუსში იმავე პერიოდისთვის - 76 ადამიანი (2021 წლის ბოლოს 63). შპს გალერია ჰოლდინგს არ ჰყავს თანამშრომლები.

შპს გალერია თბილისის (კომპანია) ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაქირავება საკუთარ თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო მოლში რუსთაველის გამზირზე, თბილისში.

გალერია თბილისის შენობისგან შესაძლებელია გამოიყოს შემდეგი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები - 1) მფლობელის მიერ მართული სავაჭრო მოლი გალერია თბილისი 2) სასტუმრო რადიუს თბილისი რომელსაც მართავს შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი“ 3) ოფის 1, რომელიც სრულად გაქირავებულია შპს „არვატო ცეერემ ჯორჯია“-ზე 2019 წლის მაისიდან. ოფის 1-ის ფართი შეადგენს დაახლოებით 2,524 კვ.მ-ს 4) ოფის 2, რომელიც სრულად გაქირავებულია 2022 წლის აპრილიდან. ოფის 2-ის ფართი შეადგენს დაახლოებით 2,561 კვ.მ-ს.

წინა მფლობელებმა გალერია თბილისის პროექტის განხორციელება დაიწყეს 2007 წელს, როდესაც განხორციელდა პროექტის დიზაინი. კომპანია GCF Real Estate-მა, რომელიც წარმოადგენს საქართველოს თანაინვესტირების ფონდის (GCF ფონდი) წევრ კომპანიას, შეისყიდა ჯგუფის 100% წილი და გახდა ექსკლუზიური მფლობელი 2015 წელს. GCF ფონდი დაარსდა საინვესტიციო საზოგადოების მზარდი ინტერესის შედეგად, რომელიც მიზნად ისახავდა საქართველოში ინვესტიციების განხორციელებას. ფონდი მიზანია საქართველოს განვითარებადი სექტორების უნიკალურ პროექტებში თანაინვესტირება. შემენის შემდეგ მიმდინარე მფლობელებმა განახორციელეს ცვლილებები პროექტში, რის შედეგად დამატებულ იქნა კინოთეატრის, სასტუმროს და ოფისების მშენებლობა, რამაც გაზარდა პროექტის ფუნქციონალური დატვირთვა და შესძინა მას დამატები ხიბლი. მშენებლობის ძირითადი ნაწილი დაიწყო 2016 წლის აპრილში და დასრულდა 1.5 წლიან მოკლე პერიოდში. სავაჭრო მოლი შედგება 25,000 კვ. მ. ფართისგან, რომელიც გაქირავებულია ახალ საერთაშორისო და ასევე ადგილობრივ ბრენდებზე.

სავაჭრო მოლი გაიხსნა 2017 წლის დეკემბერში 60%-იანი დატვირთულობით. გახსნილ ბრენდები განიცდიდნენ შემოსავლების მაღალი ზრდის ტემპს, რამაც ხელი შეუწყო სავაჭრო ცენტრის მაღალ საოპერაციო მოგებაზე გასვლას. კომპანიამ წარმატებით დახურა 2021 წელი, რომელიც მისი მეოთხე საოპერაციო წელი იყო. ახალი საერთაშორის ბრენდები, რომლებიც პირველად შემოვიდნენ საქართველოს ბაზარზე წარმოადგენენ დაკავებული საიჯარო ფართების 30%-ს. საწარმოს ფინანსური შედეგები წარმოდგენილია მე-5 პუნქტში. ლევერიჯის მაღალი კოეფიციენტის გამო, რომელიც აშშ დოლარსა და ევროშია დენომინირებული, ვალუტის კურსების ცვლილებები მნიშვნელოვან საკურსო ზარალს ან მოგებას იწვევს რაც გადახრას იწვევს საბოლოო შედეგებიდან. თუმცა, საკურსო სხვაობის ეფექტი შეილება ერთჯერად მოვლენად მივიჩნიოთ.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება თბილისში, საქართველოში, რომელიც არის განვითარებადი ბაზარი და ახასიათებს მაღალი ინფლაციის დონე და მაღალი საპროცენტო რისკები. რეგიონში მოსალოდნელია საცალო ვაჭრობის ინდუსტრიას მნიშვნელოვანი ზრდა, რომელიც ემყარება ტურიზმში და ვაჭრობაში (განსაკუთრებით ევროპასთან DCFTA თავისუფალი ვაჭრობის შეთანხმების შედეგად) მზარდ ტენდენციებს.

შპს „გალერია თბილისი“ არის 100% წილის მფლობელი შპს „რია-რია“ - ში, რომელიც გაიხსნა 2018 წლის მარტში და ოპერირებს საბავშვო გასართობ ცენტრს სავაჭრო მოლ გალერია თბილისში. საბავშვო გასართობი ცენტრი დაფინანსდა შპს გალერია თბილისის მიერ იმ მიზნით, რომ გაზრდილიყო სავაჭრო ცენტრის ხიბლი, სადაც ბავშვებს და ოჯახებს ექნებოდათ თანამედროვე გასართობი საშუალება და მაღალი ხარისხის მომსახურების დონე. ცენტრი იკავებს დაახლოებით 1,153 კვ. მ.-ს და შედგება ორი სართულისგან. ცენტრში განთავსებულია დაბადების დღის ცენტრი, ავტოდრომი, საძრომიალო ზონა, ბატუტები, სათამაშო აპარატები და ა.შ.

2019 წლის ივნისში ხელმოწერილ იქნა კონტრაქტი შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტ“-თან სასტუმროს ოპერირების შესახებ. სასტუმრომ საქმიანობა დაიწყო იმავე თვეში. სასტუმრო რადიუსი, რომელიც დაახლოებით 3,832 კვ. მ.-ს იკავებს, არის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი, თანამედროვე ტიპის 78 ნომრიანი სასტუმრო. იგი საშუალო საფასო სეგმენტზეა გათვლილი. სასტუმროში განთავსებული ხუთი სხვადასხვა კატეგორიის ოთახი მორგებულია სოციალურად აქტიურ სტუმრებზე, მათზე, ვისაც სურთ, ხელმისაწვდომ ფასად დაისვენონ ქალაქის ცენტრში და განახორციელონ წარმატებული ბიზნეს და ტურისტული ვიზიტები საქართველოში.

ხელმძღვანელობისთვის რთულია ყველა შესაძლო დინამიკის პროგნოზი, რასაც შეიძლება რომ ზეგავლენა ჰქონდეს ქართულ ეკონომიკაზე და შემდგომ უკვე კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობა იღებს ყველა აუცილებელ ზომებს იმისათვის, რომ ხელი შეუწყოს კომპანიის განვითარებას და მდგრადობას.

2. საწარმოს სამომავლო განვითარების გეგმები;

ჯგუფის დასახული ამოცანებია მეწილეებს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად.

3. საწარმოს მიერ განხორციელებული კვლევისა და განვითარების საქმიანობის მომიხილვა;

2022 და 2021 წელს ჯგუფი არ ყოფილა ჩართული კვლევისა და განვითარების საქმიანობაში

4. ინფორმაცია საწარმოს ფილიალების შესახებ;

ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ფილიალები.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები;

ქვემოთ მოცემულია ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი:

გალერია ჰოლდინგი (ჯგუფი):

	‘000 ლარი	2022	2021
1	ამონაგები	36,659	27,163
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	16,031	7,865
3	წმინდა მოგება/(ზარალი)	30,442	19,139
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	44%	29%
5	წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა	83%	70%

გალერია თბილისი (ჯგუფი):

	‘000 ლარი	2022	2021
1	ამონაგები	34,756	26,531
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	16,571	8,841
3	წმინდა მოგება/(ზარალი)	30,972	20,109
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	48%	33%
5	წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა	89%	76%

გალერია თბილისი (კომპანია):

	‘000 ლარი	2022	2021
1	ამონაგები	33,506	26,071
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	16,155	8,921
3	წმინდა მოგება/(ზარალი)	30,556	20,189
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	48%	34%
5	წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა	91%	77%

მნიშვნელოვანი არაფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი შემდეგია:

		2022	2021
1	მაღაზიების რაოდენობა	172	141
2	თანამშრომლები (გალერია)	27	26
3	თანამშრომლები (რია-რია)	32	34
4	თანამშრომლები (სასტუმრო რადიუსი)	76	63

2022 წელს კომპანიის ამონაგები მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2020-2021 წლების პანდემიურ პერიოდთან შედარებით, რომელიც გამოწვეული იყო COVID-19-ით გამოწვეული მოვლენებით რომელიც 2020 წლის პირველი კვარტლის მიწურულს დაიწყო. 2020 წლის განმავლობაში კომპანია მუშაობდა კრიზისულ სიტუაციაში და ზოგ შემთხვევაში თითქმის მთლიანად დახურვა მოუწია გარკვეული პერიოდით. 2021 წლის თებერვლიდან კომპანიამ ოპერაციები განაახლა მცირე შეზღუდვებით რომლებიც პერიოდულად მოიხსნა 2021 და 2022 წლების განმავლობაში.

6. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის წილის გამოსყიდვასთან დაკავშირებით;

2020 წლის 29 ივლისს შპს „მოვატ ჯორჯიამ“ საკუთარი წილის 100% შპს „გალერია თბილისში“, გადასცა მშობელ ჯგუფს - შპს „გალერია ჰოლდინგს“. მას შემდეგ შპს „მოვატ ჯორჯიას“ არანაირი ოპერაცია არ ჩაუტარებია. 2020 წლის 13 ნოემბერს შპს „გალერია ჰოლდინგმა“ შპს „მოვატ ჯორჯიაში“ კუთვნილი წილის 100% გადასცა შპს „სიღნაღი ჰოლდინგს“.

2022 და 2021 წლებში ადგილი არ ქონია ცვლილებას ჯგუფის მფლობელობით სტრუქტურაში.

7. დამატებითი განმარტებები წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი თანხების შესახებ;

ჯგუფის ქონების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის, შპს „ბიდიო“ - ს მიერ მომზადებული ანგარიშის საფუძველზე. შპს „ბიდიო“ ფლობს აღიარებულ და შესაბამის პროფესიულ კვალიფიკაციას, აგრეთვე ქონების შეფასების გამოცდილებას იმავე ლოკაციასა და კატეგორიაში. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების რეალური ღირებულება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულებისთვის განისაზღვრა შემდეგით: სავაჭრო მოლი - 99,711 ათასი აშშ დოლარი; სასტუმრო - 5,797 ათასი აშშ დოლარი; ოფის 1 – 5,386 ათასი აშშ დოლარი; ოფის 2 – 4,698 ათასი აშშ დოლარი.

2019 წელს სავაჭრო ცენტრებთან დაკავშირებული პრეფერენციების კვლევამ, რომლის სამიზნე ჯგუფს 2,000 ლარზე მეტი პირადი შემოსავლის მქონე პირები წარმოადგენდა, აჩვენა, რომ გალერია თბილისს ყველაზე მეტი ადამიანი სტუმრობს, კერძოდ 36%. ხელმძღვანელობა აგრძელებს ყოველწლიურად მონაწილეობის მიღებას სხვადასხვა საერთაშორისო კონფერენციებში, სადაც ტარდება შეხვედრები და მოლაპარაკებები საერთაშორისო ბრენდებთან, რომლებიც უფრო მოთხოვნადია სავაჭრო მოლისთვის.

8. საწარმოს საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა და მათი მართვის მექანიზმები;

იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ფულადი ნაკადების სტაბილური შემოდინება, კომპანიის ხელმძღვანელობა ყოველთვიურად ახორციელებს მოიჯარეების საქმიანობის მონიტორინგს და მიმოხილვას, რაც მოიცავს ყოველდღიური კლიენტების რაოდენობას, გაყიდვებს და დატვირთულობის ხარჯის კოეფიციენტს, რომელიც წარმოადგენს იჯარის ხარჯის შეფარდებას გაყიდვებთან. შედეგად, ხელმძღვანელობა ცდილობს რომ შედარებით ცუდად მომუშავე მოიჯარეები ჩანაცვლდეს ახალი ბრენდებით. საიჯარო გადახდის მიღება ხდება ინვოისების გაგზავნიდან 15-30 დღეში. რია-რიას და სასტუმრო რადიუსის შემთხვევაში კი საქმიანობა ხორციელდება წინასწარი გადახდების პრაქტიკით.

ახალი კორონავირუსის (COVID-19) პანდემიად გამოცხადების გათვალისწინებით, 2020 წლის 21 მარტიდან ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა, შეუზღუდა მთელი რიგი საქმიანობები და დაიხურა ობიექტები. შეზღუდვები შეეხო აგრეთვე მსხვილ სავაჭრო მოლებს და შესაბამისად თითქმის მთლიანად შეჩერდა კომპანიის ძირითადი საქმიანობა, რამაც ამონაგების დაახლოებით 95% -ით შემცირება გამოიწვია. მთლიანად შეუჩერდა საქმიანობის უფლება გასართობ ცენტრ რია-რიას და სასტუმრო რადიუსს.

2020 წლის 1 ივნისს სავაჭრო მოლმა განაახლა საქმიანობა COVID-19 რეგულაციების შესაბამისად. ეს გაგრძელდა 2020 წლის 28 ნოემბრამდე, რის შემდეგაც მეორედ გამოცხადდა საყოველთაო შეზღუდვები და 2021 წლის 8 თებერვლამდე სავაჭრო მოლმა თითქმის მთლიანად შეაჩერა მუშაობა, გარდა საახალწლო დღეებისა, როდესაც მოლს უფლება ჰქონდა ემუშავა 8 დღის განმავლობაში. ასევე, რესტორნების ბიზნესში ჩართულ კომპანიებს მხოლოდ 2021 წლის 14 მარტიდან მიეცათ მუშაობის გაგრძელების უფლება.

სასტუმრო რადიუსმა მუშაობა განაახლა 2021 წლის ივნისში. ასევე რია-რიას მუშაობის განახლების შესაძლებლობა მიეცა 2021 წლის 1 აპრილიდან, ხოლო კინოთეატრ Cavea-ს მხოლოდ 2021 წლის 8 აპრილიდან.

2020 წლის 1 ივნისიდან თითქმის მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარეებზე ვრცელდებოდა ფასდაკლებები კომპანიის მხრიდან, კერძოდ იმ პერიოდში როცა მოიჯარეები ოპერირებდნენ, იჯარის გადასახადი განისაზღვრებოდა წინა წლის იმავე თვის განმავლობაში მიღებული შემოსავლების საფუძველზე. ეს ფასდაკლებები გაგრძელდა 2021 წელსაც.

ზემოთ აღნიშნულის და კომპანიის წინაშე არსებული ფინანსური რისკების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობამ შემდეგი ზომები მიიღო:

- მოსალოდნელი ფინანსური რისკების თავიდან ასაცილებლად მოხდა შესაბამისი რესურსების მობილიზება პარტნიორების მიერ, რაც კომპანიას შეუფერხებლად ფუნქციონირების საშუალებას მისცემს როგორც შეზღუდვების პერიოდში, აგრეთვე შეზღუდვების მოხსნის შემდგომ, მანამ სანამ კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლები არ დაუბრუნდება შეზღუდვების დაწესებამდე არსებულ მაჩვენებლებს.

- ხელმძღვანელობამ შეთანხმება გააფორმა ბანკთან, არსებული სესხების ძირის გადასახადის გადავადების შესახებ 2021 წლის აპრილამდე, რაც კომპანიას ფულადი სახსრების მოძრაობის ოპტიმიზაციის საშუალებას მისცემს.

- დაიწყო მომზადება და ყველა შესაბამისი ღონისძიების გატარება, რათა დაკმაყოფილდეს ის რეგულაციები, რომელიც მთავრობის მიერ არის განსაზღვრული და აუცილებელია რათა კომპანიებს მიეცეს მუშაობის განახლების და ფუნქციონირების უფლება.

9. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზნები და პოლიტიკები ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები უკავშირდება შემდეგს:

	რისკის და გაურკვევლობის განმარტება	ხელმძღვანელობის ქმედება
1	დასაშვებზე დაბალი საიჯარო ქირის შესაძლებლობა.	შერჩეულია მხოლოდ ისეთი მოიჯარეები რომელთაც გააჩნიათ ძლიერი ფინანსური რესურსები და კარგი რეპუტაცია რათა შენარჩუნდეს საიჯარო ქირის დონე.
2	ბაზარზე ახალი მოთამაშეებისგან გაზრდილი კონკურენცია - გაიხსნა და აგრეთვე მიმდინარეობს რამდენიმე სავაჭრო მოლის მშენებლობა.	კომპანია ცდილობს, რომ ეფექტური მარკეტინგისა და PR-ის საშუალებით განასხვავოს თავის თავი როგორც ერთადერთი ყოველდღიური სავაჭრო, გასართობი და სერვისის ობიექტი ქალაქის ცენტრში.
3	დატვირთულობის დონის შენარჩუნება - ბრენდების შენარჩუნების მაღალი დონე და ახალი ბრენდებით ჩანაცვლება.	არსებული მოიჯარეების გასვლის შემთხვევაში წინასწარ არის მოძიებული ალტერნატიული ახალი ბრენდები. მიმდინარეობს მოიჯარეების მოსაცდელი სიის განახლება.
4	სავალუტო რისკი - კომპანიამ აითვისა დიდი რაოდენობით სასესხო რესურსები, რომელიც დენომინირებული აშშ დოლარში. შესაბამისად, ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურება წარმოშობს საკურსო სხვაობის ზარალს. ნაწილი საქონლის შესყიდვებისა ხორციელდება უცხოურ ვალუტაში შემდგომში გადახდის ვალდებულებით, თუმცა შემოსავლის გენერირება ასევე ხორციელდება იგივე უცხოურ ვალუტაში. არსებობს რისკი ზარალისა, რაც გამოწვეულია ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურებით.	კომპანიამ უდიდესი წილი იჯარის ხელშეკრულებებისა გააფორმა უცხოურ ვალუტაში, შესაბამისად შემოსავლის და ხარჯების წყაროს ვალუტა ემთხვევა ერთმანეთს.
5	პოლიტიკური რისკები - არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, ამონაგებსა და მოგებიანობაზე.	ხელმძღვანელობა აწარმოებს პოლიტიკური გარემოს მონიტორინგს, იმისათვის რომ მოახდინოს პოტენციური მოვლენების პროგნოზირება და შესაბამისი ზომები მიიღოს რისკების მიტიგაციისთვის.

ხელმოწერილია 2023 წლის 30 ივნისს.

_____ _____

ნიკოლოზ ცინცაძე

დირექტორი

ალექსანდრე გაგუა

ფინანსური მენეჯერი

GALLERIA TBILISI GROUP

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

31 December 2022

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 and Separate Financial Statements

1 Galleria Tbilisi Group and its Operations 5
2 Operating Environment of the Group 5
3 Significant Accounting Policies 6
4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies 15
5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations 16
6 New Accounting Pronouncements 17
7 Balances and Transactions with Related Parties 19
8 Property and Equipment 20
9 Investment Properties 21
10 Loans Issued 23
11 Trade and Other Receivables 25
12 Cash and Cash Equivalents 27
13 Charter and Additional Paid-in Capital 27
14 Borrowings 28
15 Provisions for Other Liabilities and Charges 29
16 Trade and Other Payables 29
17 Payable for Construction of Investment Property 29
18 Analysis of Revenue by Category 30
19 Finance Income/(Costs), Net 30
20 Contingencies and Commitments 31
21 Financial Risk Management 32
22 Management of Capital 35
23 Fair Value Disclosures 35
24 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category 37
25 Events after the Reporting Period 37

pwc

Independent Auditor's Report

To the Owner and Management of Galleria Tbilisi LLC

Our opinion

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Galleria Tbilisi LLC (the "Company") and its subsidiary (together - the "Group") as at 31 December 2022, 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 2022;
- 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)

30 June 2023
Tbilisi, Georgia

GALLERIA TBILISI GROUP
Consolidated Statement of Financial Position

In thousands of Georgian Lari	Note	31 December 2022	31 December 2021
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	8	7,402	8,955
Investment property	9	168,609	172,991
Right-of-use assets		358	465
Intangible assets		205	98
Prepayments for non-current assets		327	143
Total non-current assets		**176,901**	**182,652**
Current assets			
Loans issued	10	4,525	351
Trade and other receivables	11	6,150	4,968
Inventories		137	36
Cash and cash equivalents	12	6,403	7,286
Total current assets		**17,215**	**12,641**
TOTAL ASSETS		**194,116**	**195,293**
EQUITY			
Charter capital	13	34,011	34,011
Additional paid-in capital	13	20,802	20,802
Accumulated deficit		(15,550)	(46,522)
TOTAL EQUITY		**39,263**	**8,291**
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	14	135,159	124,539
Lease liabilities		167	302
Advances received from customers		2,667	2,303
Total non-current liabilities		**137,993**	**127,144**
Current liabilities			
Borrowings	14	10,479	53,705
Lease liabilities		135	90
Payable for construction of investment property	17	1,160	1,330
Provisions for other liabilities and charges	15	3,608	3,186
Other tax payables, net		371	502
Trade and other payables	16	1,107	1,045
Total current liabilities		**16,860**	**59,858**
TOTAL LIABILITIES		**154,853**	**187,002**
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		**194,116**	**195,293**

Approved for issue and signed on 30 June 2023.

Nikoloz Tsintsadze
Director

Ateko Gagua
Financial Manager

The accompanying notes on pages 5 to 37 are an integral part of these consolidated financial statements.

GALLERIA TBILISI GROUP
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

In thousands of Georgian Lari	Note	2022	2021
Revenue	18	34,756	26,531
Other income		95	338
Net charge for expected credit losses on financial and contract assets	11	5	21
Depreciation and amortisation charges	8,9	(7,174)	(7,185)
Employee benefits expense		(1,907)	(1,721)
Taxes other than on income		(1,695)	(2,363)
Repair and maintenance expenses		(1,510)	(1,417)
Utility expenses		(1,225)	(1,261)
Cleaning expenses		(852)	(611)
Security expenses		(752)	(813)
Advertising and marketing expenses		(630)	(619)
Consulting expenses		(416)	(499)
Insurance expenses		(233)	(234)
Business trip expenses		(174)	(114)
Communication expenses		(114)	(114)
Software maintenance expenses		(85)	(42)
Cost of materials sold		(56)	(70)
Loss on disposal of property and equipment	8	(3)	-
Loss on disposal of investment property	9	-	(243)
Foreign exchange translation differences		(1,000)	(388)
Other losses		(454)	(355)
Operating profit		**16,571**	**8,841**
Finance income, net	19	14,401	11,268
Profit before income tax		**30,972**	**20,109**
Income tax expense		-	-
PROFIT FOR THE YEAR		**30,972**	**20,109**
Other comprehensive income		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		**30,972**	**20,109**

The accompanying notes on pages 5 to 37 are an integral part of these consolidated financial statements.

