

შპს BD Property

ფინანსური ანგარიშგება, მენეჯმენტის ანგარიში და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

Handwritten signature

შპს BD Property

ფინანსური ანგარიშგება, მენეჯმენტის ანგარიში და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების და მენეჯმენტის ანგარიშის მომზადებასა და დამტკიცებაზე მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის შესახებ	1
დამოუკიდებელი აუდიტორების ანგარიში	2-4
ფინანსური ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის:	
მოგება-ზარალის ანგარიშგება და სხვა ერთობლივი შემოსავალი	5
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	
ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილებების შესახებ	
ფულადი სახსრების ნაკადების ანგარიშგება	8
1. ანგარიშგების სუბიექტი	10
2. ანგარიშგების საფუძველი	10
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	10
4. ფინანსური ანგარიშგების ახალი და შესწორებული საერთაშორისო სტანდარტების გამოყენება	21
5. კრიტიკული ბუღალტრული შეფასებები და განსჯები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	24
6. თანამშრომლების ხარჯები	25
7. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	25
8. ქონება და ტექნიკა	26
9. ინვენტარი	26
10. წინასწარი გადახდა მომწოდებლებისთვის	27
11. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	27
12. კაპიტალი	28
13. სესხები	28
14. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	30
15. ვაჭრობა და სხვა გადასახდელები	30
16. სამართლიანი ღირებულებისა და ფინანსური რისკების მართვა	31
17. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	34
18. გაუთვალისწინებელი სიტუაციები და ვალდებულებები	34
19. მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდეგ	36
20. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება	36
21. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები	35
მენეჯმენტის ანგარიში	33-35

Handwritten signature

STATEMENT OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITIES FOR THE PREPARATION AND APPROVAL OF THE FINANCIAL STATEMENTS AND MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022	1
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	2-4
FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022:	
Statement of profit or loss and other comprehensive income	5
Statement of financial position	6
Statement of changes in equity	7
Statement of cash flows	8
1. REPORTING ENTITY	Error! Bookmark not defined.
2. BASES OF ACCOUNTING	Error! Bookmark not defined.
3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES	Error! Bookmark not defined.
4. APPLICATION OF NEW AND REVISED INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS.....	Error! Bookmark not defined.
5. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS IN APPLYING ACCOUNTING POLICIES	Error! Bookmark not defined.
6. REVENUE FROM PROPERTY SALES AND OTHER SERVICE INCOME	Error! Bookmark not defined.
7. STAFF COSTS	Error! Bookmark not defined.
8. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES.....	Error! Bookmark not defined.
9. PROPERTY AND EQUIPMENT	Error! Bookmark not defined.
10. INVENTORY	Error! Bookmark not defined.
11. PREPAYMENTS TO SUPPLIERS	Error! Bookmark not defined.
12. CASH AND CASH EQUIVALENTS.....	Error! Bookmark not defined.
13. EQUITY	Error! Bookmark not defined.
14. BORROWINGS.....	Error! Bookmark not defined.
15. ADVANCES RECEIVED FROM CUSTOMERS	Error! Bookmark not defined.
16. TRADE AND OTHER PAYABLES.....	Error! Bookmark not defined.
17. FAIR VALUE AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT.....	Error! Bookmark not defined.
18. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES	Error! Bookmark not defined.
19. CONTINGENCIES AND COMMITMENTS.....	Error! Bookmark not defined.
20. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD	Error! Bookmark not defined.
21. APPROVAL OF THE FINANCIAL STATEMENTS	Error! Bookmark not defined.
Management Report	33-35

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასახავს შპს BD Property-ის („კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას და მისი ოპერაციების შედეგებს, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებასა და ფულადი სახსრების ნაკადების ანგარიშგებას დასრულებული ფინანსური წლისთვის ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („IFRS“) შესაბამისად. მენეჯმენტი ასევე პასუხისმგებელია მენეჯმენტის ანგარიშის მომზადებაზე „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას მენეჯმენტი პასუხისმგებელია:

- სააღრიცხვო პოლიტიკის სწორად შერჩევა და გამოყენება;
- ინფორმაციის, მათ შორის ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკის, ისე წარდგენა, რომელიც უზრუნველყოფს შესაბამის, სანდო, შესაძარებელ და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის მიწოდება, როდესაც ფასს-ების სპეციფიკურ მოთხოვნებთან შესაბამისობა არასაკმარისია, რათა მომხმარებლებს საშუალება მისცენ გააცნობიერონ კონკრეტული ტრანზაქციის, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ მაჩვენებლებზე;
- კომპანიის შესაძლებლობების შეფასება, გააგრძელოს საქმიანობა;
- მენეჯმენტის ანგარიშში ინფორმაციის გამჟღავნება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოთხოვნილის თანახმად;
- მენეჯმენტის ანგარიშის მომზადება ფინანსურ ანგარიშგებასთან შესაბამისობაში.