GALLERIA TBILISI GROUP
Consolidated Statement of Movement in Equity

In thousands of Georgian Lari	Note	Charter capital	Additional paid-in capital	Accumulated deficit	Total
Balance at 1 January 2021		**31,147**	**20,802**	**(66,631)**	**(14,682)**
Profit for the year		-	-	20,109	20,109
Total comprehensive income for the year		-	-	20,109	20,109
Net increase in charter capital	13	2,864	-	-	2,864
Balance at 31 December 2021		**34,011**	**20,802**	**(46,522)**	**8,291**
Profit for the year		-	-	30,972	30,972
Total comprehensive income for the year		-	-	30,972	30,972
Net increase in charter capital	13	-	-	-	-
Balance at 31 December 2022		**34,011**	**20,802**	**(15,550)**	**39,263**

GALLERIA TBILISI GROUP
Consolidated Statement of Cash Flows

In thousands of Georgian Lari	Note	2022	2021
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		30,972	20,109
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation expenses	8,9	7,171	7,185
Loss on disposal of property and equipment	8	3	-
Loss on disposal of investment property	9	-	243
Net charge to provisions for other liabilities and charges	15	422	822
Net charge for expected credit losses on financial and contract assets	11	(5)	(21)
Finance income/(costs), net	19	(14,401)	(11,268)
Foreign exchange translation differences		1,000	388
Operating cash flows before working capital changes		**25,162**	**17,458**
(Increase)/decrease in trade and other receivables		(1,774)	1,527
(Increase)/decrease in other tax balances		(131)	655
(Increase)/decrease in inventories		(101)	62
Increase in advances received		364	290
Increase/(decrease) in trade and other payables		143	(118)
Changes in working capital		**(1,499)**	**2,416**
Interest received		209	82
Interest paid		(11,120)	(13,162)
Net cash from operating activities		**12,752**	**6,794**
Cash flows from investing activities			
Purchases of property and equipment		(496)	(175)
Purchases of investment property		(782)	(3,490)
Purchases of other intangible assets		(157)	(58)
Loans issued	10	(5,725)	(351)
Repayment received for loans issued	10	1,602	-
Proceeds from IP disposal	9	-	15
Net cash used in investing activities		**(5,558)**	**(4,059)**
Cash flows from financing activities			
Proceeds from borrowings	14	35,569	-
Repayment of borrowings	14	(42,946)	-
Repayment of Lease liabilities		(90)	(143)
Net increase of charter capital	13	-	2,864
Net cash (used in)/from financing activities		**(7,467)**	**2,721**
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(610)	(211)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year		**7,286**	**2,041**
Cash and cash equivalents at the end of the year		**6,403**	**7,286**

The accompanying notes on pages 5 to 37 are an integral part of these consolidated financial statements.

1 Galleria Tbilisi 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 2022 for Galleria Tbilisi LLC (the "Company") and its subsidiary (the "Group").

The Company was incorporated on 24 July 2008 as a limited liability company (registration and tax ID: 204558497; registered by Tbilisi Tax Inspection) in accordance with Georgian regulations and is domiciled in Georgia.

The Company has one 100% owned subsidiary, Ria-Ria LLC, the children's entertainment center in Galleria Tbilisi shopping mall.

As at 31 December 2022 and 2021 the Company is fully owned by Galleria Holding LLC

As at 31 December 2022 and 2021 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).

Principal activity. As at 31 December 2022 the principal activity of the Group entities is the property management and the leasing of commercial spaces in its own modern multifunctional shopping mall - "Galleria Tbilisi" shopping mall - located on Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia.

Registered address and place of business. The registered office and place of business of the Group is at 2/4 Rustaveli 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. The legal, tax and regulatory frameworks continue development, but are subject to varying interpretations and frequent changes which together with other legal and fiscal impediments contribute to the challenges faced by entities operating in Georgia. Georgia has relatively stable political situation and liberal market economy with low taxes and regulations. 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. The financial statements reflect management's assessment of the impact of the Georgian business environment on the operations and the financial position of the Group. The future business environment may differ from management's assessment.

COVID-19. In March 2020, the World Health Organisation declared the outbreak of COVID-19 a global pandemic. In response to the pandemic, Georgian authorities implemented numerous measures attempting to contain the spreading and impact of COVID-19, such as travel bans and restrictions, quarantines, shelter-in-place orders and limitations on business activity, including closures. Some of those measures were subsequently relaxed, however, as of 31 December 2022, there remains a low risk that the authorities may impose additional restrictions in 2023 as a response to possible new variants of the virus.

War between Russia and Ukraine. On 24 February 2022, following a significant Russian military build-up near the Russia-Ukraine border, Russian troops crossed the border. Internationally considered a war aggression and the invasion is the largest conventional military attack on a European state since World War II. It triggered Europe's largest refugee crisis since that war, with millions of Ukrainians leaving the country and fleeing their homes. As a result of the war in Ukraine, many leading countries and economic unions have announced severe economic sanctions on Russia. Numerous companies withdrew their businesses from Russia and Belarus. The situation is still unfolding, but it has already resulted in a humanitarian crisis and material economic losses for Ukraine, Russia and the rest of the world.

Group has no significant direct exposure to Ukraine, Russia and Belarus. Management assumes that this will have no discernible impact on the Group's activities. As the war is still waging, it is impossible to reliably assess full impact this may have on the Group as there is uncertainty over the magnitude of the impact on

2 Operating Environment of the Group (Continued)

the economy in general. Management is closely monitoring the economic situation in the current environment.

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 Significant Accounting Policies

Basis of preparation. These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") under the historical cost convention, as modified by the initial recognition of financial instruments based on fair value and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing. 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 2022 these policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated. Refer to Note 5.

The preparation of consolidated financial information 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 consolidated financial information are disclosed in Note 4.

Consolidated financial statements. 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.

The consideration transferred for the acquire 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 Company and all of its subsidiaries use uniform accounting policies consistent with the Group's policies.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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 and its subsidiaries, and the Group's presentation currency, is the national currency of Georgia, Georgian Lari ("GEL").

Transactions and balances. Monetary assets and liabilities are translated into functional currency at the official exchange rate of the National Bank of Georgia ("NBG") at the respective end of the reporting period. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of the transactions and from the translation of monetary assets and liabilities into each entity's functional currency at year-end official exchange rates of the NBG are recognised in profit or loss. Foreign exchange gains and losses that relate to borrowings and issued loans are presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income within 'finance income' or 'finance costs'. All other foreign exchange gains and losses are presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income within 'Foreign exchange translation differences'. Translation at year-end rates does not apply to non-monetary items that are measured at historical cost.

As at 31 December 2022, the official rate of exchange, as determined by the NBG, was US Dollar ("USD") 1 = GEL 2.702 and Euro ("EUR") = GEL 2.8844 (31 December 2021: USD 1 = GEL 3.0976 and EUR 1 = GEL 3.5040). At present, the Georgian Lari is not a freely convertible currency outside of Georgia.

Property and equipment. All items of property 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 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 and equipment items are capitalised and the replaced part is retired.

At the end of each reporting period Management assesses whether there is any indication of impairment of property and equipment. If any such indication exists, Management estimates the recoverable amount, which is determined as the higher of an asset's fair value less costs of disposal and its value in use. The carrying amount is reduced to the recoverable amount and the impairment loss is recognised in profit or loss for the year. An impairment loss recognised for an asset in prior years is reversed where appropriate if there has been a change in the estimates used to determine the asset's value in use or fair value less costs of disposal. 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.

Investment property. Investment property is property held by the Group to earn rental income or for capital appreciation, or both and which is not occupied by the Group. Investment property includes assets under construction for future use as investment property.

Investment properties are stated at cost, less accumulated depreciation and provision for impairment, where required. If any indication exists that investment properties may be impaired, the Group estimates the recoverable amount as the higher of value in use and fair value less costs of disposal. The carrying amount of an investment property is written down to its recoverable amount through a charge to profit or loss for the year. An impairment loss recognised in prior years is reversed if there has been a subsequent change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount.

Subsequent expenditure is capitalised only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group, 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 and equipment.

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

3 Significant Accounting Policies (Continued)

	Useful lives in years
Investment property:	
Buildings	15 to 50
Property and equipment:	
Buildings	15 to 50
Office equipment	2 to 5
Machinery and equipment	2 to 10
Other	3 to 5

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.

Intangible assets other than goodwill. The Group's intangible assets other than goodwill have definite useful lives and primarily include capitalised computer software.

Acquired computer software licence are capitalised on the basis of the costs incurred to acquire and bring them to use.

Intangible assets are amortised using the straight-line method over two or three years.

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.

Right-of-use assets. The Group leases various commercial property areas. Contracts may contain both lease and non-lease components. 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.

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

- the amount of the initial measurement of lease liability,
- any lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received,
- 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. For all leases for which the Group is a lessee, lease term is shorter than asset's useful life and therefore it is depreciated on a straight-line basis during the lease period. Lease period for the commercial property areas equals to 5 years.

Impairment of non-financial assets. Intangible assets that have an indefinite useful life or intangible assets not ready for use are not subject to amortisation and are tested annually for impairment. 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.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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 consolidated 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 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.

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.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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").

Where the contractual terms introduce exposure to risk or volatility that is inconsistent with a basic lending arrangement, the financial asset is classified and measured at FVTPL. 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 entity did not change its business model during the current and comparative 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. 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).

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period of the last 2 operating years and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Group analysis the macro factors of the countries in which it sells its goods and services. As far as all the receivables are from the local clients, the Group analysed Georgian macroeconomic scenarios and corresponding weights based on the NBG's publication. Based on the historical behaviour of the Group's debtors, the Group identified foreign exchange rate and GDP to be the most relevant factor having impact on recoverability of receivables, and accordingly adjusted the historical loss rates based on expected changes in these factors.

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.

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.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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).

An exchange between the Group and its original lenders of debt instruments with substantially different terms, as well as substantial modifications of the terms and conditions of existing financial liabilities, are accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. The terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective interest rate, is at least 10% different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If an exchange of debt instruments or modification of terms is accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred are recognised as part of the gain or loss on the extinguishment.

If the exchange or modification is not accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the liability and are amortised over the remaining term of the modified liability.

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 cash in hand and bank balances payable on demand. Cash and cash equivalents are carried at AC because: (i) they are held for collection of contractual cash flows and those cash flows represent SPPI, and (ii) they are not designated at FVTPL.

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

Borrowings. Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred and are subsequently carried at AC 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.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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,
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Company exercising that option.

Extension and termination options are included in a number of leases across the Group. These terms are used to maximise operational flexibility in terms of managing the assets used in the Group's operations. The majority of extension and termination options held are exercisable only by the Group and not by the respective lessor. Extension options (or period after termination options) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated). Lease payments to be made under reasonably certain extension options are also included in the measurement of the liability.

The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If that rate cannot be readily determined, which is generally the case for leases of the Group, the Group's incremental borrowing rate is used, being the rate that the Group would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment with similar terms, collateral and conditions.

To determine the incremental borrowing rate, the Group:

- 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.

Payments associated with short-term leases of equipment and vehicles and all leases of low-value assets are recognised on a straight-line basis as an expense in profit or loss. Short-term leases are leases with a lease term of 12 months or less.

Income taxes. Income taxes have been provided for in the consolidated 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 organisations 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. 15 % income tax 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.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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.

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 on the earlier of (a) collection of receivables from customers or (b) delivery of goods or services to customers. Input VAT is generally recoverable against output VAT upon receipt of the VAT invoice. The tax authorities permit the settlement of VAT on a net basis. Input VAT related to acquisition of Property and Equipment items are deferred for 5 to 10 years for entities having more than 20% VAT exempted turnover.

Inventories. Inventories are recorded at the lower of cost and net realisable value. The cost of inventory is determined on the weighted average basis. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated cost of completion and selling expenses.

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 Group. 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.

Charter capital. The amount of Group's stated charter capital is determined by the Group's shareholders. The changes in the Group's stated capital shall be made only based on the decision of the Group's shareholders.

Excess/(shortage) of the stated charter capital to the value of the actual contribution is recorded as paid-in/(unpaid) capital, respectively.

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 Group'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.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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.

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.

Revenue from contracts with customers. 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 recognised 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.

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

Parking fees and income from entertainment centre Ria-Ria is recognised at a point in time, while service charge for the security, cleaning and other common costs of the premises are recognised over time.

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.

Interest income. Interest income is recorded for all debt instruments on an accrual basis using the effective interest method. This method defers, as part of interest income, all fee received between the parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, all other premiums or discounts.

Fees integral to the effective interest rate include origination fees received or paid by the Group relating to the creation or acquisition of a financial asset, for example fees for evaluating creditworthiness, evaluating and recording guarantees or collateral, negotiating the terms of the instrument and for processing transaction documents.

Interest income is calculated by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of financial assets, except for (i) financial assets that have become credit impaired (Stage 3), for which interest revenue is calculated by applying the effective interest rate to their AC, net of the ECL provision, and (ii) financial assets that are purchased or originated credit impaired, for which the original credit-adjusted effective interest rate is applied to the AC.

Employee benefits. Wages, salaries, contributions to the Georgian state pension and social insurance funds, paid annual leave and sick leave, bonuses, and non-monetary benefits (such as health services and kindergarten services) 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 consolidated 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 consolidated financial statements and estimates that can cause a significant adjustment to the carrying amount of assets and liabilities within the next financial year include:

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. Terms and conditions of related party balances are disclosed in Note 7.

Useful lives. The estimation of the useful lives of items of property 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 actual useful lives 10% different of Management's estimates, the impact on depreciation for the year ended 31 December 2022 would be GEL 646 thousand reduction or GEL 698 thousand increase (2021: GEL 627 thousand reduction or GEL 810 thousand increase).

Discount rates used for determination of lease liabilities. The Group uses its incremental borrowing rate as a base for calculation of the discount rate because the interest rate implicit in the lease cannot be readily determined. To determine incremental borrowing rate the Group uses analytical and statistical data, which is produced and published by NBG on a monthly basis. It is a rate of interest that the Group would have to pay to borrow over a similar term, and with a similar security, the funds necessary to obtain a similar assets in Georgia.

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. Management also assessed customer views regarding the party that is primarily responsible for fulfilling the contract, including customer support provision, resolving customer complaints and accepting responsibility for the quality or suitability of the service. For the utilities' services (electricity, water and gas) – all tenants are considering municipal service providers as parties, which are primarily responsible for providing respective 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.

The Group represents an agent for revenue from utility recharges. Should the Group have been regarded as a principal rather an agent, the financial statements of the Group for the year ended 31 December 2022 would have presented gross revenue of GEL GEL 2,758 thousand (2021: GEL 1,939 thousand) recognised over time.

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

The following amendments became effective from 1 January 2022:

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 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.

Unless otherwise described above, the adoption on new or revised standards and interpretations are not expected to significantly affect the Group's 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 2023 or later, and which the Group has not early adopted.

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.

Classification of liabilities as current or non-current – (originally issued on 23 January 2020 and subsequently amended on 15 July 2020 and 31 October 2022, ultimately effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024). These 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 Group 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.

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.

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 1 was 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.

IFRS 17 "Insurance Contracts" (issued on 18 May 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). 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 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.

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

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.

Transition option for 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.

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback (issued on 22 September 2022 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024). The amendments relate to the sale and leaseback transactions that satisfy the requirements in IFRS 15 to be accounted for as a sale. The amendments require the seller-lessee to subsequently measure liabilities arising from the transaction and in a way that it does not recognise any gain or loss related to the right of use that it retained. This means deferral of such a gain even if the obligation is to make variable payments that do not depend on an index or a rate.

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

At 31 December 2022 the outstanding Trade and other receivables balances with related parties were as follows:

In thousands of Georgian Lari	31 December 2022	31 December 2021
Entity under common control	920	446

As at 31 December 2022 the outstanding loans issued balance (Note **Error! Reference source not found.**) with entities under common control was GEL 4,313 thousand (2021: GEL 0 thousand).

The income and expense items with the entity under common control were as follows:

In thousands of Georgian Lari	2022	2021
Rental income from investment property	1,206	754
Revenue from contracts with customers	134	84
Interest income	268	-

Gross revenue from sales under agency arrangements with the entity under common control and respective utility expense equals to GEL 328 thousand (2021: GEL 212 thousand).

Apart of the above disclosed amounts the Group received consulting service from a management company under common control with respective expense and trade payable of GEL 23 thousand and GEL 2 thousand in 2022 (2021: GEL 22 thousand and GEL 6 thousand).

Key management compensation. Key management includes Directors of the Group, managing different areas of the Group operations.

Below is given accrued salaries and bonuses payable to key management personnel:

In thousands of Georgian Lari	31 December 2022	31 December 2021
Accrued salaries and bonuses	32	19

Below is given staff cost related to key management personnel:

In thousands of Georgian Lari	2022	2021
Staff cost	330	277

8 Property and Equipment

Movements in the carrying amount of property and equipment were as follows:

In thousands of Georgian Lari	Land	Building	Machinery and equipment	Office equipment	Other	Total
Cost at 1 January 2021	1,163	4,467	6,783	2,543	1,042	15,998
Accumulated depreciation	-	(274)	(2,985)	(1,242)	(525)	(5,026)
Carrying amount at 1 January 2021	**1,163**	**4,193**	**3,798**	**1,301**	**517**	**10,972**
Additions	-	-	17	162	1	180
Depreciation charge	-	(88)	(1,303)	(579)	(227)	(2,197)
Carrying amount at 31 December 2021	**1,163**	**4,105**	**2,512**	**884**	**291**	**8,955**
Cost at 31 December 2021	1,163	4,467	6,800	2,705	1,043	16,178
Accumulated depreciation	-	(362)	(4,288)	(1,821)	(752)	(7,223)
Carrying amount at 31 December 2021	**1,163**	**4,105**	**2,512**	**884**	**291**	**8,955**
Additions	-	-	-	493	-	493
Disposals	-	-	(20)	(5)	-	(25)
Depreciation charge	-	(63)	(1,181)	(589)	(210)	(2,043)
Eliminated on disposal	-	-	18	4	-	22
Carrying amount at 31 December 2022	**1,163**	**4,042**	**1,329**	**787**	**81**	**7,402**
Cost at 31 December 2022	1,163	4,467	6,780	3,193	1,043	16,646
Accumulated depreciation	-	(425)	(5,451)	(2,406)	(962)	(9,244)
Carrying amount at 31 December 2022	**1,163**	**4,042**	**1,329**	**787**	**81**	**7,402**

Part of above listed assets are pledged as collateral to borrowings. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 14 and Note 20.

Property and equipment include land plot and building, both located in 2/4 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia. The building part is comprised of an administrative office of Galleria Tbilisi LLC and entertainment center "Ria-Ria" operated by the Group's subsidiary, with an occupied area of 576 and 1,153, sq. meters respectively.

As at 31 December 2022 and 2021 Machinery and equipment mainly consist of attractions, apparatus and appliances for the entertainment centre "Ria-Ria" and hotel equipment leased under operating lease to the entity under common control "Galleria Hotel Management LLC".

9 Investment Properties

In thousands of Georgian Lari	Land	Building	Construction in progress	Total
Balance at 1 January 2021	42,129	143,741	2,935	188,805
Accumulated depreciation	-	(13,117)	-	(13,117)
Carrying amount at 1 January 2021	**42,129**	**130,624**	**2,935**	**175,688**
Additions	-	898	1,508	2,406
Disposal	-	(308)	-	(308)
Transfer	-	4,384	(4,384)	-
Depreciation for the period	-	(4,845)	-	(4,845)
Eliminated on disposal	-	50	-	50
Carrying amount at 31 December 2021	**42,129**	**130,803**	**59**	**172,991**
Balance at 31 December 2021	42,129	148,715	59	190,903
Accumulated depreciation	-	(17,912)	-	(17,912)
Carrying amount at 31 December 2021	**42,129**	**130,803**	**59**	**172,991**
Additions	-	606	-	606
Disposal	-	-	-	-
Transfer	-	-	-	-
Depreciation for the period	-	(4,988)	-	(4,988)
Eliminated on disposal	-	-	-	-
Carrying amount at 31 December 2022	**42,129**	**126,421**	**59**	**168,609**
Balance at 31 December 2022	42,129	149,321	59	191,509
Accumulated depreciation	-	(22,900)	-	(22,900)
Carrying amount at 31 December 2022	**42,129**	**126,421**	**59**	**168,609**

The Group's investment property comprises of Galleria Tbilisi shopping mall and office spaces with related land plots on Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia.

Investment property is pledged as collateral to borrowings. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 20.

In 2021 the construction in progress related to office spaces was finalized and consequently, transferred to the building category.

As at 31 December 2022 fair value of the investment property amounted to GEL 308,756 thousand (2021: GEL 340,457 thousand) (Note 23).

Where the Group is the lessor, the future minimum lease payments receivable under non-cancellable operating leases are as follows:

9 Investment Property (Continued)

In thousands of Georgian Lari	2022	2021
Not later than 1 year	31,444	36,106
Later than 1 year and not later than 5 years	120,147	137,560
Later than 5 years	85,181	38,764
Total operating lease payments receivable at 31 December	**236,772**	**212,430**

Market value of the Group's investment property and property and equipment is determined based on reports of independent appraisers BDO LLC, who hold recognised and relevant professional qualifications.

Cash generating unit. The Group performed fair value assessment for the following cash-generating units separately:

- Hotel Radius – part of the shopping mall that is leased out to Galleria Hotel management LLC;
- Office space #1 – part of the shopping mall, leased out to Majorel Georgia LLC;
- Office space #2 – part of the shopping mall, leased out to Majorel Georgia LLC;
- The remainder shopping mall leased out to number of tenants.

The fair value amount of these CGUs was determined based on value-in-use calculations.

Estimating fair value of assets is based on management's evaluations, including the determination of the discount rate, estimates of future performance, the revenue generating capacity of the assets, timing and amount of future purchases of property and equipment, assumptions of the future market conditions and the long-term growth rate into perpetuity (terminal value). Changing the assumptions selected by management, in particular, the discount rate and growth rate assumptions used to estimate the fair value of assets, could significantly impact the Group's impairment evaluation and hence results.

The principal assumptions made and the impact of reasonably possible changes in these assumptions, with all other variables held constant, are as follows:

- Occupancy rate - The shopping mall occupancy rate at the valuation report date was 93%. However, a 97% occupancy rate was considered as the stabilized one due to the fact that Georgian economy demonstrated positive dynamics in recovery from the pandemic and the pre-pandemic historical figure as at 2019 year equals to 98%. Had the occupancy rates been increased or decreased by 2%, the total fair value of non-current assets would be GEL 6,878 thousand higher or GEL 6,910 thousand lower, respectively.
- Rental income - the shopping mall's rental prices are forecasted based on the Company's actual results and adjusted with effect of USD inflation.

  The 2022-year actual revenue figures were used to forecast 2023 revenue for the entire shopping mall. In 2022, the Company generated 29% of revenue compared to the previous period. The increase was caused by demonstrated positive dynamics in recovery from the COVID-19 pandemic. The rental fee for the 2023 forecast is increased by 17%. Due to the fact that 2022 year showed almost fully recovery to 2019 year, from 2023, a 100% rental fee (as it was in 2019) was forecasted in DCF Model.

  Had these rental fees increased or decreased by 1%, the total fair value of non-current assets would be GEL 3,058 thousand higher or GEL 3,166 thousand lower, respectively.
- Discount Rate - In case of the Hotel Radius the stabilized discount rate was assumed to be 13.41 % and for the remainder spaces 11.89 %. Should these discount rates increase / decrease by 1% the fair value of the non-current assets would be GEL 27,892 thousand lower / GEL 34,006 thousand higher.

10 Loans Issued

In thousands of Georgian Lari	31 December 2022	31 December 2021
Related party loans	4,313	-
Third party loans	212	351
Less: Provision for loan impairment	-	-
Total carrying amount of loans at AC	4,525	351
Loans at FVTPL	-	-
Total loans issued at period ended	**4,525**	**351**

During 2022 and 2021, no gain or loss on initial recognition of loans issued has been recorded in profit or loss as the loans are issued at market rates. Related party loans include loans issued to JSC Axis Towers and Mtkvari Hesi LLC in the amount of GEL 2,962 thousand and GEL 1,351 thousand, (2021: GEL 0 thousand), respectively and are repayable in 2023.

The following table discloses the changes in the credit loss allowance and gross carrying amount for loans carried at amortised cost between the beginning and the end of the year 2022 reporting period:

	Credit loss allowance				Gross carrying amount			
In thousands of Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
At 31 December 2021	-	-	-	-	**351**	-	-	**351**
Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:								
New originated or purchased	-	-	-	-	5,725	-	-	5,725
Changes in accrued interest	-	-	-	-	323	-	-	323
Other movement	-	-	-	-	(44)	-	-	(44)
Derecognition	-	-	-	-	(1,602)	-	-	(1,602)
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	-	-	-	-	**4,753**	-	-	**4,753**
Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:								
FX and other movements	-	-	-	-	(228)	-	-	(228)
At 31 December 2022	-	-	-	-	**4,525**	-	-	**4,525**

10 Loans Issued (Continued)

The following table discloses the changes in the credit loss allowance and gross carrying amount for loans carried at amortised cost between the beginning and the end of year 2021 reporting period:

	Credit loss allowance				Gross carrying amount			
In thousands of Georgian Lari	Stage 1 12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im-paired)	Total	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im-paired)	Total
At 1 January 2021	-	-	-	-	-	-	-	-
Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:								
New originated or purchased	-	-	-	-	351	-	-	351
Changes in accrued interest	-	-	-	-	-	-	-	-
Derecognition	-	-	-	-	-	-	-	-
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	-	-	-	-	**351**	-	-	**351**
FX and other movements	-	-	-	-	-	-	-	-
At 31 December 2021	-	-	-	-	**351**	-	-	**351**

The following table contains an analysis of the credit risk exposure of loans measured at AC and for which an ECL allowance is recognised. The carrying amount of loans below also represents the Group's maximum exposure to credit risk on these loans.

The credit quality of loans carried at amortised cost is as follows at 31 December 2022:

In thousands of Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im-paired)	POCI	Total
Corporate loans					
- Good	4,525	-	-	-	4,525
Gross carrying amount	**4,525**	-	-	-	**4,525**
Credit loss allowance	-	-	-	-	-
Carrying amount	**4,525**	-	-	-	**4,525**

10 Loans Issued (Continued)

The credit quality of loans carried at amortised cost is as follows at 31 December 2021:

In thousands of Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im-paired)	POCI	Total
Corporate loans					
- Good	351	-	-	-	351
Gross carrying amount	**351**	**-**	**-**	**-**	**351**
Credit loss allowance	-	-	-	-	-
Carrying amount	**351**	**-**	**-**	**-**	**351**

None of the loans were collateralised at 31 December 2022 and 2021.

11 Trade and Other Receivables

In thousands of Georgian Lari	31 December 2022	31 December 2021
Trade receivables	6,065	4,621
Other receivables	5	28
Less credit loss allowance	(10)	(15)
Total financial assets within trade and other receivables	**6,060**	**4,634**
Prepayments	90	334
Less impairment provision	-	-
Total trade and other receivables at 31 December	**6,150**	**4,968**

The Group applies IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade and other receivables. To measure the expected credit losses, trade and other receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

Total trade receivable balance of the Group is mainly comprised of receivables from tenants, ECL assessment for which is performed on a collective basis. The expected loss rates are based on the payment profiles of revenues over a period of the last 2 operating years before 31 December 2022 and 2021 and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Group has identified the foreign exchange rate and GDP to be the most relevant factors, and accordingly adjusts the historical loss rates based on expected changes in these factors.

Due to the operational restrictions imposed by the Government of Georgia, the Group provided tenants with extended credit terms in 2020 that were also partially applicable in 2021 and 2022. However, in order to secure its trade and other receivables, the Group obtains bank guarantees from majority of its tenants and in case of breach, the Group is able to fully recover its receivable. Furthermore, the Group maintains significant amounts of deposits received from particular tenants, that can be used against the trade and other receivables in case of necessity. However, as the aforementioned guarantees and deposits are not available for all trade and other receivable balances, the Group recognized respective ECL. Loss rates

11 Trade and Other Receivables (Continued)

were applied in accordance with the estimated ECL rates for the Micro and SME (Small and Medium-sized Enterprises) loans as published by the two largest Georgian banks per IFRS 9. The impact on the financial statements equals to GEL 10 thousand (2021: GEL 15 thousand).

The credit loss allowance for trade receivables is determined according to provision matrix presented in the table below. The provision matrix is based the number of days that an asset is past due, adjusted for forward looking information:

	31 December 2022			
In % of gross value (in thousands of Georgian Lari)	**Loss Rate**	**Gross carrying amount**	**Lifetime ECL**	**Net carrying value**
Trade receivables				
- current	0%	4,337	-	4,337
- less than 30 days overdue	0%	802	-	802
- 30 to 90 days overdue	0%	512	-	512
- 91 to 180 days overdue	1%	271	(2)	269
- 181 to 360 days overdue	8%	35	(1)	34
- over 360 days overdue	29%	115	(7)	108
Total	**-**	**6,072**	**(10)**	**6,062**

	31 December 2021			
In % of gross value (in thousands of Georgian Lari)	**Loss Rate**	**Gross carrying amount**	**Lifetime ECL**	**Net carrying value**
Trade receivables				
- current	0%	3,615	-	3,615
- less than 30 days overdue	0%	473	-	473
- 30 to 90 days overdue	0%	398	-	398
- 91 to 180 days overdue	1%	95	(1)	94
- 181 to 360 days overdue	8%	24	(1)	23
- over 360 days overdue	29%	44	(13)	31
Total	**-**	**4,649**	**(15)**	**4,634**

The following table explains the changes in the credit loss allowance for trade receivables under simplified ECL model between the beginning and the end of the annual period:

in thousands of Georgian Lari	**2022**	**2021**
Allowance for credit losses on trade receivables at 1 January	15	36
New originated or purchased	-	-
Other movements	(5)	(21)
Allowance for credit losses on trade receivables at 31 December	**10**	**15**

11 Trade and Other Receivables (Continued)

Movements in impairment of prepayments are as follows:

in thousands of Georgian Lari	2022	2021
Allowance for prepayments at 1 January	-	386
New originated or purchased	-	-
Amount derecognised	-	(386)
Allowance for prepayments at 31 December	-	-

12 Cash and Cash Equivalents

In thousands of Georgian Lari	31 December 2022	31 December 2021
Cash on hand	11	25
Bank balances payable on demand	6,392	7,261
Total cash and cash equivalents	**6,403**	**7,286**

Bank balances payable on demand are mainly held with top two Georgian banks with credit rating Ba3 rated by Moody's rating system. Insignificant amount is held by other two Georgian banks with credit rating not lower than BB- per Standard and Poor's rating system.

For the purposes of ECL measurement cash and cash equivalents balances are included in Stage 1. The ECL for these balances as at 31 December 2022 is nil.

13 Charter and Additional Paid-in Capital

In thousands of Georgian Lari	Charter capital	Additional Paid-in Capital
Balance at 1 January 2021	**31,147**	**20,802**
Increase of charter capital	5,696	-
Decrease of charter capital	(2,832)	-
Balance at 31 December 2021	34,011	20,802
Increase of charter capital	-	-
Decrease of charter capital	-	-
Balance at 31 December 2022	**34,011**	**20,802**

During 2021 parent company introduced additional capital paid in cash with the amount of GEL 5,696 thousand to finance the mall operations during the pandemic. Decrease of charter capital relates to several cash disbursements made towards Galleria Holding LLC.

Additional paid-in capital represents excess of the fair value over the carrying value of capital contributions (investment property) made by the previous owner - Mowat Georgia LLC into the charter capital of the Company at the point of foundation.

14 Borrowings

In thousands of Georgian Lari	31 December 2022	31 December 2021
Loans from financial institutions	145,638	178,244
Total borrowings	**145,638**	**178,244**

The Group's borrowings are denominated in currencies as follows:

In thousands of Georgian Lari	2022	2021
Borrowings denominated in:		
- Euros	126,799	155,572
- US Dollars	18,839	22,672
Total borrowings at 31 December	**145,638**	**178,244**

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. Part of the borrowings obtained by the Group bear fixed interest rate while others are IBOR based. The borrowings mature till December 2035 (Note 21) and bear average effective coupons of 9% annually. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 20.

Reconciliation of liabilities arising from borrowings

In thousands of Georgian Lari	Note	Borrowings
Net debt at 1 January 2021		**202,573**
Interest accrued	19	13,032
Interest paid		(13,100)
Foreign exchange adjustments	19	(24,253)
Modification and extinguishment gain, net		(8)
Net debt at 31 December 2021		**178,244**
Principal addition*		35,569
Interest accrued	19	16,020
Principal paid*		(42,946)
Interest paid		(11,073)
Foreign exchange adjustments	19	(30,206)
Modification and extinguishment loss, net	19	30
Net debt at 31 December 2022		**145,638**

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

15 Provisions for Other Liabilities and Charges

Movements in provisions for other liabilities and charges are as follows:

In thousands of Georgian Lari	Tax risks	Total
Carrying amount at 1 January 2021	**2,364**	**2,364**
Additions charged to profit or loss	1,399	1,399
Unused amounts reversed	(577)	(577)
Carrying amount at 31 December 2021	**3,186**	**3,186**
Additions charged to profit or loss	1,244	1,244
Unused amounts reversed	(822)	(822)
Carrying amount at 31 December 2022	**3,608**	**3,608**

Above provision have been classified as current liabilities because the Group does not have an unconditional right to defer settlement beyond one year. Expected timing of the cash outflows is indicated below.

Provision for uncertain tax positions. Management has assessed, based on its interpretation of the relevant tax legislation and discretionary rights of the tax authorities, that it is probable that certain property tax positions taken by the Group could be altered, if challenged by the tax authorities. Accordingly, the Group has created provisions for the associated taxes. The balance at 31 December 2022 is expected to be either fully utilized or released when the inspection rights of the tax authorities with respect to the relevant tax returns expire, as follows: GEL 981 thousand reduced by the COVID-19 related concession of GEL 200 thousand by the end of 2023, GEL 1,399 thousand by the end of 2024 and GEL 1,244 thousand by the end of 2025.

16 Trade and Other Payables

In thousands of Georgian Lari	31 December 2022	31 December 2021
Trade payables	829	800
Liabilities for non-current assets	47	79
Total financial payables within trade and other payables	**876**	**879**
Accrued employee benefit costs	34	19
Advances received	197	147
Trade and other payables	**1,107**	**1,045**

17 Payable for Construction of Investment Property

Total payable of GEL 1,160 thousand represents guarantee payable to Anagi LLC under the construction agreement formed between parties. Total amount is due to be covered within the next reporting period.

18 Analysis of Revenue by Category

Analysis of revenue by category:

In thousands of Georgian Lari	2022	2021
Rental income from investment property	28,120	21,212
Revenue from contracts with customers	6,636	5,319
Total revenues	**34,756**	**26,531**

The Group derives revenue from its single location: Rustaveli Avenue 2/4, Tbilisi, Georgia ("Galleria Tbilisi" shopping mall).

Advances received from customers represent guarantee amounts received from tenants, that are subject to return in case of contract expiry or termination. The Group is eligible to utilise the advance in case of overdue repayments from the tenant and upon a due notice. No revenues have been recognised in 2022 and 2021 years from advances received from customers. GEL 50 thousand was utilized against overdue trade receivables in 2022 (2021: GEL 132 thousand).

Timing of recognition for revenue from contracts with customers (for each revenue stream) is as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
At a point in time	2,120	1,043
Over time	4,516	4,276
Total revenue	**6,636**	**5,319**

Revenue at a point in time includes parking fees and income from entertainment centre Ria-Ria in the amount of GEL 668 thousand and GEL 1,452 thousand, respectively (2021: GEL 493 thousand and GEL 550 thousand, respectively). Revenue over time includes service charge for the security, cleaning and other common costs of the premises.

Net revenue from sales under agency arrangements equals to zero. For details regarding Revenue from agency relationship refer to Note 4.

19 Finance Income/(Costs), Net

In thousands of Georgian Lari	2022	2021
Finance income	531	103
Interest expense	(16,108)	(13,088)
Foreign exchange losses less gains from borrowings	30,206	24,253
Foreign exchange losses less gains from Issued loans	(228)	
Total finance costs	**14,401**	**11,268**
Less capitalised finance costs	-	-
Total finance costs recognised in profit or loss	**14,401**	**11,268**

Included in interest expense are GEL 16,020 thousand and GEL 58 thousand related to: interest accrued on borrowings (Note 14), accrued interest on lease liability and modification loss, net (Note 14) with the amount of GEL 30 thousand (2021: GEL 13,032 thousand, GEL 28 thousand and GEL 36 thousand related to: interest accrued on borrowings (Note 14), bank guarantee related charge, accrued interest on lease liability, respectively and modification gain, net (Note 14) with the amount of GEL 8 thousand).

20 Contingencies and Commitments

Legal proceedings. From time to time and in the normal course of business, claims against the Group may be received. Based on 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. As at 31 December 2022 the Group did not have any outstanding litigation cases.

Tax contingencies. 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 interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on this consolidated financial information, if the authorities were successful in enforcing their own interpretations, could be significant. The Group's uncertain tax positions are reassessed by the 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. 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. 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 interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on this consolidated financial information, if the authorities were successful in enforcing their own interpretations, could be significant.

Guarantees. The only material guarantee refers to constructor counterparty Anagi LLC. For details, refer to Note 17.

Assets pledged and restricted. As at 31 December 2022 the total value of investment property had been pledged as collateral for borrowings for the period end. For details, refer to Note 9.

Land and building related total balances from property and equipment had been pledged as collateral for borrowings for the period ended at 31 December 2022. For details, refer to Note 8.

In addition, share ownership in Galleria Tbilisi LLC had been pledged for the same borrowings.

Compliance with covenants. The Group is subject to certain covenants related primarily to its borrowings. Non-compliance with such covenants may result in negative consequences for the Group including close call for financing, growth in the cost of borrowings or declaration of default. As of 31 December 2022 and 2021, the Group 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.

Consideration of climate change. The Company 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 Company'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 Company's viability.

21 Financial Risk Management

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

Credit risk. The Group exposes itself 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 meet an obligation.

Exposure to credit risk arises as a result of the Group's lending and other transactions with counterparties, giving rise to financial assets and off-balance sheet credit-related commitments.

The Group's maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amounts of financial assets in the consolidated statement of financial position. For financial guarantees issued, commitments to extend credit, undrawn credit lines and export/import letters of credit, the maximum exposure to credit risk is the amount of the commitment.

Credit risk management. Credit risk is the single largest risk for the Group's business; management therefore carefully manages its exposure to credit risk.

The estimation of credit risk for risk management purposes is complex and involves the use of models, as the risk varies depending on market conditions, expected cash flows and the passage of time. The assessment of credit risk for a portfolio of assets entails further estimations of the likelihood of defaults occurring, the associated loss ratios and default correlations between counterparties.

Limits. The Group structures the levels of credit risk it undertakes by placing limits on the amount of risk accepted in relation to one borrower, or groups of borrowers, and to geographical and industry segments. Limits on the level of credit risk by product and industry sector are approved regularly by management. Such risks are monitored on a revolving basis and are subject to an annual, or more frequent, review.

Expected credit loss (ECL) measurement. *ECL* is a probability-weighted estimate of the present value of future cash shortfalls (i.e., the weighted average of credit losses, with the respective risks of default occurring in a given time period used as weights). An ECL measurement is unbiased and is determined by evaluating a range of possible outcomes. ECL measurement is based on four components used by the Group: Probability of Default ("PD"), Exposure at Default ("EAD"), Loss Given Default ("LGD") and Discount Rate. EAD is an estimate of exposure at a future default date, taking into account expected changes in the exposure after the reporting period, including repayments of principal and interest, and expected drawdowns on committed facilities. PD is an estimate of the likelihood of default to occur over a given time period. LGD is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, including from any collateral. It is usually expressed as a percentage of the EAD.

The expected losses are discounted to present value at the end of the reporting period. The discount rate represents the effective interest rate ("EIR") for the financial instrument or an approximation thereof.

Management models *Lifetime ECL,* that is, losses that result from all possible default events over the remaining lifetime period of the financial instrument. The *12-month ECL,* represents a portion of lifetime ECLs that result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting period, or remaining *lifetime period* of the financial instrument if it is less than a year.

The ECLs that are estimated by management for the purposes of these consolidated financial statements are point-in-time estimates, rather than through-the-cycle estimates that are commonly used for regulatory purposes. The estimates consider *forward looking information,* that is, ECLs reflect probability weighted development of key macroeconomic variables that have an impact on credit risk.

For purposes of measuring PD, the Group defines default as a situation when the exposure meets one or more of the following criteria:

- the borrower is more than 90 days past due on its contractual payments;

21 Financial Risk Management (Continued)

the borrower meets the unlikeliness-to-pay criteria listed below:

- the borrower is deceased;
- the borrower is insolvent;
- it is becoming likely that the borrower will enter bankruptcy; and

For purposes of disclosure, the Group fully aligned the definition of default with the definition of credit-impaired assets. The default definition stated above is applied to all types of financial assets of the Group.

In general, ECL is the sum of the multiplications of the following credit risk parameters: EAD, PD and LGD, that are defined as explained above, and discounted to present value using the instrument's effective interest rate. The ECL is determined by predicting credit risk parameters (EAD, PD and LGD) for each future month during the lifetime period for each individual exposure. These three components are multiplied together and adjusted for the likelihood of survival (i.e. the exposure has been repaid or defaulted in an earlier month). This effectively calculates an ECL for each future period, that is then discounted back to the reporting date and summed up. The discount rate used in the ECL calculation is the original effective interest rate or an approximation thereof.

Forward-looking information incorporated in the ECL models. The assessment of SICR and the calculation of ECLs both incorporate supportable forward-looking information. The Group 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 Group and provide the best estimate of the expected macro-economic development over the next year.

Market risk. The Group takes on exposure to market risks. Market risks arise from open positions in (a) currency, (b) interest rates 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.

Currency risk. In respect of currency risk, management sets limits on the level of exposure by currency and in total for both overnight and intra-day positions, which are monitored daily.

The table below summarises the Group's exposure to foreign currency exchange rate risk at the end of the reporting period:

	At 31 December 2022			At 31 December 2021		
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	8,025	(20,060)	(12,035)	5,574	(24,116)	(18,542)
Euros	1,874	(126,816)	(124,942)	2,208	(155,632)	(153,424)
Georgian Lari	7,088	(1,100)	5,992	4,489	(1097)	3,392
Total	**16,987**	**(147,976)**	**(130,985)**	**12,271**	**(180,845)**	**(168,574)**

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. As of 31 December 2022 and 2021, the Group had balances in Georgian Lari and other currencies.

The following table presents sensitivities of profit and loss and equity to reasonably possible changes in exchange rates applied at the balance sheet date relative to the Group's functional currency, with all other variables held constant:

21 Financial Risk Management (Continued)

In thousands of Georgian Lari	At 31 December 2022 Impact on profit or loss	At 31 December 2021 Impact on profit or loss
USD strengthening by 20% (31 December 2021: by 20%)	(2,407)	(3,708)
USD weakening by 20% (31 December 2021: by 20%)	2,407	3,708
Euro strengthening by 20% (31 December 2021: by 20%)	(24,988)	(30,685)
Euro weakening by 20% (31 December 2021: by 20%)	24,988	30,685

The exposure was calculated only for monetary balances denominated in currencies other than the functional currency of the respective entity of the Group.

Interest rate risk. The Group takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows. Interest margins may increase as a result of such changes but may reduce or create losses in the event that unexpected movements arise.

The tables 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 Georgian Lari	Demand and less than 1 month	From 1 to 6 months	From 6 to 12 months	More than 1 year	More than 5 years	Total
31 December 2022						
Total financial assets	12,464	270	4,253	-	-	**16,987**
Total financial liabilities	(1,663)	(4,116)	(6,869)	(56,716)	(78,608)	**(147,972)**
Net interest sensitivity gap at 31 December 2022	**10,801**	**(3,846)**	**(2,616)**	**(56,716)**	**(78,608)**	**(130,985)**

In thousands of Georgian Lari	Demand and less than 1 month	From 1 to 6 months	From 6 to 12 months	More than 1 year	More than 5 years	Total
31 December 2021						
Total financial assets	11,920	351	-	-	-	**12,271**
Total financial liabilities	(2,569)	(20,048)	(33,376)	(55,561)	(69,291)	**(180,845)**
Net interest sensitivity gap at 31 December 2021	**9,351**	**(19,697)**	**(33,376)**	**(55,561)**	**(69,291)**	**(168,574)**

Liquidity risk. Liquidity risk is the risk that an entity will encounter difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities. The Group is exposed to daily calls on its available cash resources. Management monitors monthly rolling forecasts of the Group's cash flows. The Group seeks to maintain a stable funding base primarily consisting of borrowings 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 Group.