მენეჯმენტი ასევე პასუხისმგებელია:

- შიდა კონტროლის ეფექტური და ჯანსაღი სისტემის შემუშავება, დანერგვა და შენარჩუნება კომპანიის მასშტაბით;
- ადეკვატური ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება, რომელიც საკმარისია კომპანიის ოპერაციების საჩვენებლად და ასახსნელად და ნებისმიერ დროს გონივრული სიზუსტით კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ასახვა და რომელიც საშუალებას აძლევს მათ უზრუნველყონ, რომ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება შეესაბამება IFRS-ს;
- სააღრიცხვო ჩანაწერების წარმოება ადგილობრივი კანონმდებლობისა და ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების შესაბამისად;
- ისეთი ნაბიჯების გადადგმა, რაც მათთვის გონივრულად ხელმისაწვდომია კომპანიის აქტივების დასაცავად; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების პრევენცია და გამწვანება.

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება და მენეჯმენტის ანგარიში 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დამტკიცდა ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 24 ივლისს:

მენეჯმენტის სახელით:

გიორგი რუსია
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი
თბილისი, საქართველო

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი
თბილისი, საქართველო

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Handwritten signature in blue ink.

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასახავს შპს BD Property-ის („კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას და მისი ოპერაციების შედეგებს, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებასა და ფულადი სახსრების ნაკადების ანგარიშგებას დასრულებული ფინანსური წლისთვის ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („IFRS“) შესაბამისად. მენეჯმენტი ასევე პასუხისმგებელია მენეჯმენტის ანგარიშის მომზადებაზე „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას მენეჯმენტი პასუხისმგებელია:

- სააღრიცხვო პოლიტიკის სწორად შერჩევა და გამოყენება;
- ინფორმაციის, მათ შორის ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკის, ისე წარდგენა, რომელიც უზრუნველყოფს შესაბამის, სანდო, შესადარებელ და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის მიწოდება, როდესაც ფასს-ების სპეციფიკურ მოთხოვნებთან შესაბამისობა არასაკმარისია, რათა მომხმარებლებს საშუალება მისცენ გააცნობიერონ კონკრეტული ტრანზაქციის, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ მაჩვენებლებზე;
- კომპანიის შესაძლებლობების შეფასება, გააგრძელოს საქმიანობა;
- მენეჯმენტის ანგარიშში ინფორმაციის გამჟღავნება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოთხოვნილის თანახმად;
- მენეჯმენტის ანგარიშის მომზადება ფინანსურ ანგარიშგებასთან შესაბამისობაში.

მენეჯმენტი ასევე პასუხისმგებელია:

- შიდა კონტროლის ეფექტური და ჯანსაღი სისტემის შემუშავება, დანერგვა და შენარჩუნება კომპანიის მასშტაბით;
- ადეკვატური ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება, რომელიც საკმარისია კომპანიის ოპერაციების საჩვენებლად და ასახსნელად და ნებისმიერ დროს გონივრული სიზუსტით კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ასახვა და რომელიც საშუალებას აძლევს მათ უზრუნველყონ, რომ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება შეესაბამება IFRS-ს;
- სააღრიცხვო ჩანაწერების წარმოება ადგილობრივი კანონმდებლობისა და ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების შესაბამისად;
- ისეთი ნაბიჯების გადადგმა, რაც მათთვის გონივრულად ხელმისაწვდომია კომპანიის აქტივების დასაცავად; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების პრევენცია და გამოვლენა.

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება და მენეჯმენტის ანგარიში 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დამტკიცდა ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 24 ივლისს:

მენეჯმენტის სახელით:

გიორგი რუსია
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი
თბილისი, საქართველო

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი
თბილისი, საქართველო

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

დამოუკიდებელი აუდიტორების ანგარიში

შპს BD Property-ის პარტნიორობისა და მენეჯმენტის

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს BD Property-ის („კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს 2022 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას, მოგება-ზარალის ანგარიშგებას და სხვა ერთობლივ შემოსავლებს, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებას და ფულადი სახსრების ნაკადების ანგარიშგებას 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის და შენიშვნებს ფინანსურ ანგარიშგებაში, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის შეჯამების ჩათვლით.