21 Financial Risk Management (Continued)

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2022 is as follows:

In thousands of Georgian Lari	Demand and less than 1 month	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Liabilities						
Borrowings	(1,520)	(3,500)	(16,497)	(90,756)	(72,327)	(184,600)
Lease liabilities	(11)	(23)	(101)	(225)	-	(360)
Trade payables	(876)	-	-	-	-	(876)
Payable for construction of investment property	-	-	(1,160)	-	-	(1,160)
Total future payments, including future principal and interest payments	**(2,407)**	**(3,523)**	**(17,758)**	**(90,981)**	**(72,327)**	**(186,996)**

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

In thousands of Georgian Lari	Demand and less than 1 month	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Liabilities						
Borrowings	(1,876)	(3,722)	(57,823)	(81,514)	(79,939)	(224,874)
Lease liabilities	(11)	(23)	(101)	(360)	-	(495)
Trade payables	(879)	-	-	-	-	(879)
Payable for construction of investment property	-	-	(1,330)	-	-	(1,330)
Total future payments, including future principal and interest payments	**(2,766)**	**(3,745)**	**(59,254)**	**(81,874)**	**(79,939)**	**(227,578)**

22 Management of Capital

The Group's objectives when managing capital are 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 Group attracts additional capital from its parent company, and it may also adjust the amount of dividends paid to shareholder or return capital to shareholder.

23 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.

23 Fair Value Disclosures (Continued)

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 2022				31 December 2021			
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								
- Issued loans	-	4,525	-	4,525	-	351	-	351
- Trade receivables	-	6,060	-	6,060	-	4,634	-	4,634
- Cash and cash equivalents	-	6,403	-	6,403	-	7,286	-	7,286
Non-financial assets								
- Investment properties	-	-	308,756	168,609	-	-	340,457	172,989
TOTAL ASSETS		**16,988**	**308,756**	**185,597**		**12,271**	**340,457**	**185,260**
LIABILITIES								
Financial liabilities								
- Borrowings	-	(145,638)	-	(145,638)	-	(178,244)	-	(178,244)
- Trade payables	-	(876)	-	(876)	-	(879)	-	(879)
- Payable for construction of investment property	-	(1,160)	-	(1,160)	-	(1,330)	-	(1,330)
TOTAL LIABILITIES	**-**	**(147,674)**	**-**	**(147,674)**	**-**	**(180,453)**	**-**	**(180,453)**

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.

Market value of the Group's investment property is determined based on reports of independent appraisers

BDO LLC, who hold recognised and relevant professional qualifications and who have recent experience in the valuation of property in the same location and category. The above disclosed fair value of Investment Property was determined for individual cash generating units: shopping mall, Hotel and Offices while the Property and Equipment items (Note 8) with respective net book values were considered as part of these CGUs.

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.

23 Fair Value Disclosures (Continued)

Liabilities carried at amortised cost. The fair value of Eurobonds is based on quoted market prices. Fair values of other 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.

24 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 or subsequently. In addition, finance lease receivables form a separate category. All of the financial assets of the Group fall into the financial assets at AC category.

25 Events after the Reporting Period

In 2023 the Company's charter capital was reduced by USD 2,000 thousand.

LLC Galleria Holding

Management report

Review of the entity's business

1. The entity's business development, performance and position

LLC "Galleria Holding" (the "Holding") was incorporated on 13 July 2017 as a limited liability company (registration and tax ID: 404541215, registered by Tbilisi Tax Inspection) in accordance with Georgian regulations and is domiciled in Georgia. It does not have any active operations, since the principal activity of the Holding is providing capital to its subsidiary companies (together referred as the "Group") in property management, tourism and family entertainment industries.

As at 31 December 2022 and 2021 the Galleria Holding LLC fully owns following entities:

- Galleria Hotel Management LLC that was incorporated on 29 October 2018 as a limited liability company (registration and tax ID: 404567508 ; registered by Tbilisi Tax Inspection) in accordance with Georgian regulations and is domiciled in Georgia. Galleria Hotel Management LLC operates Radius Hotel in Galleria Tbilisi shopping mall.

- Galleria Tbilisi LLC that was incorporated on 24 July 2008 as a limited liability company (registration and tax ID: 204558497; registered by Tbilisi Tax Inspection) in accordance with Georgian regulations and is domiciled in Georgia. Galleria Tbilisi LLC has one 100% owned subsidiary, Ria-Ria LLC, the children's entertainment center in Galleria Tbilisi shopping mall.

The Group is a parent company of the following subsidiaries, all incorporated in Georgia:

		Ownership / voting		
Name of subsidiary	**Principal activity**	**31 December 2022**	**31 December 2021**	**31 December 2020**
LLC Mowat Georgia	Leasing property	0%	0%	0%
LLC Galleria Hotel Management	Radius Hotel	100%	100%	100%
Galleria Tbilisi LLC	Leasing property	100%	100%	100%
JSC Univermaghi Tbilisi	Dormant	Merged	Merged	Merged
Cafe Tbilisi-5 LLC	Dormant	Merged	Merged	Merged
Ria-Ria LLC	Kids' entertainment center	100%	100%	100%

The Holding's ultimate parent company is GCF LP (registered in the Cayman Islands), which is controlled by GCF GP (registered in the Cayman Islands).

The number of employees working in Galleria Tbilisi LLC is 27 by the end of 2022 (End of 2021: 26). The number of employees in Ria-Ria LLC is 32 for the same period (End of 2021: 34). The number of employees in Radius Hotel is 76 for the same period (End of 2021: 63). Galleria Holding LLC has no employees.

The principal activity of LLC Galleria Tbilisi (the "Company") is the property management and the leasing of commercial spaces in own modern multifunctional shopping mall, located on Freedom Square, near metro station in one of the busiest areas of Tbilisi.

Following cash generating units can be separated from Galleria Tbilisi premises - 1) owner managed shopping mall Galleria Tbilisi 2) Radius Hotel Tbilisi managed by Galleria Hotel Management LLC 3) Office 1 fully rented since May 2019. The area of Office 1 approximates 2,524 sq.m 4) Office 2 fully rented since April 2022. The area of Office 2 approximates 2,561 sq.m.

Previous owners of the Company launched Galleria Mall project in 2007 and carried out design works for the Project. GCF Real Estate, which is part of Georgian Co-investment Group of companies (GCF Fund), acquired 100% of the LLC Mowat Georgia and became the sole owner in March 2015. GCF fund was founded as a result of growing interest in the investment community that target Georgia for investments. The aim of the fund is to co-invest in unique opportunities in developing sectors of Georgia. As a result of the acquisition, the current owners implemented changes into the Project and introduced additional Cinema, Hotel and Offices, thereby enlarging the functionality and the appeal of the Project. The main construction works began in April 2016 and were completed in a short period of 1.5 years. The shopping mall offers 25,000 m² GLA., which is rented out to retailers that represent new international as well as local brands.

The mall was opened in December 2017 with 60% occupancy and the initially opened brands have experienced a growing sales rate, which contributed to strong operational profit. The company closed the year 2021, which was its fourth operational year successfully . New international brands that are represented in the Georgian market for the first time make 30% of the entire retail area, which has enriched the local retail market. For financial results of the entity, refer to Note 5 below. Given high amount of leverage, denominated in USD and EUR, exchange rate changes cause significant foreign exchange loss or gain that oscillate the bottom-line results. However, exchange rate effects should be considered as one-time.

The Company's principal business activities are within Tbilisi, Georgia, which is an emerging market with relatively high inflation and high interest rate risks. Given the increased trends in tourism, trade (especially as a result of DCFTA tax-free agreement with Europe), the retail segment is projected to grow significantly in the region.

Galleria Tbilisi LLC has one 100% owned subsidiary, Ria-Ria LLC, the children's entertainment center in Galleria Tbilisi shopping mall, which opened in March 2018. Ria-Ria was subsidized by Galleria Mall as an attraction for kids and families and has been offering state-of-art entertainment facilities and high-quality service. The center is located on two floors and spans 1153 sqm. The center offering includes birthday room, bumper cars, toddlers, softplay, trampoline, arcade machines and etc.

In June 2019 management contract was signed with Galleria Hotel Management LTD, the operator of the hotel. Hotel operations began in the same month. Hotel Radius, which occupies about 3832 sq. m., is a modern type hotel with 78 rooms that complies with international standards. It is designed for the middle price segment. There are five different categories of rooms located in the hotel that are tailored to socially active guests, those who want to relax at an affordable price in the city center and make successful business and tourist visits to Georgia.

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 Company. Management believes it is taking all the necessary measures to support the sustainability and development of the Company's business.

2. Entity's future development plans;

The Group's objectives are to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

3. Review of the research and development performed by the entity;

In 2022 and 2021 the Group was not engaged in any research and development activities.

4. Information on the branches of an entity;

The Group does not have any legal Branches.

5. Key financial and non-financial indicators;

The analyses of key financial indicators the following:

Galleria Holding Group:

	'000 GEL	2022	2021
1	Revenue	36,659	27,163
2	Operating profit/(loss)	16,031	7,865
3	Net profit/(loss)	30,442	19,139
4	Operating profit/(loss) margin	44%	29%
5	Net profit/(loss) margin	83%	70%

Galleria Tbilisi Group:

	'000 GEL	2022	2021
1	Revenue	34,756	26,531
2	Operating profit/(loss)	16,571	8,841
3	Net profit/(loss)	30,972	20,109
4	Operating profit/(loss) margin	48%	33%
5	Net profit/(loss) margin	89%	76%

Galleria Tbilisi Company:

	'000 GEL	2022	2021
1	Revenue	33,506	26,071
2	Operating profit/(loss)	16,155	8,921
3	Net profit/(loss)	30,556	20,189
4	Operating profit/(loss) margin	48%	34%
5	Net profit/(loss) margin	91%	77%

The analyses of key non-financial indicator are the following:

		2022	2021
1	Number of stores	172	141
2	Number staff (Galleria)	27	26
3	Number staff (Ria-Ria)	32	34
4	Number staff (Radius Hotel)	76	63

The company's revenues increased significantly in 2022 compared to 2020-2021 pandemic period, which was due to the cease of events related to COVID-19 that commenced at the end of the first quarter of 2020. During 2020 the company has been working in a crisis situation and in some cases had to close almost completely for extended period of time. Since February 2021 the company started operations with minor restrictions that were periodically eased during 2021 year and 2022.

6. Detailed information on the acquisition of its own shares;

On 29 July 2020 Mowat Georgia LLC transferred its 100% interest in Galleria Tbilisi LLC to the parent Group Galleria Holding LLC. Since then, Mowat Georgia LLC did not have any operations. On 13 November 2020 Galleria Holding LLC transferred its 100% interest in Mowat Georgia LLC to Sighnaghi Holding LLC.

The Group did not experience any change related to its shareholding structure in 2022 and 2021.

7. Additional explanations of amounts given in the annual financial statements;

Market value of the Group's property was determined based on report of independent appraisers BDO LLC, who hold recognised and relevant professional qualifications and who have recent experience in the valuation of property in the same location and category. The fair value of Investment Property and Property and equipment was determined for individual cash generating units as at 31 December 2022 as follows: Shopping Mall – USD 99,711 thousand; Hotel- USD 5,797 thousand; Office 1 – USD 5,386 thousand; Office 2 – USD 4,698 thousand.

A study related to shopping mall preferences conducted in 2019 with the target group consisting of individuals with more than GEL 2,000 in personal income, showed that Tbilisi Gallery is visited by the most people, particularly- 36%. The management continues to participate annually in various international conferences where meetings and negotiations are held with international brands that are more in demand for the mall.

8. Review of the entity's credit, market, liquidity and cash flow risks and mechanisms for their management;

In order to ensure stable cash inflows, management reviews and monitors tenants' monthly performance, including daily footfall, sales and coefficient occupancy cost ratio, which is the ratio of rental expense to sales for the tenant. Consequently, management tries to replace the worst performing tenants with new brands. Rent is collected mostly within 15-30 days after invoices are sent. Ria-Ria and Radius Hotel on the other hand operate mostly via prepaid cash collection practise.

In light of the announcement of the new Coronavirus (COVID-19) as a pandemic, a state of emergency has been declared across the country since March 21, 2020, a number of business activities have been restricted and facilities have been closed. Restrictions also affected large commercial malls and consequently almost completely shut down the company's core business, which has let to decline of the revenue by about 95%. The right to operate the entertainment center Ria-Ria and the hotel Radius have been completely suspended.

On June 1, 2020, the mall resumed operations in accordance with COVID-19 regulations. This continued until November 28, 2020, after which the public lockdown was declared for the second time and the mall was almost completely suspended until February 8, 2021, with the exception of New Year days when the Mall was allowed to operate. Also, companies involved in the restaurant business have only been allowed to operate since March 14, 2021.

Hotel Radius has resumed operations since June 2021. Also Ria-Ria was able to resume work only from April 1, 2021, while Cavea cinema only from April 8, 2021.

Discounts were levied on tenants for almost the entire period from June 1, 2020, when they were able to operate, in particular, the amount of monthly rent was reduced based on the comparison of the income generated during the same month of the previous year. These discounts continued in 2021 as well.

Taking into account the above and the financial risks presented to the company, the following measures were taken by the management:

- In order to avoid the forthcoming financial risks, the appropriate resources were mobilized by the partners, which will allow the company to function smoothly both during the period of restrictions and after the restrictions are lifted, until the company's financial indicators return to the original figures seen before the restrictions were imposed.

- Management reached an agreement with the bank to defer payment of the loan principal until April 2022, which will allow to optimize cash flow.

- Preparation has been initiated and all relevant measures have been taken to meet the regulations set by the government that are necessary to get the right for the companies to resume and start operating again.

9. Major risks and uncertainties, enterprise goal and policy with respect to financial risk management;

The key risks and uncertainties are related to the followings:

	Explanation of risk and uncertainty	Management response
1	Possibility of lower than assumed average rent.	Only selected tenant mix were selected that possess strong financial background and good reputation in order to maintain rent.
2	Increased competition from new players in the market – Several malls have opened and also some more are being constructed currently.	Through effective marketing and PR, the Company aims to differentiate itself as the only everyday shopping, entertainment and service facility in the center of the city.
3	Maintaining occupancy levels – high rate of brand retention and substitution of new brands.	New alternative brands are being sought after ahead of time in case any existing tenant decides to exit. Current waiting list of tenants is maintained.
4	Currency risk - The Company utilized large amount of leverage in USD. Therefore, depreciation of local currency generates foreign exchange loss. The part of the purchases of goods are made in foreign currencies at credit terms, however the sales are also generated in matching foreign currency. There is a risk of potential loss due to depreciation of local currency.	The Company formed majority of the rental contracts in foreign currency, thereby matching the income stream currency denomination and expense stream.
5	Political risks – Unstable political environment could negatively impact the demand for products, revenues and profitability.	The management closely monitors the development of political environment, to predict the potential development and make appropriate mitigating measures.

Signed on 30 June 2023

Nikoloz Tsintsadze

Director

Aleksandre Gagua

Financial Manager

გალერია თბილისი (ჯგუფი)

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

2022 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

1 გალერია თბილისი (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 20
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში 22
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 25
8 ძირითადი საშუალებები 26
9 საინვესტიციო ქონება 27
10 გაცემული სესხები 29
11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 33
12 ფული და ფულის ეკვივალენტები 35
13 საწესდებო და დამატებითი გადახდილი კაპიტალი 35
14 სესხები 36
15 ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის 37
16 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 37
17 ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის 38
18 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით 38
19 ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები), წმინდა 39
20 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები 39
21 ფინანსური რისკის მართვა 40
22 კაპიტალის მართვა 45
23 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები 45
24 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 47
25 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები 47

pwc

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „გალერია თბილისის“ მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „გალერია თბილისის“ („კომპანია“) და მისი შვილობილის (ერთად - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული 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 2022 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.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია შედგება მმართველობითი ანგარიშგებისგან (მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას მასზე).

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

pwc

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა რომ წავიკითხოთ მმართველობითი ანგარიშგება და ამით განვსაზღვროთ, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენს მიერ აუდიტში მოპოვებულ ცოდნასთან, ან სხვანაირად ხომ არ არის არსებითად მცდარი. თუ ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენ ვასკვნით რომ მმართველობით ანგარიშგებაში არსებითი შეცდომაა, ჩვენ მოგვეთხოვება აღნიშნული ფაქტის წარდგენა.

ამ საკითხთან დაკავშირებით ჩვენ არაფერი გვაქვს წარსადგენი.

დამატებით, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით ჩვენ მოგვეთხოვება რომ გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობითი ანგარიშგების გარკვეული ნაწილების შესახებ თუ რამდენად შეესაბამება ისინი შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და განვსაზღვროთ შეიცავს თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენი აზრით:

- იმ წლის მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებაა მომზადებული, შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას; და;
- მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის 6-ე მუხლის 7 პუნქტის მოთხოვნებს.

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 კონსოლიდირებული 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.

pwc

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 ფინანსური ანგარიშგების 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)

30 ივნისი 2023

თბილისი, საქართველო

გალერია თბილისი (ჯგუფი)
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	7,402	8,955
საინვესტიციო ქონება	9	168,609	172,991
აქტივების გამოყენების უფლებები		358	465
არამატერიალური აქტივები		205	98
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		327	143
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**176,901**	**182,652**
მიმდინარე აქტივები			
გაცემული სესხები	10	4,525	351
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	6,150	4,968
მარაგები		137	36
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12	6,403	7,286
სულ მიმდინარე აქტივები		**17,215**	**12,641**
სულ აქტივები		**194,116**	**195,293**
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	34,011	34,011
დამატებითი გადახდილი კაპიტალი	13	20,802	20,802
აკუმულირებული ზარალი		(15,550)	(46,522)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**39,263**	**8,291**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	14	135,159	124,539
საიჯარო ვალდებულებები		167	302
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები		2,667	2,303
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**137,993**	**127,144**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	14	10,479	53,705
საიჯარო ვალდებულებები		135	90
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისათვის	17	1,160	1,330
ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის	15	3,608	3,186
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა		371	502
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	1,107	1,045
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**16,860**	**59,858**
სულ ვალდებულებები		**154,853**	**187,002**
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		**194,116**	**195,293**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2023 წლის 30 ივნისს.

ნიკოლოზ ცინცაძე
დირექტორი

ალეკო გაგუა
ფინანსური მენეჯერი

5-47 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2022	2021
ამონაგები	18	34,756	26,531
სხვა შემოსავალი		95	338
წმინდა ხარჯი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალებისთვის ფინანსურ და სახელშეკრულებო აქტივებზე	11	5	21
ცვეთის და ამორტიზაციის დარიცხვა	8,9	(7,174)	(7,185)
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი		(1,907)	(1,721)
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა		(1,695)	(2,363)
შეკეთების და მოვლის ხარჯები		(1,510)	(1,417)
კომუნალური ხარჯები		(1,225)	(1,261)
დასუფთავების ხარჯები		(852)	(611)
უსაფრთხოების ხარჯები		(752)	(813)
რეკლამირების და მარკეტინგის ხარჯები		(630)	(619)
საკონსულტაციო ხარჯები		(416)	(499)
დაზღვევის ხარჯები		(233)	(234)
სამივლინებო ხარჯები		(174)	(114)
კომუნიკაციის ხარჯები		(114)	(114)
პროგრამული უზრუნველყოფის ხარჯები		(85)	(42)
გაყიდული მასალების თვითღირებულება		(56)	(70)
ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან	8	(3)	-
ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლიდან	9	-	(243)
უცხოური ვალუტის საკურსო სხვაობები		(1,000)	(388)
სხვა ზარალები		(454)	(355)
საოპერაციო მოგება		**16,571**	**8,841**
ფინანსური შემოსავალი, წმინდა	19	14,401	11,268
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**30,972**	**20,109**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		**30,972**	**20,109**
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		**30,972**	**20,109**

გალერია თბილისი (ჯგუფი)
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი გადახდილი კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი **2021** წლის **1** იანვრის მდგომარეობით		**31,147**	**20,802**	**(66,631)**	**(14,682)**
წლის მოგება		-	-	20,109	20,109
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	-	20,109	20,109
წმინდა ზრდა საწესდებო კაპიტალში	13	2,864	-	-	2,864
ნაშთი **2021** წლის **31** დეკემბრის მდგომარეობით		**34,011**	**20,802**	**(46,522)**	**8,291**
წლის მოგება		-	-	30,972	30,972
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	-	30,972	30,972
წმინდა ზრდა საწესდებო კაპიტალში	13	-	-	-	-
ნაშთი **2022** წლის **31** დეკემბრის მდგომარეობით		**34,011**	**20,802**	**(15,550)**	**39,263**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		30,972	20,109
კორექტირებები:			
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები	8,9	7,171	7,185
ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან	8	3	-
ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლიდან	9	-	243
სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის ანარიცხების წმინდა ცვლილება	15	422	822
წმინდა ხარჯი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალებისთვის ფინანსურ და სახელშეკრულებო აქტივებზე	11	(5)	(21)
ფინანსური შემოსავალი/(დანახარჯები), წმინდა	19	(14,401)	(11,268)
განსხვავებები უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		1,000	388
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებებამდე		**25,162**	**17,458**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/კლება		(1,774)	1,527
სხვა საგადასახადო ნაშთების (ზრდა)/კლება		(131)	655
მარაგების (ზრდა)/კლება		(101)	62
მიღებული ავანსების ზრდა		364	290
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(კლება)		143	(118)
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		**(1,499)**	**2,416**
მიღებული პროცენტი		209	82
გადახდილი პროცენტი		(11,120)	(13,162)
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**12,752**	**6,794**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(496)	(175)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(782)	(3,490)
სხვა არამატერიალური აქტივების შეძენა		(157)	(58)
სესხების გაცემა	10	(5,725)	(351)
გაცემულ სესხებზე გადახდების მიღება	10	1,602	-
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გასვლიდან	9	-	15
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(5,558)**	**(4,059)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების აღება	14	35,569	-
სესხების დაფარვა	14	(42,946)	-
საიჯარო ვალდებულების დაფარვა		(90)	(143)
საწესდებო კაპიტალის წმინდა ზრდა	13	-	2,864
საფინანსო საქმიანობაში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(7,467)**	**2,721**
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(610)	(211)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		**7,286**	**2,041**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს		**6,403**	**7,286**

5-47 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

1 გალერია თბილისი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „გალერია თბილისი"-სთვის („კომპანია") და მისი შვილობილისთვის („ჯგუფი").