ჩვენი აზრით, თანდართულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა მატერიალური თვალსაზრისით სამართლიანად არის წარმოდგენილი კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მისი ფინანსური მაჩვენებელი და ფულადი ნაკადები 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. ("IFRS").

დასკვნის საფუძველი

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

სხვა საკითხები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება და მენეჯმენტის ანგარიში 2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის აუდიტი ჩატარდა სხვა აუდიტორების მიერ, რომლებმაც გამოთქვეს უცვლელი აზრი ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე და მენეჯმენტის ანგარიშზე 2022 წლის 13 ივნისს.

სხვა ინფორმაცია

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მენეჯმენტის ანგარიშს, რომელიც მომზადებულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და ჩვენ არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის გარანტიის დასკვნას.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

© 2023 Deloitte & Touche LLC. All rights reserved.

Handwritten signature in blue ink.

დამოუკიდებელი აუდიტორების ანგარიში

შპს BD Property-ის პარტნიორებსა და მენეჯმენტს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს BD Property-ის („კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს 2022 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას, მოგება-ზარალის ანგარიშგებას და სხვა ერთობლივ შემოსავლებს, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებას და ფულადი სახსრების ნაკადების ანგარიშგებას 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის და შენიშვნებს ფინანსურ ანგარიშგებაში, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის შეჯამების ჩათვლით.

ჩვენი აზრით, თანდართულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა მატერიალური თვალსაზრისით სამართლიანად არის წარმოდგენილი კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მისი ფინანსური მაჩვენებელი და ფულადი ნაკადები 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. ("IFRS").

დასკვნის საფუძველი

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

სხვა საკითხები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება და მენეჯმენტის ანგარიში 2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის აუდიტი ჩატარდა სხვა აუდიტორების მიერ, რომლებმაც გამოთქვეს უცვლელი აზრი ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე და მენეჯმენტის ანგარიშზე 2022 წლის 13 ივნისს.

სხვა ინფორმაცია

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მენეჯმენტის ანგარიშს, რომელიც მომზადებულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და ჩვენ არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის გარანტიის დასკვნას.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

ფინანსური ანგარიშგების ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა სხვა ინფორმაციის წაკითხვა და ამით გავითვალისწინოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის შედეგად მიღებულ ჩვენს ცოდნასთან, ან სხვაგვარად არსებითად არასწორია. თუ ჩვენ მიერ შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ არსებობს ამ სხვა ინფორმაციის არსებითი უზუსტობა, ჩვენ ვაღდებულნი ვართ შეგვატყობინოთ ეს ფაქტი. ამ კუთხით ჩვენ არაფერი გვაქვს აღსანიშნი.

მენეჯმენტისა და ფინანსური ანგარიშგების მართვაში პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, მენეჯმენტი პასუხისმგებელია შეაფასოს კომპანიის შესაძლებლობები, გააგრძელოს საქმიანობა, გამოავლინოს, როგორც ეს შესაძლებელია, საქმის წარმოებასთან და ბუღალტრული აღრიცხვის პრინციპის გამოყენებასთან, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მენეჯმენტი არ აპირებს კომპანიის ლიკვიდაციას ან შეწყვეტას ან არ აქვს ამის გარდა რეალური ალტერნატივა.

მმართველობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესზე ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული გარანტია იმის შესახებ, არის თუ არა მთლიანობაში ფინანსური ანგარიშგება არსებითი უზუსტობებისაგან თავისუფალი, თაღლითობის ან შეცდომის გამო, და გამოვაქვეყნოთ აუდიტორთა დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. გონივრული გარანტია არის მაღალი დონის გარანტია, მაგრამ არ არის გარანტია იმისა, რომ აუდიტი, რომელიც ჩატარდა ISA-ების შესაბამისად, ყოველთვის აღმოაჩენს არსებით შეცდომებს, როდესაც ის არსებობს. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და ჩაითვალოს მატერიალურად, თუ ცალკეულ ან საერთო ჯამში, შეიძლება გონივრულად მოსალოდნელი იყოს, რომ გავლენა მოახდინოს მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