კომპანია დაარსდა 2008 წლის 24 ივლისს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204558497; რეგისტრირებული თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში.

კომპანიას ყავს ერთი 100%-ით ფლობილი შვილობილი, შპს „რია-რია", ბავშვთა გასართობი ცენტრი სავაჭრო მოლ გალერია თბილისში.

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს კომპანიას სრულად ფლობდა შპს „გალერია ჰოლდინგი".

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბერს კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიაა GCF LP (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე), რომელიც კონტროლდება GCF GP-ის მიერ (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე).

ძირითადი საქმიანობა. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა ქონების მართვა და კომერციული სივრცეების იჯარით გაცემა მის საკუთარ თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო მოლში - სავაჭრო მოლი „გალერია თბილისი" - მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე, თბილისი, საქართველო.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის რეგისტრირებული ოფისი და საქმიანობის ადგილია რუსთაველის გამზირი 2/4, 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. საკანონმდებლო და მარეგულირებელი გარემო აგრძელებს განვითარებას მაგრამ განსხვავებული ინტერპრეტაციებისა და ხშირი ცვლილებების გამო სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად დიდ გამოწვევას წარმოადგენს საქართველოში ფუნქციონირებადი საწარმოებისთვის. საქართველოს აქვს შედარებით სტაბილური პოლიტიკური სიტუაცია და თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკა დაბალი გადასახადებით და მცირე რეგულაციებით. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია ეკონომიკის ეფექტურობაზე, ფინანსურ და მონეტარულ ინდიკატორებზე რასაც მთავრობა ადგენს, საგადასახადო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მდგომარეობასთან ერთად. ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ხელმძღვანელობის შეფასება ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შესახებ. სამომავლო ბიზნესგარემო შესაძლოა განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან.

COVID-19. 2020 წლის 12 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ გამოაცხადა COVID-19 გლობალური პანდემია. პანდემიაზე საპასუხოდ საქართველოს მთავრობამ საპასუხო ზომებს მიმართა და შემოიღო რამდენიმე შეზღუდვა როგორიცაა კარანტინი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნესსაქმიანობის შეეზღუდები. ხსენებული შეზღუდვების ნაწილი შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის, კვლავ რჩება დაბალი რისკი რომ მთავრობებმა დამატებითი შეზღუდვები დააწესონ 2023 წელს ვირუსის ახალი ვარიანტების გავრცელების გამო.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

რუსეთ-უკრაინის ომი. 2022 წლის 24 თებერვალს, რუსეთ-უკრაინის საზღვართან რუსული სამხედრო ძალების მნიშვნელოვანი გაძლიერების შემდეგ, რუსულმა ჯარებმა გადაკვეთეს საზღვარი. აღნიშნული მოვლენა საერთაშორისოდ განხილულია, როგორც საომარი აგრესია და შეჭრა და მეორე მსოფლიო ომის შემდეგ ევროპულ სახელმწიფოზე ყველაზე ფართომასშტაბიან სამხედრო თავდასხმას წარმოადგენს. ამ ომმა ევროპაში ყველაზე დიდი ლტოლვილთა კრიზისი გამოიწვია, მილიონობით უკრაინელმა დატოვა ქვეყანა და მიატოვა სახლები. უკრაინაში ომის პასუხად, ბევრმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა გაერთიანებამ მკაცრი ეკონომიკური სანქციები დაუწესა რუსეთს. უამრავმა კომპანიამ და ბიზნესმა დატოვა რუსეთი და ბელარუსი. სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, მაგრამ მას უკვე მოჰყვა ჰუმანიტარული კრიზისი და არსებითი ეკონომიკური ზარალი უკრაინის, რუსეთისა და დანარჩენი მსოფლიოსთვის.

ჯგუფზე მნიშვნელოვანი პირდაპირი გავლენა არ აქვს უკრაინაში, რუსეთსა და ბელარუსში მიმდინარე მოვლენებს. ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ მათ მნიშვნელოვანი გავლენა არ ექნებათ ჯგუფის საქმიანობაზე. იმის გამო, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია სარწმუნოდ შეფასდეს ის სრული გავლენა, რომელსაც შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს ჯგუფის საქმიანობაზე, რადგან გაურკვევლობაა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მასშტაბთან დაკავშირებით. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება ეკონომიკურ მდგომარეობას არსებულ გარემოებებში.

ხელმძღვანელობას არ შეუძლია წინასწარ განსაზღვროს მოვლენათა ყველა შესაძლო განვითარება რომელსაც გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკასა და შედეგად ჯგუფის სამომავლო ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ყველა აუცილებელი ზომას იღებს ჯგუფის საქმიანობის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის 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. გარდა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებისა, რომელებიც ძალაშია 2022 წლის 1 იანვრიდან, 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 კონსოლიდირებული 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. იმისათვის, რომ უფლება არსებითი იყოს,

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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, 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.

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 ხარჯად.

შიდაკომპანიური ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის კომპანიათა შორის გარიგებებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსავლები ელიმინირდება; ასევე ელიმინირდება არარეალიზებული ზარალი, თუკი ღირებულების ანაზღაურება შეუძლებელია. კომპანია 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 და მისი შვილობილების სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი ("GEL").

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ("სებ") ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში. მიღებულ და გაცემულ სესხებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „ფინანსური შემოსავალის" ან „ფინანსური ხარჯების" მუხლებში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „უცხოური ვალუტის საკურსო სხვაობები" მუხლში. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით.

სებ-ის მიერ განსაზღვრული ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო აშშ დოლარი ("USD") 1 = 2.7020 ლარი და ევრო ("EUR") 1 = 2.8844 (2021 წლის 31 დეკემბერი: USD 1 = 3.0976 ლარი და EUR 1 = 3.5040 ლარი). დღეისათვის, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად კონვერტირებადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ ქვეყნების უმრავლესობაში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე მინიშნება. თუ მსგავსი მინიშნება არსებობს, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება ან ზარალში. გასულ წლებში აღიარებული აქტივის გაუფასურების ზარალი კომპენსირდება, შესაბამისად, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის გამოყენების ღირებულების ან გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული რეალური ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ შეფასებებში ცვლილებებს. მოგება და ზარალი გასვლისას განისაზღვრება გასვლიდან მიღებული შემოსულობის და საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში როგორც სხვა შემოსავალი ან ხარჯები.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონებაა ქონება რომელსაც ჯგუფი ფლობს გაქირავებიდან შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალური ზრდის ან ორივე მიზნით და რომელიც თავად ჯგუფის მიერ არაა დაკავებული. საინვესტიციო ქონება მოიცავს მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც საინვესტიციო ქონება.

საინვესტიციო ქონება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. თუ მინიშნება არსებობს რომ საინვესტიციო ქონება გაუფასურებულია, ჯგუფი შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, მოცემული წლის მოგება ან ზარალში დარიცხვით. გასულ წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი კომპენსირდება, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ შეფასებებში ცვლილებებს.

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. ყველა სხვა რემონტისა და შენახვის დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. თუ საინვესტიციო ქონებას დაიკავებს მფლობელი, ის რეკლასიფიცირდება ძირითად საშუალებად.

ცვეთა. მიწა არ იცვითება. სხვა ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ შეფასებულ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
საინვესტიციო ქონება:	
შენობები	15-50
ძირითადი საშუალებები:	
შენობები	15-50
ოფისის აღჭურვილობა	2-5
მოწყობილობები და აღჭურვილობა	2-10
სხვა	3-5

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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.

არამატერიალური აქტივები გუდვილის გარდა. ჯგუფის არამატერიალურ აქტივებს გუდვილის გარდა, აქვთ განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადები და ძირითადად მოიცავს დაკაპიტალიზებულ კომპიუტერულ პროგრამებს.

შესყიდული კომპიუტერული პროგრამის ლიცენზია კაპიტალიზდება შესყიდვისათვის და გამოყენებისათვის მოსამზადებლად გაღებული თანხით.

არამატერიალური აქტივები ამორტიზდება წრფივი მეთოდით ორი ან სამი წლის განმავლობაში.

გაუფასურების შემთხვევაში, არამატერიალური აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესამდე.

აქტივების გამოყენების უფლებები. ჯგუფს იჯარით აქვს მიღებული კომერციული ფართები. ხელშეკრულებები შეიძლება შედგებოდეს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტებისგან. თუმცა ყველა იჯარა სადაც ჯგუფი მოიჯარეა, არჩეულია რომ არ გაიყოს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტად და სანაცვლოდ აღირიცხოს როგორც ერთი საიჯარო კომპონენტი.

იჯარიდან წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ფასდება თვითღირებულებით და მოიცავს შემდეგს:

- საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველი შეფასება,
- საიჯარო გადახდები, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით,
- ყველა თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯი, და
- აქტივის იმ კონდიციამდე აღდგენის ხარჯი რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ზოგადად იცვითება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ხანგრძლივობის პერიოდს შორის უმცირესი ვადით წრფივი მეთოდით. ყველა იჯარის ხელშეკრულებაში სადაც ჯგუფი მოიჯარეა, იჯარის ვადა ნაკლებია აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადაზე და შესაბამისად წრფივად იცვითება იჯარის პერიოდის განმავლობაში. კომერციული ქონების საიჯარო პერიოდი უდრის 5 წელს.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. განუსაზღვრელი სასარგებლო მომსახურების ვადის ან გამოსაყენებლად მზად არ მყოფ არამატერიალურ აქტივებს არ ერიცხებათ ამორტიზაცია და ყოველწლიურად იტესტებიან გაუფასურებაზე. 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.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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).

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 კონსოლიდირებული 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.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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 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.

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").

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

როდესაც ხელშეკრულების პირობები რისკისადმი განფენილია ან ვოლეტარულია, რაც შეუთავსებელია ძირითად სასესხო ხელშეკრულებასთან, ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და შეფასება ხდება FVTPL-ის მიხედვით. 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. საწარმოს არ შეუცვლია მისი ბიზნესმოდელი მიმდინარე და შესადარისი პერიოდების 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. 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.

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს სავაჭრო მოთხოვნისთვის. 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).

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება ბოლო 2 საოპერაციო წლის მანძილზე განხორციელებული გაყიდვების გადახდის პროფილებს და მოკორესპონდენტო ისტორიული საკრედიტო ზარალის გამოცდილებას ამ პერიოდში. ზარალის ისტორიული განაკვეთები კორექტირდება რათა ასახოს მიმდინარე და მომავალში სავარაუდო მაკროეკონომიკური ფაქტორები რომლებსაც გავლენა აქვთ მომხმარებლების შესაძლებლობაზე რომ დაფარონ მოთხოვნები. ჯგუფი აანალიზებს იმ ქვეყნის მაკრო ფაქტორებს რომელშიც ყიდის პროდუქტსა და სერვისს. რამდენადაც ყველა მოთხოვნა ადგილობრივი კლიენტისგანაა, ჯგუფი აანალიზებს საქართველოს მაკროეკონომიკურ სცენარებს და მოკორესპონდენტო მონაცემებს სებ-ის პუბლიკაციაზე დაყრდნობით. ჯგუფის მოვალეების ისტორიულ მახასიათებელზე დაყრდნობით, ჯგუფმა დაადგინა რომ უცხოური ვალუტის კურსი და მშპ ყველაზე რელევანტური ფაქტორია რომელსაც გავლენა აქვს მოთხოვნების ანაზღაურებადობაზე და შესაბამისად დააკორექტირა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე დაყრდნობით.

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.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი 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).

სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ჯგუფსა და მის თავდაპირველ გამსესხებელს შორის, არსებითად განსხვავებული პირობებით, ისევე როგორც არსებითად მოდიფიცირებული პირობებით და მდგომარეობით არსებული ფინანსური ვალდებულებისა, აღირიცხება როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების შეწყვეტა და აღიარდება ახალი ფინანსური ვალდებულება. პირობები არსებითად განსხვავებულია თუ დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირებული ფულადი ნაკადები, ახალი პირობებით, მოიცავს გადახდილ საკომისიოს და გამოკლებულ ნებისმიერ მიღებულ საკომისიოს და დისკონტირებულია თავდაპირველი დისკონტირების განაკვეთის, სულ მცირე 10%-ით განსხვავდება დისკონტირებული დღევანდელი ღირებულება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ან პირობების მოდიფიკაცია აღირიცხება როგორც შეწყვეტა, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო აღიარდება როგორ შეწყვეტისას წარმოშობილი მოგება ან ზარალი.

თუ გაცვლა ან მოდიფიკაცია არ აღირიცხება შეწყვეტად, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო დააკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება მოდიფიცირებული ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს შეწყვეტას, 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 ურთიერთგადაფარვა 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. ურთიერთგადაფარვის 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 ფულს სალაროში და მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) მათ ფლობენ საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს „SPPI"-ს, და (ii) არ წარმოადგენს "FVTPL"-ს.

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

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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.

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.

საიჯარო ვალდებულებები. იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებები მოიცავს შემდეგი საიჯარო გადასახადების წმინდა ახლანდელ ღირებულებას:

- ფიქსირებული გადახდები (მოიცავს შინაარსობრივად ფიქსირებულ გადახდებს), გამოკლებული ნებისმიერი საიჯარო წახალისების მოთხოვნა,
- იჯარის შეწყვეტისათვის ჯარიმების გადახდა, თუ იჯარის პირობებში ასახულია რომ ჯგუფი გამოიყენებს ამ უფლებას.

გახანგრძლივების და შეწყვეტის უფლებები ჩართულია ყველა იჯარაში ჯგუფის მასშტაბით. ეს პირობები გამოიყენება საოპერაციო მოქნილობის მაქსიმიზაციისთვის ჯგუფის ოპერაციებში გამოყენებული აქტივების მართვისას. გახანგრძლივების და შეწყვეტის უფლებები უმეტესად გამოყენებადია მხოლოდ ჯგუფის და არა მეიჯარის მიერ. გახანგრძლივების უფლებები (ან პერიოდი შეწყვეტის უფლების შემდეგ) იჯარის ხელშეკრულებაში არის მხოლოდ მაშინ როდესაც საიმედოდ გარკვეულია რომ გაგრძელდება (არ იქნება შეწყვეტილი). საიჯარო გადახდები რომლებიც გადაიხდება სავარაუდოდ გარკვეული გაგრძელების უფლების გამოყენების შემდეგ ასევე ჩართულია ვალდებულების შეფასებაში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

საიჯარო გადახდები დისკონტირებულია იჯარის ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. თუ ასეთი განაკვეთის საიმედოდ შეფასება შეუძლებელია, რა შემთხვევაც ზოგადად გვაქვს ჯგუფის იჯარებთან დაკავშირებით, გამოყენებულია ჯგუფის ზღვრული სასესხო განაკვეთი და რომელიცაა განაკვეთი რომელსაც ჯგუფი გადაიხდიდა ისეთი სესხისთვის, რომლის აღებაც აუცილებელი იქნებოდა აქტივების გამოყენების უფლებების მსგავსი აქტივის შესაძენად, მსგავს ეკონომიკურ გარემოში, მსგავსი პირობებით, უზრუნველყოფით და მდგომარეობით.

ზღვრული საპროცენტო განაკვეთის განსაზღვრისას, ჯგუფი:

- 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, და
- ახორციელებს კონკრეტული იჯარების კორექტირებას, მაგ. ვადა, ქვეყანა, ვალუტა და უზრუნველყოფა.

საიჯარო გადასახდელები ნაწილდება ძირსა და ფინანსურ ხარჯებზე. ფინანსური ხარჯები აისახება მოგება ან ზარალში იჯარის პერიოდის განმავლობაში ისე რომ აწარმოოს მუდმივი პერიოდული განაკვეთი ვალდებულების ნაშთზე ყოველი პერიოდისთვის.

აღჭურვილობის და ავტომობილების მოკლევადიან იჯარებთან და დაბალფასიანი აქტივების იჯარებთან დაკავშირებული გადასახდელები აღიარდება წრფივ საფუძველზე მოგება ან ზარალში. მოკლევადიანი იჯარებია იჯარები რომელთა ვადაც 12 თვე ან ნაკლებია.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი მოცემულია კონსოლიდირებული 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.

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.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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.

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, შემდეგი ოპერაციებიდან უადრესად განხორციელებისთანავე: (ა) მომხმარებლებისგან ავანსის მიღებისას ან (ბ) საქონელის ან მომსახურების მომხმარებლებზე მიწოდებისას. ჩასათვლელი დღგ-ს ანაზღაურება, როგორც წესი, ხდება გადასახდელ დღგ-სთან შეპირისპირებით, დღგ-ს ანგარიშფაქტურის მიღებისას. 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.

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება „საშუალო შეწონილი" მეთოდის საფუძველზე. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

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 ჯგუფში 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)

საწესდებო კაპიტალი. ჯგუფის განცხადებული საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განსაზღვრულია ჯგუფის მეწილეების მიერ. ცვლილებები ჯგუფის განცხადებულ საწესდებო კაპიტალში შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ ჯგუფის მეწილეების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

განცხადებული საწესდებო კაპიტალის მეტობა/(ნაკლებობა) ფაქტიური შენატანების ღირებულებასთან აღრიცხულია როგორც გადახდილი/(გადაუხდელი) კაპიტალი.

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 ჯგუფის 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.

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

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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 მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან. 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.

პარკინგის მოსაკრებლები და შემოსავალი გასართობ ცენტრ „რია-რია"-დან აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, ხოლო ამონაგები უსაფრთხოების მომსახურების, დასუფთავების და ფართის სხვა საერთო ხარჯებიდან აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

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.

საპროცენტო შემოსავალი. საპროცენტო შემოსავლის ასახვა ხდება ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის დარიცხვის საფუძველზე, ეფექტური საპროცენტო განკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეს მეთოდი გადაავადებს, საპროცენტო შემოსავლის ნაწილის სახით, მთლიან საკომისიოს, რომელიც მიღებულია ხელშეკრულების მხარეთა შორის და რომელიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განკვეთის განუყოფელ ნაწილს, ყველა სხვა პრემიასა თუ დისკონტს.

მოსაკრებლები, რომლებიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს, მოიცავს წარმოქმნის მოსაკრებლებს, რომლებიც მიღებული თუ გადახდილია ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივისა შექმნასა თუ შეძენისთვის, მაგალითად, კრედიტუნარიანობის, გარანტიებისა თუ უზრუნველყოფის აღრიცხვისა და შეფასებისთვის, ინსტრუმენტის პირობების შეთანხმებისა და ტრანზაქციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივების მთლიან ღირებულებასთან მიმართებაში, შემდეგის გარდა: (i) საკრედიტო გაუფასურებული ფინანსური აქტივები (ეტაპი 3), რომელთათვის საპროცენტო ამონაგები გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით მათი ამორტიზებული ღირებულების მიმართ, ECL ანარიცხის გამოკლებით და (ii) ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეძენილ ან წარმოქმნილი იქნა საკრედიტო გაუფასურებით, რომელთა ამორტიზებული ღირებულებისათვის გამოიყენება საწყისი კრედიტ-კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები. ხელფასის, სარგოს, საქართველოს საპენსიო და სოციალური დაზღვევის ფონდში გადახდების, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებლის (როგორიცაა სამედიცინო დაზღვევა და საბავშვო ბაღის მომსახურება) დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ცვლილებები გამოცემის შემდეგ. გამოცემის შემდეგ ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ნებისმიერი ცვლილება მოითხოვს ჯგუფის ხელმძღვანელობის ნებართვას, 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 კონსოლიდირებულ 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 კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და შეფასებებს რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

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. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების ვადები და პირობები წარმოდგენილია შენიშვნაში 7.

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 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის 646 ათასი ლარით შემცირება ან 698 ათასი ლარით ზრდა (2021: 627 ათასი ლარით შემცირება ან 810 ათასი ლარით ზრდა).

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

საიჯარო ვალდებულებების განსაზღვრისას გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები. დისკონტირების განაკვეთის გამოსათვლელად ჯგუფი იყენებს თავის ზღვრულ სასესხო განაკვეთს რადგან იჯარაში ნაგულისხმევი სასესხო განაკვეთის ადვილად შეფასება შეუძლებელია. ზღვრული სასესხო განაკვეთის განსაზღვირსას, ჯგუფი იყენებს ანალიტიკურ და სტატისტიკურ მონაცემებს, რომლებიც შექმნილი და გამოქვეყნებულია სებ-ის მიერ ყოველთვიურად. ეს არის განაკვეთი რომელსაც ჯგუფი საქართველოში გადაიხდიდა მსგავსი აქტივის შესაძენად სესხისთვის, რომლის აღებაც საჭირო იქნებოდა მსგავსი პირობებით და მსგავსი უზრუნველყოფით.

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. ხელმძღვანელობა ასევე აფასებს მომხმარებლის ხედვას ხელშეკრულების შემსრულებელ მთავარ პასუხისმგებელ მხარესთან მიმართებით, მათ შორის მომხმარებლისთვის მხარდაჭერის გაწევას, მომხმარებლის საჩივრების დაკმაყოფილებას და პასუხისმგებლობის აღებას სერვისის ხარისხსა და ვარგისიანობაზე. კომუნალური მომსახურებებისთვის (ელექტროენერგია, წყალი და ბუნებრივი აირი) - ყველა მოიჯარე მუნიციპალური სერვისების მომწოდებლებს მიიჩნევს მხარეებად, რომლებიც მთავარი პასუხისმგებლები არიან შესაბამისი სერვისის მიწოდებაზე. ასევე გათვალისწინებულ იქნა ამატებს თუ არა ჯგუფი მნიშვნელოვან ღირებულებას მომწოდებლის სერვისს მომხმარებლის ღირებულების ჯაჭვში და მის უუნაროობას რომ ჩაერთოს სხვა მომწოდებლებისგან პროდუქტის შერჩევაში სამომავლო დისტრიბუციისთვის, ისევე როგორც მისი კონტროლის ნაკლებობას გასაყიდი ფასების დადგენისას.

კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან ამონაგებისთვის ჯგუფი წარმოადგენს აგენტს. ჯგუფს აგენტის ნაცვლად ძირითადი მხარის სახით რომ ემოქმედა ჯგუფის 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში მთლიან ამონაგებს წარადგენდა 2,758 ათასი ლარის ოდენობით (2021: 1,939 ათასი ლარი), რომელიც აღიარდებოდა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული ცვლილებები ძალაში შევიდა 2022 წლის 1 იანვრიდან:

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 შექმნილი ერთეულის გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა. 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.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

- ბასს 37-ის შესწორებები განმარტავს „ხელშეკრულების შესრულების ხარჯების" მნიშვნელობას. შესწორება განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი ხარჯები შედგება ამ ხელშეკრულების შესრულების დამატებითი (incremental) 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 როცა შვილობილი საწარმო ფასს-ებს იღებს უფრო გვიანი თარიღით, ვიდრე მშობელმა საწარმომ მიიღო. 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.