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

- დავადგინეთ და შევაფასეთ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი შეცდომის რისკები, თაღლითობის ან შეცდომის გამო, შევიმუშავეთ და შევასრულეთ აუდიტის პროცედურები, რომლებიც პასუხობს ამ რისკებს და მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაბამისი აუდიტორული მტკიცებულება ჩვენი მოსაზრების დასაბუთებისთვის. თაღლითობის შედეგად წარმოქმნილი მატერიალური შეცდომის გამოუვლენლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს შეთქმულებას, გაყალბებას, განზრახ გამოტოვებას, არასწორ ინფორმაციას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- აუდიტთან დაკავშირებული შიდა კონტროლის გაგება, რათა შეიქმნას აუდიტის პროცედურები, რომლებიც შესაბამისია გარემოებებში, მაგრამ არა კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოთქმის მიზნით. შევაფასეთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობა და მენეჯმენტის მიერ წარმოებული სააღრიცხვო შეფასებებისა და მასთან დაკავშირებული ინფორმაციის მიზანშეწონილობა.
- დასკვნა მენეჯმენტის მიერ ბუღალტრული აღრიცხვის უწყვეტი საქმიანობის გამოყენების

ფინანსური ანგარიშგების ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა სხვა ინფორმაციის წაკითხვა და ამით გავითვალისწინოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის შედეგად მიღებულ ჩვენს ცოდნასთან, ან სხვაგვარად არსებითად არასწორია. თუ ჩვენ მიერ შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ არსებობს ამ სხვა ინფორმაციის არსებითი უზუსტობა, ჩვენ ვალდებული ვართ შეგვატყობინოთ ეს ფაქტი. ამ კუთხით ჩვენ არაფერი გვაქვს აღსანიშნი.

მენეჯმენტისა და ფინანსური ანგარიშგების მართვაში პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, მენეჯმენტი პასუხისმგებელია შეაფასოს კომპანიის შესაძლებლობები, გააგრძელოს საქმიანობა, გამოავლინოს, როგორც ეს შესაძლებელია, საქმის წარმოებასთან და ბუღალტრული აღრიცხვის პრინციპის გამოყენებასთან, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მენეჯმენტი არ აპირებს კომპანიის ლიკვიდაციას ან შეწყვეტას ან არ აქვს ამის გარდა რეალური ალტერნატივა.

მმართველობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესზე ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული გარანტია იმის შესახებ, არის თუ არა მთლიანობაში ფინანსური ანგარიშგება არსებითი უზუსტობებისაგან თავისუფალი, თაღლითობის ან შეცდომის გამო, და გამოვაქვეყნოთ აუდიტორთა დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. გონივრული გარანტია არის მაღალი დონის გარანტია, მაგრამ არ არის გარანტია იმისა, რომ აუდიტი, რომელიც ჩატარდა ISA-ების შესაბამისად, ყოველთვის აღმოაჩენს არსებით შეცდომებს, როდესაც ის არსებობს. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და ჩაითვალოს მატერიალურად, თუ ცალკეულ ან საერთო ჯამში, შეიძლება გონივრულად მოსალოდნელი იყოს, რომ გავლენა მოახდინოს მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

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

- დავადგინეთ და შევაფასეთ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი შეცდომის რისკები, თაღლითობის ან შეცდომის გამო, შევიმუშავეთ და შევასრულეთ აუდიტის პროცედურები, რომლებიც პასუხობს ამ რისკებს და მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაბამისი აუდიტორული მტკიცებულება ჩვენი მოსაზრების დასაბუთებისთვის. თაღლითობის შედეგად წარმოქმნილი მატერიალური შეცდომის გამოუვლენლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს შეთქმულებას, გაყალბებას, განზრახ გამოტოვებას, არასწორ ინფორმაციას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- აუდიტთან დაკავშირებული შიდა კონტროლის გაგება, რათა შეიქმნას აუდიტის პროცედურები, რომლებიც შესაბამისია გარემოებებში, მაგრამ არა კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოთქმის მიზნით. შევაფასეთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის

მიზანშეწონილობა და მენეჯმენტის მიერ წარმოებული სააღრიცხვო შეფასებებისა და მასთან დაკავშირებული ინფორმაციის მიზანშეწონილობა.

- დასკვნა მენეჯმენტის მიერ ბუღალტრული აღრიცხვის უწყვეტი საქმიანობის გამოყენების

მიზანშეწონილობის შესახებ და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, არსებობს თუ არა არსებითი გაურკვევლობა მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებით, რამაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვი შეიტანოს კომპანიის უნარზე გააგრძელოს საქმიანობა. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა, ჩვენ ვალდებული ვართ, აუდიტორთა ანგარიშში ყურადღება მივაქციოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში არსებულ შესაბამის განმარტებებს ან, თუ ასეთი განმარტებები არაადეკვატურია, შევცვალოთ ჩვენი აზრი. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც მოპოვებულ იქნა ჩვენი აუდიტორების ანგარიშის დღემდე. თუმცა, მომავალმა მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს რომ კომპანიამ შეწყვიტოს მოქმედი საქმიანობა.

- შევაფასეთ ფინანსური ანგარიშგების საერთო პრეზენტაცია, სტრუქტურა და შინაარსი, მათ შორის ინფორმაციის გამჟღავნება და წარმოდგენა თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად ტრანზაქციებსა და მოვლენებს ისე, რომ მივაღწიოთ სამართლიან პრეზენტაციას.

ჩვენ ხელმძღვანელობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვუთანხმებთ, სხვა საკითხებთან ერთად, აუდიტის დაგეგმილ ფარგლებსა და ვადებს და აუდიტის მნიშვნელოვან აღმოჩენებს, შიდა კონტროლში ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის ჩათვლით, რომელიც ჩვენს მიერ გამოვლენილია ჩვენი აუდიტის დროს.

ანგარიში სხვა სამართლებრივი და მარეგულირებელი მოთხოვნების შესახებ

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია მენეჯმენტის ანგარიშის მომზადებაზე „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის („კანონი“) შესაბამისად, ზოლო ისეთი შიდა კონტროლისთვის, რომელსაც მენეჯმენტი განსაზღვრავს, რათა შესაძლებელი გახდეს მენეჯმენტის ანგარიშის მომზადება თავისუფალი მატერიალური შეცდომისგან, თაღლითობის ან შეცდომის გამო.

ჩვენ განვახორციელეთ პროცედურები იმის თაობაზე, არის თუ არა მენეჯმენტის ანგარიში მომზადებული კანონის მოთხოვნების შესაბამისად და შეიცავს თუ არა კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

ჩვენ შევარჩიეთ და განვახორციელეთ პროცედურები ჩვენი განსჯის საფუძველზე, მათ შორის, თუმცა არა მხოლოდ მოთხოვნა, დოკუმენტაციის ანალიზი და განხილვა, კომპანიის პოლიტიკის, პროცედურების, მეთოდოლოგიებისა და მოხსენებული ინფორმაციის შედარება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან, ასევე რიცხვითი მნიშვნელობების ხელახალი გამოთვლები, შედარება და შეჯერება და სხვა ინფორმაცია. ჩვენი აზრით:

- 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მენეჯმენტის ანგარიში მომზადებულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მენეჯმენტის ანგარიში მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას;
- მენეჯმენტის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია ყველა მატერიალური თვალსაზრისით შეესაბამება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას.

შოთა ნანიტაშვილი

მპს დელოიტი და ტუმის სახელით

20 ივლისი, 2023

თბილისი, საქართველო

სიზანდეროვნების შესახებ და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, არსებობს თუ არა არსებითი გაურკვევლობა მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებით, რამაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვი შეიტანოს კომპანიის უნარზე გააგრძელოს საქმიანობა. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა, ჩვენ ვალდებული ვართ, აუდიტორთა ანგარიშში ყურადღება მივაქციოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში არსებულ შესაბამის განმარტებებს ან, თუ ასეთი განმარტებები არაადეკვატურია, შევცვალოთ ჩვენი აზრი. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც მოპოვებულ იქნა ჩვენი აუდიტორების ანგარიშის დღემდე. თუმცა, მომავალმა მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს რომ კომპანიამ შეწყვიტოს მოქმედი საქმიანობა.

- შევაფასეთ ფინანსური ანგარიშგების საერთო პრეზენტაცია, სტრუქტურა და შინაარსი, მათ შორის ინფორმაციის გამჟღავნება და წარმოადგენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად ტრანზაქციებსა და მოვლენებს ისე, რომ მივაღწიოთ სამართლიან პრეზენტაციას.

ჩვენ ხელმძღვანელობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვუთანხმებთ, სხვა საკითხებთან ერთად, აუდიტის დაგეგმილ ფარგლებსა და ვადებს და აუდიტის მნიშვნელოვან აღმოჩენებს, შიდა კონტროლში ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის ჩათვლით, რომელიც ჩვენს მიერ გამოვლენილია ჩვენი აუდიტის დროს.