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

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება ჯგუფს არ დაუწყია.

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, საწარმოები 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 საწარმოებს ასეთი ტრანზაქციებზე გადავადებული გადასახადის აღიარებისას.

ცვლილება ავალდებულებს კომპანიებს რომ გადავადებული გადასახადი აღიარონ ასეთი ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც წარმოშობს თანაბარ დასაბეგრ და გამოსაქვით დროებით სხვაობებს.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდეგ განახლდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაში შედის 2024 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.

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.

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.

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, ძალაში შესვლის თარიღი მოგვიანებით შეიცვალა 2023 წლის 1 იანვრით ფასს-17-ის ქვემოთ მოცემული ცვლილების მიხედვით). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს ამლევდა 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 კომპანიის 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.

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.

6 *სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში* (გაგრძელება)

- *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.

გარდამავალი ოფცია მზღვეველებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს - ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ამდე შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ფასს 17-ში გარდამავალი მოთხოვნების ცვლილება მზღვეველებს აძლევს ოფცია, 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 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.

6 *სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში* (გაგრძელება)

ცვლილებები ფასს 16-ში იჯარა: საიჯარო ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები ეხება გაყიდვისა და უკუიჯარის ოპერაციებს, რომლებიც აკმაყოფილებს ფასს 15-ის მოთხოვნებს გაყიდვის სახით აღრიცხვის შესახებ. ცვლილებები მოითხოვს, რომ გამყიდველმა-მოიჯარემ შემდგომში შეაფასოს ვალდებულებები, რომლებიც წარმოიქმნება გარიგებიდან და ისე, რომ არ აღიაროს რაიმე სახის შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც დაკავშირებულია მის მიერ შენარჩუნებულ გამოყენების უფლებასთან. ეს ნიშნავს ისეთი შემოსულობის გადავადებას მაშინაც კი, თუ არსებობს ვალდებულება განხორციელდეს ცვლადი გადახდები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა თუ განაკვეთზე.

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.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო	920	446

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე გაცემული სესხების ნაშთი (შენიშვნა 10) შეადგენდა 4,313 ათას ლარს (2021: ნული ლარი).

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	2022	2021
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	1,206	754
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	134	84
საპროცენტო შემოსავალი	268	-

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან სააგენტო ხელშეკრულებებიდან მთლიანმა ამონაგებმა შეადგინა 328 ათასი ლარი (2021: 212 ათასი ლარი).

ზემოთ მოცემულის გარდა, ჯგუფმა საკონსულტაციო მომსახურება მიიღო საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული მმართველი კომპანიისგან და შესაბამისმა ხარჯმა და სავაჭრო ვალდებულებამ 2022 წელს შეადგინა 23 ათასი ლარი და 2 ათასი ლარი (2021: 22 ათასი ლარი და 6 ათასი ლარი).

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობაში შედიან ჯგუფის დირექტორები, რომლებიც ხელმძღვანელობენ ჯგუფის ოპერაციების სხვადასხვა მიმართულებებს.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულია ხელმძღვანელი პირების დარიცხული ხელფასები და გადასახდელი ბონუსები:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
დარიცხული ხელფასები და ბონუსები	32	19

ქვემოთ მოცემულია ხელმძღვანელი პირებთან დაკავშირებული პერსონალის ხარჯები:

ათას ქართულ ლარში	2022	2021
პერსონალის ხარჯი	330	277

8 ძირითადი საშუალებები

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	მიწა	შენობა	მოწყობილობები და აღჭურვილობა	საოფისე აღჭურვილობა	სხვა	სულ
თვითღირებულება 2021 წლის 1 იანვარს	1,163	4,467	6,783	2,543	1,042	15,998
დაგროვილი ცვეთა	-	(274)	(2,985)	(1,242)	(525)	(5,026)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 1 იანვარს	**1,163**	**4,193**	**3,798**	**1,301**	**517**	**10,972**
დამატებები	-	-	17	162	1	180
ცვეთის დარიცხვა	-	(88)	(1,303)	(579)	(227)	(2,197)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,105**	**2,512**	**884**	**291**	**8,955**
თვითღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	1,163	4,467	6,800	2,705	1,043	16,178
დაგროვილი ცვეთა	-	(362)	(4,288)	(1,821)	(752)	(7,223)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,105**	**2,512**	**884**	**291**	**8,955**
დამატებები	-	-	-	493	-	493
გასვლები	-	-	(20)	(5)	-	(25)
ცვეთის დარიცხვა	-	(63)	(1,181)	(589)	(210)	(2,043)
ელიმინაცია გასვლისას	-	-	18	4	-	22
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,042**	**1,329**	**787**	**81**	**7,402**
თვითღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	1,163	4,467	6,780	3,193	1,043	16,646
დაგროვილი ცვეთა	-	(425)	(5,451)	(2,406)	(962)	(9,244)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**1,163**	**4,042**	**1,329**	**787**	**81**	**7,402**

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ზემოთ მოცემული აქტივების ნაწილი დატვირთულია სესხის უზრუნველყოფით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებზე იხილეთ შენიშვნები 14 და 20.

ძირითადი საშუალებები მოიცავს მიწის ნაკვეთს და შენობას, ორივე მდებარეობს რუსთაველის გამზირ 2/4-ში, თბილისი, საქართველო. შენობის ნაწილი შედგება შპს „გალერია თბილისის" ადმინისტრაციული ოფისისგან და გასართობ ცენტრ „რია-რიასგან" რომლის ოპერირებასაც ახდენს ჯგუფის შვილობილი, დაკავებული ფართი შეადგენს 576 და 1,153 კვადრატულ მეტრს.

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის მოწყობილობები და აღჭურვილობა ძირითადად შედგება გასართობ ცენტ „რია-რიას" ატრაქციონების, აპარატებისა და სპეც-ტექნიკისგან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებ საწარმო „შპს გალერია ჰოტელ მენეჯმენტზე" იჯარით გაცემული სასტუმროს აღჭურვილობიდან.

9 საინვესტიციო ქონება

ათას ქართულ ლარში	მიწა	შენობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	42,129	143,741	2,935	188,805
დაგროვილი ცვეთა	-	(13,117)	-	(13,117)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 1 იანვარს	**42,129**	**130,624**	**2,935**	**175,688**
დამატებები	-	898	1,508	2,406
გასვლები	-	(308)	-	(308)
ტრანსფერი	-	4,384	(4,384)	-
პერიოდის ცვეთა	-	(4,845)	-	(4,845)
ელიმინაცია გასვლისას	-	50	-	50
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**130,803**	**59**	**172,991**
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	42,129	148,715	59	190,903
დაგროვილი ცვეთა	-	(17,912)	-	(17,912)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**130,803**	**59**	**172,991**
დამატებები	-	606	-	606
გასვლები	-	-	-	-
ტრანსფერი	-	-	-	-
პერიოდის ცვეთა	-	(4,988)	-	(4,988)
ელიმინაცია გასვლისას	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**126,421**	**59**	**168,609**
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	42,129	149,321	59	191,509
დაგროვილი ცვეთა	-	(22,900)	-	(22,900)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**42,129**	**126,421**	**59**	**168,609**

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს გალერია თბილისის სავაჭრო მოლს და საოფისე სივრცეებს, დაკავშირებული მიწის ნაკვეთებით, რუსთაველის გამზირზე, თბილისი, საქართველო.

საინვესტიციო ქონება ჩადებულია სესხის უზრუნველყოფის პირობაში. უზრუნველყოფით დატვირთული და შეზღუდული აქტივების დეტალებზე იხილეთ შენიშვნა 20.

2021 წელს დასრულდა საოფისე სივრცეების მშენებლობა და შესაბამისად გადავიდა შენობის კატეგორიაში.

9 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბრისათვის საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულება უდრიდა 308,756 ათას ლარს (2021: 340,457 ათასი ლარი) (შენიშვნა 23).

სადაც ჯგუფი მეიჯარეა, სამომავლო იჯარის გადახდების მინიმალური მოთხოვნები შეუწყვეტადი საოპერაციო იჯარებისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2022	2021
არაუგვიანეს 1 წლისა	31,444	36,106
1 წელზე გვიან და არაუგვიანეს 5 წლისა	120,147	137,560
5 წელზე გვიან	85,181	38,764
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდების მოთხოვნები 31 დეკემბერს	**236,772**	**212,430**

ჯგუფის საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება დამოუკიდებელი შემფასებლების, შპს „ბიდიოს" ანგარიშს, რომელსაც აქვს შესაბამისი აღიარება და პროფესიული კვალიფიკაცია.

ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული. ჯგუფმა მოახდინა ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების რეალური ღირებულების შეფასება განცალკევებულად:

- სასტუმრო რადიუსი – სავაჭრო მოლის ნაწილი რომელიც საიჯარო ქირით გადაცემულია შპს „გალერია ჰოტელს მენეჯმენტზე";
- საოფისე სივრცე #1 – სავაჭრო მოლის ნაწილი, საიჯარო ქირით გადაცემულია შპს „მეიჯერელ საქართველოზე";
- საოფისე სივრცე #2 – სავაჭრო მოლის ნაწილი, იჯარით გადაეცა შპს „მეიჯერელ საქართველოს;
- სავაჭრო მოლის დანარჩენი ფართი საიჯარო ქირით გადაცემულია რამდენიმე მოიჯარეზე.

ფსწე-ს რეალური ღირებულება განისაზღვრა გამოყენების ღირებულების გამოთვლებით.

აქტივის შეფასებული რეალური ღირებულება ეფუძნება ხელმძღვანელობის შეფასებებს, მათ შორის დისკონტირების განაკვეთის განსაზღვრას, სამომავლო შედეგიანობის შეფასებას, აქტივის მიერ ამონაგების გენერირების უნარს, სამომავლოდ ძირითადი საშუალებების შეძენის დროები და რაოდენობა, სამომავლო ბაზრის პირობების დაშვებებს და გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთებს პერპეტუიტში (terminal value). ცვლილებებს ხელმძღვანელობის მიერ შერჩეულ დაშვებებში, კერძოდ დისკონტირების განაკვეთისა და ზრდის განაკვეთის შეფასებებში რომლებიც აქტივების რეალური ღირებულების შესაფასებლად იქნა გამოყენებული, შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა ქონდეს ჯგუფის გაუფასურების შეფასებებზე და შესაბამისად შედეგებზე.

ძირითადი დაშვებები და გონივრულად შესაძლო ცვლილებები ამ დაშვებებში, ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, შემდეგია:

- დატვირთულობის განაკვეთი - სავაჭრო მოლის დატვირთვის განაკვეთი საშემფასებლო ანგარიშის თარიღში 93% იყო. თუმცა, დატვირთულობის 97% განისაზღვრა სტაბილურად, იმის გათვალისწინებით რომ საქართველოს ეკონომიკამ პოზიტიური დინამიკა აჩვენა პანდემიის შემდგომი აღდგენის კუთხით და პანდემიამდელი მაჩვენებელი 2019 წელს იყო 98%. დატვირთულობის განაკვეთი რომ გაიზარდოს ან შემცირდეს 2%-ით, მთლიანად გრძელვადიანი აქტივების რეალური ღირებულება გაიზრდება 6,878 ათასი ლარით ან შემცირდება 6,910 ათასი ლარით.

9 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

- ქირის შემოსავალი - სავაჭრო მოლის ქირის ფასები განისაზღვრება ფაქტობრივი შედეგებით და კორექტირდება აშშ დოლარის ინფლაციის მაჩვენებლით.

  2022 წლის ფაქტობრივი ამონაგები გამოყენებულ იქნა 2023 წლის ამონაგების პროგნოზისთვის მთლიანი სავაჭრო მოლის დონეზე. 2022 წელს ჯგუფმა მოახდინა წინა პერიოდის ამონაგების 29%-ის გენერირება. ეს ზრდა გამოწვეული იყო პოზიტიური დინამიკით COVID-19 პანდემიის შემდგომი აღდგენის კუთხით. 2023 წლის სავარაუდო ქირის გადასახადი გაზრდილია 17%-ით. იქიდან გამომდინარე რომ 2022 წელს ნაჩვენები იქნა 2019 წლის მაჩვენებლის თითქმის სრული აღდგენა, 2023 წლიდან ამონაგების 100% (როგორ 2019 წელს) არის ნავარაუდევი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (DCF) მოდელით.

  ქირის გადასახადი რომ გაიზარდოს ან შემცირდეს 1%-ით, მთლიანად გრძელვადიანი აქტივების რეალური ღირებულება გაიზრდება 3,058 ათასი ლარით ან შემცირდება 3,166 ათასი ლარით.

- დისკონტირების განაკვეთი - სასტუმრო რადიუსის შემთხვევაში, სტაბილური დისკონტირების განაკვეთად ნავარაუდებია 13.41% ხოლო დანარჩენი სივრცეებისთვის 11.89%. ეს დისკონტირების განაკვეთები რომ გაიზარდოს / შემცირდეს 1%-ით ძირითადი საშუალებების რეალური ღირებულება იქნება 27,892 ათასი ლარით ნაკლები / 34,006 ათასი ლარით მეტი.

10 გაცემული სესხები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე	4,313	-
სესხები მესამე მხარეებთან	212	351
გამოკლებული გაუფასურების ზარალის ანარიცხი	-	-
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საბალანსო ღირებულება	4,525	351
რეალური ღირებულებით შეფასებული სესხები, მოგება ან ზარალში ასახვით	-	-
სულ გაცემული სესხები პერიოდის ბოლოს	**4,525**	**351**

2022 და 2021 წლების განმავლობაში გაცემული სესხების თავდაპირველი აღიარებისას არ აღიარებულა მოგება ან ზარალი რადგან სესხები საბაზრო პირობებითაა გაცემული. დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები მოიცავს სს „აქსის თაუერსზე“ და შპს „მტკვარი ჰესზე“ გაცემულ 2,962 ათას ლარს და 1,351 ათას ლარს (2021: ნული ლარი) და უნდა დაიფაროს 2023 წელს.

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხების მოძრაობა და მთლიანი საბალანსო ღირებულებები 2022 წლის საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან ბოლომდე:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12-თვის ECL)	დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)	დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ	დონე 1 (12-თვის ECL)	დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)	დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ
2021 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	**351**	-	-	**351**
მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე:								
ახალი წარმოქმნილი ან შეძენილი	-	-	-	-	5,725	-	-	5,725
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	-	-	-	-	323	-	-	323
სხვა მოძრაობა	-	-	-	-	(44)	-	-	(44)
აღიარების შეწყვეტა	-	-	-	-	(1,602)	-	-	(1,602)
სულ მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე	**-**	**-**	**-**	**-**	**4,753**	**-**	**-**	**4,753**
მოძრაობები პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე ეფექტის გარეშე:								
საკურსო სხვაობები და სხვა მოძრაობები	-	-	-	-	(228)	-	-	(228)
2022 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	**4,525**	-	-	**4,525**

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხების მოძრაობა და მთლიანი საბალანსო ღირებულებები 2021 წლის საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან ბოლომდე:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12-თვის ECL)	დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)	დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ	დონე 1 (12-თვის ECL)	დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)	დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ
2021 წლის 1 იანვარს	-	-	-	-	-	-	-	-
მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე:								
ახალი წარმოქმნილი ან შეძენილი	-	-	-	-	351	-	-	351
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	-	-	-	-	-	-	-	-
სხვა მოძრაობა	-	-	-	-	-	-	-	-
აღიარების შეწყვეტა	-	-	-	-	-	-	-	-
სულ მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე	**-**	**-**	**-**	**-**	**351**	**-**	**-**	**351**
საკურსო სხვაობები და სხვა მოძრაობები	-	-	-	-	-	-	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	**351**	-	-	**351**

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო რისკის ანალიზი რომელთათვისაც აღიარებულია ECL ანარიცხი, ასევე ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობაა ამ სესხებზე.

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2022 წლის 31 დეკემბერს შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12-თვის ECL)	დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)	დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	POCI	სულ
კორპორატიული სესხები					
- კარგი	4,525	-	-	-	4,525
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	**4,525**	**-**	**-**	**-**	**4,525**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	**4,525**	**-**	**-**	**-**	**4,525**

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2021 წლის 31 დეკემბერს შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12-თვის ECL)	დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)	დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	POCI	სულ
კორპორატიული სესხები					
- კარგი	351	-	-	-	351
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	**351**	**-**	**-**	**-**	**351**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	**351**	**-**	**-**	**-**	**351**

2020 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის სესხები არ ყოფილა დატვირთული უზრუნველყოფით.

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო მოთხოვნები	6,065	4,621
სხვა მოთხოვნები	5	28
გამოკლებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(10)	(15)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	**6,060**	**4,634**
გადახდილი ავანსები	90	334
გამოკლებული გაუფასურების ანარიცხი	-	-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	**6,150**	**4,968**

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას რომელიც იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

ჯგუფის მთლიანი სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთი ძირითადად შედგება მოიჯარეების მიმართ მოთხოვნებისგან, მათთვის ECL-ის შეფასება ხდება კოლექტიურ საფუძველზე. მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთი დაფუძნებულია და ბოლო 2 საოპერაციო წლის ამონაგების გადახდის პროფილებზე 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრამდე და მოკორესპონდენტო ისტორიული საკრედიტო ზარალის გამოცდილებას ამ პერიოდში. ზარალის ისტორიული განაკვეთები კორექტირდება რათა ასახოს მიმდინარე და მომავალში სავარაუდო მაკროეკონომიკური ფაქტორები რომლებსაც გავლენა აქვთ მომხმარებლების შესაძლებლობაზე რომ დაფარონ მოთხოვნები. ჯგუფმა დაადგინა რომ უცხოური ვალუტის კურსი და მშპ ყველაზე რელევანტური ფაქტორებია და შესაბამისად დააკორექტირა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე დაყრდნობით.

საქართველოს ხელისუფლების მიერ დაწესებული საოპერაციო შეზღუდვების გამო, 2020 წელს ჯგუფმა მოიჯარეებს გახანგრძლივებული საკრედიტო პირობები შესთავაზა, რომლებიც ნაწილობრივ ძალაში იყო 2022 და 2021 წლებშიც. თუმცა, მისი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების დაცვის მიზნით, ჯგუფმა მოიჯარეების უდიდესი ნაწილისგან საბანკო გარანტიები მიიღო და დარღვევის შემთხვევებში ჯგუფს შეეძლება მთლიანად აინაზღაუროს მისი მოთხოვნა. უფრო მეტიც, ჯგუფი ინარჩუნებს კონკრეტული მოიჯარეებისგან მიღებული დეპოზიტების მნიშვნელოვან ოდენობას, რომელიც შესაძლოა გამოყენებულ იქნეს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების დასაფარად საჭიროების შემთხვევაში. თუმცა, რადგან ზემოთხსენებული გარანტიები და დეპოზიტები არაა ხელმისაწვდომი ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთებისთვის, ჯგუფმა აღიარა შესაბამისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. ზარალის განაკვეთები გამოყენებულ იქნა მცირე და საშუალო საწარმოების სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთის შესაბამისად რომლებიც ორმა უდიდესმა ქართულმა ბანკმა გამოაქვეყნა ფასს 9-ის მიხედვით. გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე უდრის 10 ათას ლარს (2021: 15 ათასი ლარი).

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

საკრედიტო ზარალის ანარიცხი სავაჭრო მოთხოვნებისთვის განისაზღვრება ანარიცხების მატრიცით რომელიც წარმოდგენილია ქვედა ცხრილში. ანარიცხების მატრიცა დაფუძნებულია ვადაგადაცილებული დღეების რაოდენობაზე, კორექტირებულია საპროგნოზო ინფორმაციით:

	31 დეკემბერი 2022			
მთლიანი ღირებულების % (ათას ქართულ ლარში)	ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	არსებობის მანძილზე ECL	წმინდა საბალანსო ღირებულება
სავაჭრო მოთხოვნები				
- მიმდინარე	0%	4,337	-	4,337
- 30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილებული	0%	802	-	802
- 30-90 დღე ვადაგადაცილებული	0%	512	-	512
- 91-180 დღე ვადაგადაცილებული	1%	271	(2)	269
- 181-360 დღე ვადაგადაცილებული	8%	35	(1)	34
- 360 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული	29%	115	(7)	108
სულ	-	**6,072**	**(10)**	**6,062**

	31 დეკემბერი 2021			
მთლიანი ღირებულების % (ათას ქართულ ლარში)	ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	არსებობის მანძილზე ECL	წმინდა საბალანსო ღირებულება
სავაჭრო მოთხოვნები				
- მიმდინარე	0%	3,615	-	3,615
- 30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილებული	0%	473	-	473
- 30-90 დღე ვადაგადაცილებული	0%	398	-	398
- 91-180 დღე ვადაგადაცილებული	1%	95	(1)	94
- 181-360 დღე ვადაგადაცილებული	8%	24	(1)	23
- 360 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული	29%	44	(13)	31
სულ	-	**4,649**	**(15)**	**4,634**

წინამდებარე ცხრილში მოცემულია ცვლილებები სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალის ანარიცხებში გამარტივებული ECL მოდელით, საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და ბოლოს შორის:

ათას ქართულ ლარში	2022	2021
ანარიცხი სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალისთვის 1 იანვარს	15	36
შექმნილი ან შესყიდული	-	-
სხვა მოძრაობები	(5)	(21)
ანარიცხი სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალისთვის 31 დეკემბერს	**10**	**15**

მოძრაობა ავანსების გაუფასურებაში შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2022	2021
ანარიცხი ავანსებისთვის 1 იანვარს	-	386
შექმნილი ან შესყიდული	-	-
აღიარების შეწყვეტა	-	(386)
ანარიცხი ავანსებისთვის 31 დეკემბერს	**-**	**-**

12 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფული სალაროში	11	25
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	6,392	7,261
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**6,403**	**7,286**

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები ძირითადად განთავსებულია ორ წამყვან ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით Ba3, Moody's-ის რეიტინგის სისტემით. უმნიშვნელო თანხა განთავსებულია ორ სხვა ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით არანაკლებ BB-, Standard and Poor's-ის რეიტინგის სისტემით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის, ფულის და ფულის ეკვივალენტების ნაშთები თავსდება კატეგორიაში 1. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისთვის 2022 წლის 31 დეკემბერს ნულის ტოლია.

13 საწესდებო და დამატებითი გადახდილი კაპიტალი

ათას ქართულ ლარში	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი გადახდილი კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	**31,147**	**20,802**
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	5,696	-
საწესდებო კაპიტალის კლება	(2,832)	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	34,011	20,802
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	-	-
საწესდებო კაპიტალის კლება	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	**34,011**	**20,802**

2021 წლის განმავლობაში მშობელმა კომპანიამ მოახდინა ფულადი სახით დამატებითი კაპიტალის გადახდა 5,696 ათასი ლარის ოდენობით, სავაჭრო მოლის ოპერაციების დასაფინანსებლად პანდემიის პერიოდში.

საწესდებო კაპიტალის კლება უკავშირდება საანგარიშგებო პერიოდში რამდენიმე ფულად გადახდას შპს „გალერია ჰოლდინგისთვის".

დამატებითი გადახდილი კაპიტალი წარმოადგენს ყოფილი მფლობელის - შპს „მოვატ საქართველო"-ს მიერ კომპანიის დაფუძნებისას საწესდებო კაპიტალში განხორციელებული შენატანის (საინვესტიციო ქონება) რეალური ღირებულების სხვაობას მის საბალანსო ღირებულებაზე.

14 სესხები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სესხები ფინანსური ინსტიტუტებისგან	145,638	178,244
სულ სესხები	**145,638**	**178,244**

ჯგუფის სესხები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ათას ქართულ ლარში	2022	2021
სესხები დენომინირებული:		
- ევროში	126,799	155,572
- აშშ დოლარში	18,839	22,672
სულ სესხები 31 დეკემბერს	**145,638**	**178,244**

ჯგუფი არ იყენებს ჰეჯირების აღრიცხვას და არ შესულა ჰეჯირების შეთანხმებაში უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ვალდებულებებთან ან საპროცენტო განაკვეთის განფენილობასთან დაკავშირებით. ჯგუფის აღებული სესხების ნაწილი ფიქსირებულ განაკვეთიანია ხოლო სხვები ეფუძნება IBOR-ს. სესხების გადახდის ვადაა 2035 წლის დეკემბრამდე (შენიშვნა 21) და კუპონის საშუალო ეფექტური საპროცენტო განაკვეთია წლიური 9%. გირავნობით დატვირთული და შეზღუდული აქტივების დეტალები შესახებ იხილეთ შენიშვნაში 20.

ნასესხები სახსრებიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	სესხები
წმინდა ვალი 2021 წლის 1 იანვარს		**202,573**
დარიცხული პროცენტი	19	13,032
გადახდილი პროცენტი		(13,100)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირება	19	(24,253)
მოდიფიკაციის და გაუქმების შემოსულობა, წმინდა		(8)
წმინდა ვალი 2021 წლის 31 დეკემბერს		**178,244**
ძირი თანხის დამატება*		35,569
დარიცხული პროცენტი	19	16,020
გადახდილი ძირი თანხა*		(42,946)
გადახდილი ძირი თანხა		(11,073)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირება	19	(30,206)
მოდიფიკაციის და გაუქმების ზარალი, წმინდა	19	30
წმინდა ვალი 2022 წლის 31 დეკემბერს		**145,638**

*თანხები კლასიფიცირებულია როგორც ძირის დამატებები და ძირის გადახდა რომელიც მოიცავს რეფინანსირებისას ფულად მთლიან შემოდინებებს და გადინებებს.

15 ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის

მოძრაობა ანარიცხებში სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	საგადასახადო რისკები	სულ
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 1 იანვარს	**2,364**	**2,364**
მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები	1,399	1,399
გამოუყენებელი თანხის კომპენსირება	(577)	(577)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**3,186**	**3,186**
მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები	1,244	1,244
გამოუყენებელი თანხის კომპენსირება	(822)	(822)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**3,608**	**3,608**

ზემოთ მოცემული ანარიცხი კლასიფიცირებულია როგორც მიმდინარე ვალდებულება რადგან ჯგუფს არ აქვს უპირობო უფლება რომ გადაავადოს გადახდა ერთ წელზე მეტი ხნით. ფულადი სახსრების გადინების მოსალოდნელი პერიოდულობა მოცემულია ქვემოთ.

ანარიცხი გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციისთვის. ხელმძღვანელობა შესაბამისი საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციაზე და საგადასახადო ორგანოების დისკრეციულ უფლებებზე დაყრდნობით აფასებს, რომ შესაძლოა ჯგუფის ქონების გადასახადის რამდენიმე პოზიციის ცვლილება, საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. შესაბამისად, ჯგუფმა ასეთი გადასახადებისთვის შექმნა ანარიცხები. ნაშთი რომელიც 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავარაუდოდ ან მთლიანად გამოიყენება ან გამონთავისუფლდება როდესაც საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შესაბამისი საგადასახადო დეკლარაციების შემოწმების უფლების ვადა ამოიწურება შემდეგია: 981 ათასი ლარი, შემცირებული COVID-19-თან დაკავშირებული კონცესია 200 ათასი ლარით 2023 წლის ბოლოსთვის, 1,399 ათასი ლარი 2024 წლის ბოლოსთვის და 1,244 ათასი ლარი 2025 წლის ბოლოსთვის.

16 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო ვალდებულებები	829	800
ვალდებულებები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	47	79
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	**876**	**879**
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების დარიცხული ხარჯი	34	19
მიღებული ავანსები	197	147
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**1,107**	**1,045**

17 ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის

მთლიანი ვალდებულება 1,160 ათასი ლარის ოდენობით წარმოადგენს მხარეებს შორის სამშენებლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ გარანტიის ვალდებულებას შპს „ანაგის" მიმართ. მთლიანი თანხა დაფარულ უნდა იქნას შემდეგ საანგარიშგებო პერიოდში.

18 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით

ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

ათას ქართულ ლარში	2022	2021
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	28,120	21,212
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	6,636	5,319
სულ ამონაგები	**34,756**	**26,531**

ჯგუფი შემოსავალს იღებს ერთი ლოკაციიდან: რუსთაველის გამზირი 2/4, თბილისი, საქართველო (სავაჭრო მოლი „გალერია თბილისი").

მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები წარმოადგენს მოიჯარეებისგან მიღებულ გარანტიებს, რაც დაბრუნებას ექვემდებარება ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ან შეწყვეტის შემთხვევაში. ჯგუფი უფლებამოსილია გამოიყენოს ავანსის თანხა მოიჯარის მხრიდან დაგვიანებული გადახდის შემთხვევაში ვადის დადგომის შეტყობინების შემდეგ. მომხმარებლებისგან ავანსების მიღებიდან ამონაგები არ აღიარებულა 2022 და 2021 წელს. 2022 წელს 50 ათასი ლარი გამოყენებულ იქნა ვადაგადაცილებული სავაჭრო მოთხოვნებთან გასაქვითად. (2021: 132 ათასი ლარი).

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების აღიარების დროები (ამონაგების თითოეული წყაროსთვის) შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2022	2021
დროის გარკვეულ მომენტში	2,120	1,043
გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	4,516	4,276
სულ ამონაგები	**6,636**	**5,319**

დროის გარკვეულ მომენტში აღიარებული ამონაგები მოიცავს პარკინგის მოსაკრებლებს და შემოსავალს გასართობ ცენტრ „რია-რიადან" 668 ათასი და 1,452 ათასი ლარის ოდენობით. (2021: 493 ათასი და 550 ათასი ლარი). გარკვეული პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ამონაგები მოიცავს მარკეტინგის სერვისის საკომისიოს, უსაფრთხოების, დასუფთავების და ფართის სხვა საერთო ხარჯებს.

წმინდა ამონაგები სააგენტო ხელშეკრულებით გაყიდვებიდან უდრის ნულს. სააგენტო ურთიერთობებიდან ამონაგების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

19 ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები), წმინდა

ათას ქართულ ლარში	2022	2021
ფინანსური შემოსავალი	531	103
საპროცენტო ხარჯი	(16,108)	(13,088)
ზარალი მინუს შემოსავალი საკურსო სხვაობიდან - მიღებული სესხებიდან	30,206	24,253
ზარალი მინუს შემოსავალი საკურსო სხვაობიდან - გაცემული სესხებიდან	(228)	-
სულ ფინანსური ხარჯები	**14,401**	**11,268**
გამოკლებული დაკაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	-	-
სულ მოგება ან ზარალში აღიარებული ფინანსური ხარჯები	**14,401**	**11,268**

საპროცენტო ხარჯებში შედის 16,020 ათასი და 58 ათასი ლარი რომლებიც მიეკუთვნება: სესხებზე დარიცხულ პროცენტებს (შენიშვნა 14), საიჯარო ვალდებულებაზე დარიცხულ პროცენტს და მოდიფიკაციის წმინდა ზარალს (შენიშვნა 14) 30 ათასი ლარის ოდენობით. (2021: საპროცენტო ხარჯებში შედის 13,032 ათასი, 28 ათასი და 36 ათასი ლარი რომლებიც მიეკუთვნება: სესხებზე დარიცხულ პროცენტებს (შენიშვნა 14), საბანკო გარანტიასთან დაკავშირებულ ხარჯს, საიჯარო ვალდებულებაზე დარიცხულ პროცენტს და მოდიფიკაციის წმინდა შემოსულობას (შენიშვნა 14) 8 ათასი ლარის ოდენობით).

20 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივ საქმიანობაში ჯგუფმა დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო არსებითი ზარალი არ დადგება. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის მდგომარეობით ჯგუფს არ ქონია მიმდინარე სასამართლო დავები.

პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები. 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 საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ხელმძღვანელობა ჯგუფის გაურკვეველ 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.

20 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტირებას, რომელიც 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. 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 კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარანტიები. ერთადერთი არსებითი გარანტია უკავშირდება მშენებელ კონტრაგენტ შპს „ანაგი"-ს. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 17.

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 2022 წლის 31 დეკემბერს საინვესტიციო ქონების ღირებულება მთლიანად დატვირთული იყო სესხების უზრუნველყოფაში საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 9.

მიწასთან და შენობებთან დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მთლიანი ბალანსი დატვირთული იყო სესხის უზრუნველყოფაში 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული პერიოდისთვის. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 8.

დამატებით, წილი შპს „გალერია თბილისი"-ში ასევე დატვირთული იყო იგივე სესხებისათვის.

შესაბამისობა სესხის პირობებთან. ჯგუფი ექვემდებარება მის სესხებთან დაკავშირებულ პირობებს. ამ პირობებთან შეუთავსებლობამ შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები ჯგუფისთვის, მათ შორის დაფინანსების გადახურვის მოთხოვნა, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების ზრდა ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამოცხადება. 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს 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.

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. ჯგუფის ხელმძღვანელობა აგრძელებს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს ჯგუფის სრულუფლებიანი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

21 ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფში 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.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი. ჯგუფს 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 მიერ გაქირავების და სხვა ტრანზაქციებით კონტრაგენტებთან საკრედიტო პირობებით, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს და ბალანსგარეშე კრედიტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. გაცემული ფინანსური გარანტიებისთვის, კრედიტის გაზრდის ვალდებულებისთვის, გაუთვალისწინებელი საკრედიტო ხაზების და ექსპორტ/იმპორტის აკრედიტივისთვის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობაა ვალდებულების თანხა.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფის საქმიანობის ერთადერთი უდიდესი რისკია, ხელმძღვანელობა შესაბამისად ყურადღებით მართავს მისი საკრედიტო რისკის განფენილობას.

რისკის მართვის მიზნებისთვის შეფასებული საკრედიტო რისკი კომპლექსურია და მოიცავს მოდელებს, რადგან რისკი ვარირებს ბაზრის პირობებზე, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე და დროის გასვლაზე დამოკიდებულებით. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება მოითხოვს სხვა შეფასებებს ვალდებულებების შეუსრულებლობის მოხდენის ალბათობისათვის, მასთან ასოცირებული ზარალის კოეფიციენტების და კონტრაგენტებს შორის ვალდებულებების შეუსრულებლობის კორელაციებისთვის.

ლიმიტები. ჯგუფი ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს ერთი მოვალის ან მოვალეთა ჯგუფებთან და გეოგრაფიულ და ინდუსტრიულ სეგმენტთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები პროდუქტის და სექტორის მიხედვით, რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის სამომავლო ფულადი სახსრების დეფიციტის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (ე. ი. საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, შესაბამისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკით, რომელიც ხდება შესაწონად გამოყენებულ დროის მოცემულ პერიოდში). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მიუკერძოებელია და განსაზღვრულია მთელი რიგი შესაძლო შედეგების შეფასებით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ემყარება ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობა ("PD"), განფენილობა ვალდებულებების შეუსრულებლობისადმი ("EAD"), ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზარალი ("LGD") და დისკონტირების განაკვეთი. EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი.

მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს ("EIR") ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოვებულ მნიშვნელობას.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობა მოდელირებას უკეთებს *მთლიანი ვადის ECL*-ს, რომელიცაა ზარალი რომელიც დგება ყველა შესაძლო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტის მთელი დარჩენილი პერიოდისათვის. *12 თვის ECL* წარმოადგენს მთლიანი ვადის ECL-ის წილს რომელიც დგება ფინანსური ინსტრუმენტის ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და შესაძლებელია 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების თარიღიდან, ან დარჩენილი მთლიანი პერიოდის *ფინანსური ინსტრუმენტისთვის* თუ ის ერთ წელზე ნაკლებისაა.

ECL-ები რომლებიც ხელმძვანელობის მიერ ფასდება ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის არის მოცემული დროის მომენტის შეფასება, და არა მთლიანი ციკლის შეფასება რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება მარეგულირებელი მიზნებისათვის. შეფასებები ითვალისწინებს *პროსპექტულ ინფორმაციას* რაც ნიშნავს რომ ECL ასახავს ვითარებების საშუალო შეწონილ ალბათობას მაკროეკონომიკური ცვლადებისა რომლებმაც შეიძლება იმოქმედონ საკრედიტო რისკზე.

PD-ს გაზომვის მიზნებისთვის, ჯგუფი განსაზღვრავს ვალდებულებების შეუსრულებლობას როგორ სიტუაციას როდესაც განფენილობა აღწევს ერთს ან მეტს შემდეგი კრიტერიუმებიდან:

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- მოვალე აღწევს ვერ გადახდის ალბათობას შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:
    - მოვალემ შეწყვიტა არსებობა;
    - მოვალე გადახდისუუნაროა;
    - სავარაუდო ხდება რომ მოვალე გაკოტრდება.

განმარტების მიზნისათვის, ჯგუფის მიდგომა მთლიანად შეესაბამება ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტებას საკრედიტო გაუფასურებულ აქტივთან ერთად. ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტება რომელიც მოცემულია ზემოთ გამოიყენება ჯგუფის ყველა ტიპის ფინანსური აქტივისათვის.

ზოგადად ECL მოდელი მოიცავს შემდეგი საკრედიტო რისკის პარამეტრების ჯამს: EAD, PD და LGD, რომლებიც განისაზღვრება როგორც ზემოთაა აღწერილი და დისკონტირება დღევანდელ ღირებულებამდე ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების პროგნოზებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო თვისთვის მთლიანი პერიოდის განმავლობაში ყოველი ერთეული განფენილობისთვის. ეს სამი კომპონენტი მრავლდება ერთმანეთზე და კორექტირდება აცილებადობის ალბათობით. (ე. ი. განფენილობა რომელიც გადაიხდება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის მდგომარეობაში იყო წინა თვეში). ეს ეფექტურად გამოითვლის ECL-ს მომავლის თითოეული პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება უკან საანგარიშგებო თარიღში და ჯამდება. ECL-ში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მიახლოებითი მნიშვნელობაა.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. ECL-ის გამოთვლა და SICR-ის შეფასება მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. ჯგუფმა განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. ჯგუფის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი"), რაც იძლევა მომდევნო წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს.

საბაზრო რისკი. ჯგუფს 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.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან მიმართებაში, ხელმძღვანელობა აწესებს ვალუტის მაქსიმალური განფენილობის ლიმიტს მთლიანობაში ორივე, ღამის და დღის პოზიციის მიხედვით, რომლის მონიტორინგიც ყოველდღიურად ხორციელდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის განფენილობა სავალუტო რისკის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

	2022 წლის 31 დეკემბერს			2021 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	8,025	(20,060)	(12,035)	5,574	(24,116)	(18,542)
ევრო	1,874	(126,816)	(124,942)	2,208	(155,632)	(153,424)
ქართული ლარი	7,088	(1,100)	5,992	4,489	(1097)	3,392
სულ	**16,987**	**(147,976)**	**(130,985)**	**12,271**	**(180,845)**	**(168,574)**

ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. ინვესტიციები წილობრივ ინსტრუმენტებში და არაფულად აქტივებში არ განიხილება რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემცველად. 2022 წლის 31 დეკემბერს და 2021 წლის 31 დეკემბერს, ჯგუფს ნაშთები ქონდა ქართულ ლარსა და სხვა ვალუტებში.

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა ჯგუფის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თარიღისათვის გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

	2022 წლის 31 დეკემბერს	2021 წლის 31 დეკემბერს
ათას ქართულ ლარში	მოგება ან ზარალზე გავლენა	მოგება ან ზარალზე გავლენა
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2021: 20%-ით)	(2,407)	(3,708)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2021: 20%-ით)	2,407	3,708
ევროს გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2021: 20%-ით)	(24,988)	(30,685)
ევროს გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2021: 20%-ით)	24,988	30,685

განფენილობა გამოითვლება მხოლოდ ფულადი ნაშთებისთვის რომლებიც დენომინირებულია ჯგუფის შესაბამისი საწარმოს სამუშაო ვალუტიდან განსხვავებულ ვალუტაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. საპროცენტო განაკვეთები შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შემცირდეს ან გამიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქვედა ცხრილები 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:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	1 წელზე მეტი	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2022						
სულ ფინანსური აქტივები	12,464	270	4,253	-	-	**16,987**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(1,663)	(4,116)	(6,869)	(56,716)	(78,608)	**(147,972)**
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**10,801**	**(3,846)**	**(2,616)**	**(56,716)**	**(78,608)**	**(130,985)**

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	1 წელზე მეტი	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2021						
სულ ფინანსური აქტივები	11,920	351	-	-	-	**12,271**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(2,569)	(20,048)	(33,376)	(55,561)	(69,291)	**(180,845)**
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**9,351**	**(19,697)**	**(33,376)**	**(55,561)**	**(69,291)**	**(168,574)**

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ ჯგუფს სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. ჯგუფს აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს. ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება სესხებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. ჯგუფის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს. ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება რეგულარულ მონიტორინგს ჯგუფის ხელმძღვანელობის მხრიდან.

21 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(1,520)	(3,500)	(16,497)	(90,756)	(72,327)	(184,600)
საიჯარო ვალდებულებები	(11)	(23)	(101)	(225)	-	(360)
სავაჭრო ვალდებულებები	(876)	-	-	-	-	(876)
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	-	(1,160)	-	-	(1,160)
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის სამომავლო ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**(2,407)**	**(3,523)**	**(17,758)**	**(90,981)**	**(72,327)**	**(186,996)**

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(1,876)	(3,722)	(57,823)	(81,514)	(79,939)	(224,874)
საიჯარო ვალდებულებები	(11)	(23)	(101)	(360)	-	(495)
სავაჭრო ვალდებულებები	(879)	-	-	-	-	(879)
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	-	(1,330)	-	-	(1,330)
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის სამომავლო ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**(2,766)**	**(3,745)**	**(59,254)**	**(81,874)**	**(79,939)**	**(227,578)**

22 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია მეწილეებს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფმა შეიძლება მოიზიდოს დამატებითი კაპიტალი მშობელი კომპანიისგან, ასევე დააკორექტიროს მეწილესთვის გადახდილი დივიდენდები ან დაუბრუნოს კაპიტალი მეწილეს.

23 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.

23 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

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:

	31 დეკემბერი 2022				31 დეკემბერი 2021			
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								
- გაცემული სესხები	-	4,525	-	4,525	-	351	-	351
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	6,060	-	6,060	-	4,634	-	4,634
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	6,403	-	6,403	-	7,286	-	7,286
არაფინანსური აქტივები								
- საინვესტიციო ქონება	-	-	308,756	168,609	-	-	340,457	172,989
სულ აქტივები	-	**16,988**	**308,756**	**185,597**	-	**12,271**	**340,457**	**185,260**
ვალდებულებები								
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	(145,638)	-	(145,638)	-	(178,244)	-	(178,244)
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	(876)	-	(876)	-	(879)	-	(879)
- ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	(1,160)	-	(1,160)	-	(1,330)	-	(1,330)
სულ ვალდებულებები	-	**(147,674)**	-	**(147,674)**	-	**(180,453)**	-	**(180,453)**

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.

23 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

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.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონების საბაზრო ფასი განსაზღვრულია დამოუკიდებელი შემფასებლის შპს „ბიდიო"-ს ანგარიშზე დაყრდნობით, რომელიც ფლობს აღიარებულ და შესაბამის პროფესიულ კვალიფიკაციას და რომელსაც აქვს იგივე ადგილას და იგივე კატეგორიის ქონების შეფასების უახლესი გამოცდილება. ზემოთ მოცემული საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება განსაზღვრულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ინდივიდუალური ერთეულებისთვის: სავაჭრო მოლი, სასტუმრო და ოფისები, ხოლო ძირითადი საშუალებების ერთეულებისთვის (შენიშვნა 8) შესაბამისი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების წმინდა საბალანსო ღირებულებების გათვალისწინებით.

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. ევროობლიგაციების რეალური ღირებულება ეფუძნება კოტირებულ საბაზრო ფასებს. სხვა 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.

24 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 ან შემდგომ. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა. ჯგუფის ყველა ფინანსური აქტივი ხვდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ კატეგორიაში.

25 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

2023 წელს კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შემცირდა 2,000 აშშ დოლარით.

შპს გალერია ჰოლდინგი

მმართველობითი ანგარიში

საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

1. ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

შპს „გალერია ჰოლდინგი“ (შემდგომში - „ჰოლდინგი“) დაარსდა 2017 წლის 13 ივლისს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 404541215, რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში. გალერია ჰოლდინგი არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას, ვინაიდან მის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების მართვის, ტურიზმისა და საოჯახო გართობის ინდუსტრიაში მოქმედი შვილობილი კომპანიების („ჯგუფი“) კაპიტალით უზრუნველყოფა.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის შპს გალერია ჰოლდინგი მთლიანად ფლობს შემდეგ საწარმოებს:

- შპს გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი, დაარსებული 2018 წლის 29 ოქტომბერს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 404567508, რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში. შპს გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი ოპერირებას სასტუმრო „რადიუსს“ გალერია თბილისის სავაჭრო მოლში.

- შპს გალერია თბილისი დაარსებული 2008 წლის 24 ივლისს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 204558497, რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში. შპს გალერია თბილისი 100% წილით ფლობს შვილობილ შპს რია-რიას, ბავშვთა გასართობი ცენტრი გალერია თბილისის სავაჭრო მოლში.

ჯგუფი შემდეგი შვილობილი კომპანიების მშობელი კომპანიაა, ყველა რეგისტრირებულია საქართველოში:

		წილი / ხმის უფლება		
შვილობილის სახელი	ძირითადი საქმიანობა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შპს მოვატ საქართველო	საიჯარო ქონების გაქირავება	0%	0%	0%
შპს გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი	სასტუმრო რადიუსი	100%	100%	100%
შპს გალერია თბილისი	საიჯარო ქონების გაქირავება	100%	100%	100%
სს უნივერმაღი თბილისი	უმოქმედო	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა
შპს კაფე თბილისი-5	უმოქმედო	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა
შპს რია-რია	ბავშვთა გასართობი ცენტრი	100%	100%	100%

ჰოლდინგის საბოლოო მშობელი კომპანიაა GCF LP (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე), რომელიც კონტროლდება GCF GP-ის მიერ (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე).

2022 წლის ბოლოსთვის, შპს გალერია თბილისში დასაქმებული იყო 27 ადამიანი (2021 წლის ბოლოს 26). შპს რია-რიაში იმავე პერიოდისთვის - 32 ადამიანი (2021 წლის ბოლოს 34), სასტუმრო რადიუსში იმავე პერიოდისთვის - 76 ადამიანი (2021 წლის ბოლოს 63). შპს გალერია ჰოლდინგს არ ჰყავს თანამშრომლები.

შპს გალერია თბილისის (კომპანია) ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაქირავება საკუთარ თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო მოლში რუსთაველის გამზირზე, თბილისში.

გალერია თბილისის შენობისგან შესაძლებელია გამოიყოს შემდეგი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები - 1) მფლობელის მიერ მართული სავაჭრო მოლი გალერია თბილისი 2) სასტუმრო რადიუს თბილისი რომელსაც მართავს შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი“ 3) ოფის 1, რომელიც სრულად გაქირავებულია შპს „არვატო ცეერემ ჯორჯია“-ზე 2019 წლის მაისიდან. ოფის 1-ის ფართი შეადგენს დაახლოებით 2,524 კვ.მ-ს 4) ოფის 2, რომელიც სრულად გაქირავებულია 2022 წლის აპრილიდან. ოფის 2-ის ფართი შეადგენს დაახლოებით 2,561 კვ.მ-ს.

წინა მფლობელებმა გალერია თბილისის პროექტის განხორციელება დაიწყეს 2007 წელს, როდესაც განხორციელდა პროექტის დიზაინი. კომპანია GCF Real Estate-მა, რომელიც წარმოადგენს საქართველოს თანაინვესტირების ფონდის (GCF ფონდი) წევრ კომპანიას, შეისყიდა ჯგუფის 100% წილი და გახდა ექსკლუზიური მფლობელი 2015 წელს. GCF ფონდი დაარსდა საინვესტიციო საზოგადოების მზარდი ინტერესის შედეგად, რომელიც მიზნად ისახავდა საქართველოში ინვესტიციების განხორციელებას. ფონდი მიზანია საქართველოს განვითარებადი სექტორების უნიკალურ პროექტებში თანაინვესტირება. შეძენის შემდეგ მიმდინარე მფლობელებმა განახორციელეს ცვლილებები პროექტში, რის შედეგად დამატებულ იქნა კინოთეატრის, სასტუმროს და ოფისების მშენებლობა, რამაც გაზარდა პროექტის ფუნქციონალური დატვირთვა და შესძინა მას დამატები ხიბლი. მშენებლობის ძირითადი ნაწილი დაიწყო 2016 წლის აპრილში და დასრულდა 1.5 წლიან მოკლე პერიოდში. სავაჭრო მოლი შედგება 25,000 კვ. მ. ფართისგან, რომელიც გაქირავებულია ახალ საერთაშორისო და ასევე ადგილობრივ ბრენდებზე.

სავაჭრო მოლი გაიხსნა 2017 წლის დეკემბერში 60%-იანი დატვირთულობით. გახსნილ ბრენდები განიცდიდნენ შემოსავლების მაღალი ზრდის ტემპს, რამაც ხელი შეუწყო სავაჭრო ცენტრის მაღალ საოპერაციო მოგებაზე გასვლას. კომპანიამ წარმატებით დახურა 2021 წელი, რომელიც მისი მეოთხე საოპერაციო წელი იყო. ახალი საერთაშორის ბრენდები, რომლებიც პირველად შემოვიდნენ საქართველოს ბაზარზე წარმოადგენენ დაკავებული საიჯარო ფართების 30%-ს. საწარმოს ფინანსური შედეგები წარმოდგენილია მე-5 პუნქტში. ლევერიჯის მაღალი კოეფიციენტის გამო, რომელიც აშშ დოლარსა და ევროშია დენომინირებული, ვალუტის კურსების ცვლილებები მნიშვნელოვან საკურსო ზარალს ან მოგებას იწვევს რაც გადახრას იწვევს საბოლოო შედეგებიდან. თუმცა, საკურსო სხვაობის ეფექტი შეილება ერთჯერად მოვლენად მივიჩნიოთ.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება თბილისში, საქართველოში, რომელიც არის განვითარებადი ბაზარი და ახასიათებს მაღალი ინფლაციის დონე და მაღალი საპროცენტო რისკები. რეგიონში მოსალოდნელია საცალო ვაჭრობის ინდუსტრიას მნიშვნელოვანი ზრდა, რომელიც ემყარება ტურიზმში და ვაჭრობაში (განსაკუთრებით ევროპასთან DCFTA თავისუფალი ვაჭრობის შეთანხმების შედეგად) მზარდ ტენდენციებს.

შპს „გალერია თბილისი“ არის 100% წილის მფლობელი შპს „რია-რია“ - ში, რომელიც გაიხსნა 2018 წლის მარტში და ოპერირებს საბავშვო გასართობ ცენტრს სავაჭრო მოლ გალერია თბილისში. საბავშვო გასართობი ცენტრი დაფინანსდა შპს გალერია თბილისის მიერ იმ მიზნით, რომ გაზრდილიყო სავაჭრო ცენტრის ხიბლი, სადაც ბავშვებს და ოჯახებს ექნებოდათ თანამედროვე გასართობი საშუალება და მაღალი ხარისხის მომსახურების დონე. ცენტრი იკავებს დაახლოებით 1,153 კვ. მ.-ს და შედგება ორი სართულისგან. ცენტრში განთავსებულია დაბადების დღის ცენტრი, ავტოდრომი, საძრომიალო ზონა, ბატუტები, სათამაშო აპარატები და ა.შ.

2019 წლის ივნისში ხელმოწერილ იქნა კონტრაქტი შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტ“-თან სასტუმროს ოპერირების შესახებ. სასტუმრომ საქმიანობა დაიწყო იმავე თვეში. სასტუმრო რადიუსი, რომელიც დაახლოებით 3,832 კვ. მ.-ს იკავებს, არის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი, თანამედროვე ტიპის 78 ნომრიანი სასტუმრო. იგი საშუალო საფასო სეგმენტზეა გათვლილი. სასტუმროში განთავსებული ხუთი სხვადასხვა კატეგორიის ოთახი მორგებულია სოციალურად აქტიურ სტუმრებზე, მათზე, ვისაც სურთ, ხელმისაწვდომ ფასად დაისვენონ ქალაქის ცენტრში და განახორციელონ წარმატებული ბიზნეს და ტურისტული ვიზიტები საქართველოში.

ხელმძღვანელობისთვის რთულია ყველა შესაძლო დინამიკის პროგნოზი, რასაც შეიძლება რომ ზეგავლენა ჰქონდეს ქართულ ეკონომიკაზე და შემდგომ უკვე კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობა იღებს ყველა აუცილებელ ზომებს იმისათვის, რომ ხელი შეუწყოს კომპანიის განვითარებას და მდგრადობას.

2. **საწარმოს სამომავლო განვითარების გეგმები;**

ჯგუფის დასახული ამოცანებია მეწილეებს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად.

3. **საწარმოს მიერ განხორციელებული კვლევისა და განვითარების საქმიანობის მომიხილვა;**
2022 და 2021 წელს ჯგუფი არ ყოფილა ჩართული კვლევისა და განვითარების საქმიანობაში

4. **ინფორმაცია საწარმოს ფილიალების შესახებ;**
ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ფილიალები.

5. **ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები;**
ქვემოთ მოცემულია ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი:

გალერია ჰოლდინგი (ჯგუფი):

	'000 ლარი	2022	2021
1	ამონაგები	36,659	27,163
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	16,031	7,865
3	წმინდა მოგება/(ზარალი)	30,442	19,139
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	44%	29%
5	წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა	83%	70%

გალერია თბილისი (ჯგუფი):

	'000 ლარი	2022	2021
1	ამონაგები	34,756	26,531
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	16,571	8,841
3	წმინდა მოგება/(ზარალი)	30,972	20,109
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	48%	33%
5	წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა	89%	76%

გალერია თბილისი (კომპანია):

	'000 ლარი	2022	2021
1	ამონაგები	33,506	26,071
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	16,155	8,921
3	წმინდა მოგება/(ზარალი)	30,556	20,189
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	48%	34%
5	წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა	91%	77%

მნიშვნელოვანი არაფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი შემდეგია:

		2022	2021
1	მაღაზიების რაოდენობა	172	141
2	თანამშრომლები (გალერია)	27	26
3	თანამშრომლები (რია-რია)	32	34
4	თანამშრომლები (სასტუმრო რადიუსი)	76	63

2022 წელს კომპანიის ამონაგები მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2020-2021 წლების პანდემიურ პერიოდთან შედარებით, რომელიც გამოწვეული იყო COVID-19-ით გამოწვეული მოვლენებით რომელიც 2020 წლის პირველი კვარტლის მიწურულს დაიწყო. 2020 წლის განმავლობაში კომპანია მუშაობდა კრიზისულ სიტუაციაში და ზოგ შემთხვევაში თითქმის მთლიანად დახურვა მოუწია გარკვეული პერიოდით. 2021 წლის თებერვლიდან კომპანიამ ოპერაციები განაახლა მცირე შეზღუდვებით რომლებიც პერიოდულად მოიხსნა 2021 და 2022 წლების განმავლობაში.

6. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის წილის გამოსყიდვასთან დაკავშირებით;

2020 წლის 29 ივლისს შპს „მოვატ ჯორჯიამ" საკუთარი წილის 100% შპს „გალერია თბილისში", გადასცა მშობელ ჯგუფს - შპს „გალერია ჰოლდინგს". მას შემდეგ შპს „მოვატ ჯორჯიას" არანაირი ოპერაცია არ ჩაუტარებია. 2020 წლის 13 ნოემბერს შპს „გალერია ჰოლდინგმა" შპს „მოვატ ჯორჯიაში" კუთვნილი წილის 100% გადასცა შპს „სიღნაღი ჰოლდინგს".

2022 და 2021 წლებში ადგილი არ ქონია ცვლილებას ჯგუფის მფლობელობით სტრუქტურაში.

7. დამატებითი განმარტებები წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი თანხების შესახებ;

ჯგუფის ქონების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის, შპს „ბიდიო" - ს მიერ მომზადებული ანგარიშის საფუძველზე. შპს „ბიდიო" ფლობს აღიარებულ და შესაბამის პროფესიულ კვალიფიკაციას, აგრეთვე ქონების შეფასების გამოცდილებას იმავე ლოკაციასა და კატეგორიაში. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების რეალური ღირებულება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულებისთვის განისაზღვრა შემდეგით: სავაჭრო მოლი - 99,711 ათასი აშშ დოლარი; სასტუმრო - 5,797 ათასი აშშ დოლარი; ოფის 1 – 5,386 ათასი აშშ დოლარი; ოფის 2 – 4,698 ათასი აშშ დოლარი.

2019 წელს სავაჭრო ცენტრებთან დაკავშირებული პრეფერენციების კვლევამ, რომლის სამიზნე ჯგუფს 2,000 ლარზე მეტი პირადი შემოსავლის მქონე პირები წარმოადგენდა, აჩვენა, რომ გალერია თბილისს ყველაზე მეტი ადამიანი სტუმრობს, კერძოდ 36%. ხელმძღვანელობა აგრძელებს ყოველწლიურად მონაწილეობის მიღებას სხვადასხვა საერთაშორისო კონფერენციებში, სადაც ტარდება შეხვედრები და მოლაპარაკებები საერთაშორისო ბრენდებთან, რომლებიც უფრო მოთხოვნადია სავაჭრო მოლისთვის.

8. **საწარმოს საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა და მათი მართვის მექანიზმები;**

იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ფულადი ნაკადების სტაბილური შემოდინება, კომპანიის ხელმძღვანელობა ყოველთვიურად ახორციელებს მოიჯარეების საქმიანობის მონიტორინგს და მიმოხილვას, რაც მოიცავს ყოველდღიური კლიენტების რაოდენობას, გაყიდვებს და დატვირთულობის ხარჯის კოეფიციენტს, რომელიც წარმოადგენს იჯარის ხარჯის შეფარდებას გაყიდვებთან. შედეგად, ხელმძღვანელობა ცდილობს რომ შედარებით ცუდად მომუშავე მოიჯარეები ჩანაცვლდეს ახალი ბრენდებით. საიჯარო გადახდის მიღება ხდება ინვოისების გაგზავნიდან 15-30 დღეში. რია-რიას და სასტუმრო რადიუსის შემთხვევაში კი საქმიანობა ხორციელდება წინასწარი გადახდების პრაქტიკით.

ახალი კორონავირუსის (COVID-19) პანდემიად გამოცხადების გათვალისწინებით, 2020 წლის 21 მარტიდან ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა, შეუზღუდა მთელი რიგი საქმიანობები და დაიხურა ობიექტები. შეზღუდვები შეეხო აგრეთვე მსხვილ სავაჭრო მოლებს და შესაბამისად თითქმის მთლიანად შეჩერდა კომპანიის ძირითადი საქმიანობა, რამაც ამონაგების დაახლოებით 95% -ით შემცირება გამოიწვია. მთლიანად შეუჩერდა საქმიანობის უფლება გასართობ ცენტრ რია-რიას და სასტუმრო რადიუსს.

2020 წლის 1 ივნისს სავაჭრო მოლმა განაახლა საქმიანობა COVID-19 რეგულაციების შესაბამისად. ეს გაგრძელდა 2020 წლის 28 ნოემბრამდე, რის შემდეგაც მეორედ გამოცხადდა საყოველთაო შეზღუდვები და 2021 წლის 8 თებერვლამდე სავაჭრო მოლმა თითქმის მთლიანად შეაჩერა მუშაობა, გარდა საახალწლო დღეებისა, როდესაც მოლს უფლება ჰქონდა ემუშავა 8 დღის განმავლობაში. ასევე, რესტორნების ბიზნესში ჩართულ კომპანიებს მხოლოდ 2021 წლის 14 მარტიდან მიეცათ მუშაობის გაგრძელების უფლება.

სასტუმრო რადიუსმა მუშაობა განაახლა 2021 წლის ივნისში. ასევე რია-რიას მუშაობის განახლების შესაძლებლობა მიეცა 2021 წლის 1 აპრილიდან, ხოლო კინოთეატრ Cavea-ს მხოლოდ 2021 წლის 8 აპრილიდან.

2020 წლის 1 ივნისიდან თითქმის მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარეებზე ვრცელდებოდა ფასდაკლებები კომპანიის მხრიდან, კერძოდ იმ პერიოდში როცა მოიჯარეები ოპერირებდნენ, იჯარის გადასახადი განისაზღვრებოდა წინა წლის იმავე თვის განმავლობაში მიღებული შემოსავლების საფუძველზე. ეს ფასდაკლებები გაგრძელდა 2021 წელსაც.

ზემოთ აღნიშნულის და კომპანიის წინაშე არსებული ფინანსური რისკების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობამ შემდეგი ზომები მიიღო:

- მოსალოდნელი ფინანსური რისკების თავიდან ასაცილებლად მოხდა შესაბამისი რესურსების მობილიზება პარტნიორების მიერ, რაც კომპანიას შეუფერხებლად ფუნქციონირების საშუალებას მისცემს როგორც შეზღუდვების პერიოდში, აგრეთვე შეზღუდვების მოხსნის შემდგომ, მანამ სანამ კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლები არ დაუბრუნდება შეზღუდვების დაწესებამდე არსებულ მაჩვენებლებს.

- ხელმძღვანელობამ შეთანხმება გააფორმა ბანკთან, არსებული სესხების ძირის გადასახადის გადავადების შესახებ 2021 წლის აპრილამდე, რაც კომპანიას ფულადი სახსრების მოძრაობის ოპტიმიზაციის საშუალებას მისცემს.

- დაიწყო მომზადება და ყველა შესაბამისი ღონისძიების გატარება, რათა დაკმაყოფილდეს ის რეგულაციები, რომელიც მთავრობის მიერ არის განსაზღვრული და აუცილებელია რათა კომპანიებს მიეცეს მუშაობის განახლების და ფუნქციონირების უფლება.

9. **ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზნები და პოლიტიკები ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით**

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები უკავშირდება შემდეგს:

	რისკის და გაურკვევლობის განმარტება	ხელმძღვანელობის ქმედება
1	დასაშვებზე დაბალი საიჯარო ქირის შესაძლებლობა.	შერჩეულია მხოლოდ ისეთი მოიჯარეები რომელთაც გააჩნიათ ძლიერი ფინანსური რესურსები და კარგი რეპუტაცია რათა შენარჩუნდეს საიჯარო ქირის დონე.
2	ბაზარზე ახალი მოთამაშეებისგან გაზრდილი კონკურენცია - გაიხსნა და აგრეთვე მიმდინარეობს რამდენიმე სავაჭრო მოლის მშენებლობა.	კომპანია ცდილობს, რომ ეფექტური მარკეტინგისა და PR-ის საშუალებით განასხვავოს თავის თავი როგორც ერთადერთი ყოველდღიური სავაჭრო, გასართობი და სერვისის ობიექტი ქალაქის ცენტრში.
3	დატვირთულობის დონის შენარჩუნება - ბრენდების შენარჩუნების მაღალი დონე და ახალი ბრენდებით ჩანაცვლება.	არსებული მოიჯარეების გასვლის შემთხვევაში წინასწარ არის მოძიებული ალტერნატიული ახალი ბრენდები. მიმდინარეობს მოიჯარეების მოსაცდელი სიის განახლება.
4	სავალუტო რისკი - კომპანიამ აითვისა დიდი რაოდენობით სასესხო რესურსები, რომელიც დენომინირებული აშშ დოლარში. შესაბამისად, ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურება წარმოშობს საკურსო სხვაობის ზარალს. ნაწილი საქონლის შესყიდვებისა ხორციელდება უცხოურ ვალუტაში შემდგომში გადახდის ვალდებულებით, თუმცა შემოსავლის გენერირება ასევე ხორციელდება იგივე უცხოურ ვალუტაში. არსებობს რისკი ზარალისა, რაც გამოწვეულია ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურებით.	კომპანიამ უდიდესი წილი იჯარის ხელშეკრულებებისა გააფორმა უცხოურ ვალუტაში, შესაბამისად შემოსავლის და ხარჯების წყაროს ვალუტა ემთხვევა ერთმანეთს.
5	პოლიტიკური რისკები - არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, ამონაგებსა და მოგებიანობაზე.	ხელმძღვანელობა აწარმოებს პოლიტიკური გარემოს მონიტორინგს, იმისათვის რომ მოახდინოს პოტენციური მოვლენების პროგნოზირება და შესაბამისი ზომები მიიღოს რისკების მიტიგაციისთვის.

ხელმოწერილია 2023 წლის 30 ივნისს.

ნიკოლოზ ცინცაძე

დირექტორი

ალექსანდრე გაგუა

ფინანსური მენეჯერი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N231030740
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	31.07.2023 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	59061579296323

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 ქართულიდან ინგლისურ ენაზე ნათარგმანი დოკუმენტი და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობას სანოტარო წესით დადასტურება. მე, ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე, მან დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ქართული, ინგლისური და რუსული 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 ენის ცოდნის დამადასტურებელი სერტიფიკატით № 0130, გაცემული ენის შემსწავლელი ცენტრი "სოლანა"-ს მიერ 2010წ. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს

I, Nino Matuashvili, the Notary in and for Georgia, at the Notarial office located at No.10, Vazha-Pshavela Ave Tbilisi Georgia; was addressed by Sopio Tsitsishvili (DOB 04.01.1964, place of birth Tbilisi, place of residence: N28, Griboedov str,. Tbilisi; personal ID number 01017020534). She presented a document translated by her from Georgian into English and expressed desire to attest genuineness of her signature in notarial order. I, the Notary warned the translator, about her responsibility for correctness of the translation. She confirmed that she has a good command of Georgian, English and Russian languages fluently and ensures correctness of the translation. Translator's competence has been checked by Diploma ИВ # 254994, Reg. No: 51, Certificate of Russian Language Knowledge N 0130, issued by the Language Learning Centre "Solana" on 2010) . Translator was warned and she confirmed that there were no circumstances precluding translation.

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 116.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. –20.88 ლარი.

The Notary's fee levied according to the Article N31 of the Decree N 507 of the Government of Georgia "On duties for execution of the notarial acts and quantity of fee, order of payment and terms of execution of the notarial acts established for the Notarial Chamber of Georgia" (29/12/2011) and Resolution N 272 of the Government of Georgia dated May 30, 2022 on amendments to this Decree 116.00 GEL + 5 ,00 (two) GEL according to the Article 39 of the same Decree- charge for registration in the electronic registry +20.88 GEL- VAT , according to the article N 166 of the Tax Code of Georgia .

ნოტარიუსი: ნინო მათუაშვილი
Notary: Nino Matuashvili