ანგარიში სხვა სამართლებრივი და მარეგულირებელი მოთხოვნების შესახებ

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია მენეჯმენტის ანგარიშის მომზადებაზე „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის („კანონი“) შესაბამისად, ხოლო ისეთი შიდა კონტროლისთვის, რომელსაც მენეჯმენტი განსაზღვრავს, რათა შესაძლებელი გახდეს მენეჯმენტის ანგარიშის მომზადება თავისუფალი მატერიალური შეცდომისგან, თაღლითობის ან შეცდომის გამო.

ჩვენ განვახორციელეთ პროცედურები იმის თაობაზე, არის თუ არა მენეჯმენტის ანგარიში მომზადებული კანონის მოთხოვნების შესაბამისად და შეიცავს თუ არა კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

ჩვენ შევარჩიეთ და განვახორციელეთ პროცედურები ჩვენი განსჯის საფუძველზე, მათ შორის, თუმცა არა მხოლოდ მოთხოვნა, დოკუმენტაციის ანალიზი და განხილვა, კომპანიის პოლიტიკის, პროცედურების, მეთოდოლოგიებისა და მოხსენებული ინფორმაციის შედარება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან, ასევე რიცხვითი მნიშვნელობების ხელახალი გამოთვლები, შედარება და შეჯერება და სხვა ინფორმაცია. ჩვენი აზრით:

- 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მენეჯმენტის ანგარიში მომზადებულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მენეჯმენტის ანგარიში მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას;
- მენეჯმენტის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია ყველა მატერიალური თვალსაზრისით შეესაბამება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას.

შოთა ნანიტაშვილი

მპს დელოიტი და ტუმის სახელით

20 ივლისი, 2023

თბილისი, საქართველო

**მოგების ან ზარალის ანგარიშგება და სხვა ერთობლივი შემოსავლები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)**

	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან	6	1,621	1,175
სხვა მომსახურების შემოსავალი	6	631	687
გაყიდული ინვენტარის ღირებულება		(1,471)	(877)
პერსონალის ხარჯები	7	(1,735)	(1,677)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(799)	(854)
ამორტიზაციის ხარჯი		(514)	(523)
ქონების სხვა საოპერაციო ხარჯები		(75)	(72)
საოპერაციო ზარალი		(2,342)	(2,141)
საპროცენტო შემოსავალი		42	10
საპროცენტო ხარჯი	14	(1,216)	(923)
სავალუტო მოგება, წმინდა		3,527	1,793
მოგება/(ზარალი) საშემოსავლო გადასახადამდე		11	(1,261)
საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი		-	-
მოგება/(ზარალი) წლის განმავლობაში		11	(1,261)
ტოტალური ყოვლისმომცველი დანაკარგი		11	(1,261)

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 20 ივლისს და ხელმოწერილია მისი სახელით:

გიორგი რუსია
აღმასრულებელი დირექტორი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები გვერდებზე 9-33 წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

გიორგი ნონიევი

BD PROPERTY LLC

STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (in thousands of Georgian Lari)

	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან	6	1,621	1,175
სხვა მომსახურების შემოსავალი	6	631	687
გაყიდული ინვენტარის ღირებულება		(1,471)	(877)
პერსონალის ხარჯები	7	(1,735)	(1,677)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(799)	(854)
ამორტიზაციის ხარჯი		(514)	(523)
ქონების სხვა საოპერაციო ხარჯები		(75)	(72)
საოპერაციო ზარალი		(2,342)	(2,141)
საპროცენტო შემოსავალი		42	10
საპროცენტო ხარჯი	14	(1,216)	(923)
სავალუტო მოგება, წმინდა		3,527	1,793
მოგება/(ზარალი) საშემოსავლო		11	(1,261)
გადასახადამდე		-	-
საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი		11	(1,261)
მოგება/(ზარალი) წლის განმავლობაში		11	(1,261)
ტოტალური ყოვლისმომცველი დანაკარგი		11	(1,261)

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 20 ივლისს და ხელმოწერილია მისი სახელით:

გიორგი რუსია
აღმასრულებელი დირექტორი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები გვერდებზე 9-33 წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფინანსური პოზიციის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ქონება და აღჭურვილობა	9	5,521	6,026
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები		5,521	6,026
მიმდინარე აქტივები			
ინვენტარი	10	51,604	34,072
წინასწარი გადახდა მომწოდებლებთან	11	1,837	4,741
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		264	70
ანაზღაურებადი გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა		551	1,778
ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები	12	1,652	3,259
აქტივები		55,908	43,920
სულ მთლიანი აქტივები		61,429	49,946
სულ აქტივები		61,429	49,946
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	37,607	26,074
დაგროვილი დანაკარგები		(29,404)	(29,415)
სულ კაპიტალი		8,203	(3,341)
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	14	9,472	19,187
მთლიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები		9,472	19,187
მიმდინარე ვალდებულებები			
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები	15	31,395	20,087
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	16	3,596	2,601
სესხები	14	8,763	11,412
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		43,754	34,100
სულ ვალდებულებები		53,226	53,287
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		61,429	49,946

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 20 ივლისს და ხელმოწერილია მისი სახელით:

გიორგი რუსია
აღმასრულებელი დირექტორი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები გვერდებზე 9-33 წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

თბილისი

BD PROPERTY LLC

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (in thousands of Georgian Lari)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ქონება და აღჭურვილობა	9	5,521	6,026
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები		5,521	6,026
მიმდინარე აქტივები			
ინვენტარი	10	51,604	34,072
წინასწარი გადახდა მომწოდებლებთან	11	1,837	4,741
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		264	70
ანაზღაურებადი გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა		551	1,778
ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები	12	1,652	3,259
აქტივები			
სულ მთლიანი აქტივები		55,908	43,920
სულ აქტივები		61,429	49,946
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	37,607	26,074
დაგროვილი დანაკარგები		(29,404)	(29,415)
სულ კაპიტალი		8,203	(3,341)
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	14	9,472	19,187
მთლიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები		9,472	19,187
მიმდინარე ვალდებულებები			
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები	15	31,395	20,087
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	16	3,596	2,601
სესხები	14	8,763	11,412
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		43,754	34,100
სულ ვალდებულებები		53,226	53,287
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		61,429	49,946

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 20 ივლისს და ხელმოწერილია მისი სახელით:

გიორგი რუსია
აღმასრულებელი დირექტორი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები გვერდებზე 9-33 წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს BD PROPERTY

ანგარიშგება კაპიტალის ცვლილების შესახებ 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ათასობით ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	26,074	(28,154)	(2,080)
მთლიანი ზარალი წლის განმავლობაში	-	(1,261)	(1,261)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	26,074	(29,415)	(3,341)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	11,533	-	11,533
მთლიანი მთლიანი შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	11	11
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	37,607	(29,404)	8,203

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 20 ივლისს და ხელმოწერილია მისი სახელით:

გიორგი რუსია
აღმასრულებელი დირექტორი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები გვერდებზე 9-33 წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

თბილისი

BD PROPERTY LLC
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)

	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	26,074	(28,154)	(2,080)
მთლიანი ზარალი წლის განმავლობაში	-	(1,261)	(1,261)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	26,074	(29,415)	(3,341)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	11,533	-	11,533
მთლიანი მთლიანი შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	11	11
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	37,607	(29,404)	8,203

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 20 ივლისს და ხელმოწერილია მისი სახელით:

 გიორგი რუსია
 აღმასრულებელი დირექტორი

 გიორგი ნონიევი
 მთავარი ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები გვერდებზე 9-33 წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ათასობით ქართულ ლარში)

შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მოგება/(ზარალი) საშემოსავლო გადასახადამდე კორექტირება:	11	(1,261)
ცვეთა და ამორტიზაცია	9 514	523
სავალუტო მოგება, წმინდა	(3,527)	(1,793)
საპროცენტო ხარჯი	14 1,216	923
საპროცენტო შემოსავალი	(42)	(10)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები მუშაობის დაწყებამდე	(1,828)	(1,618)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	(194)	776
ინვენტარი	10 (16,127)	(8,019)
წინასწარი გადახდა მომწოდებლებთან	2,904	(1,648)
გადასახადების ამოღება, გარდა შემოსავალისა	1,227	(1,617)
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	995	1,617
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	(501)
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები	11,308	14,583
	(1,715)	2,021
საოპერაციო ფულადი ნაკადები ცვლილებების შემდეგ საბრუნავ კაპიტალში	(10,910)	-
საპროცენტო გადასახადი	41	10
	(12,584)	2,031
წმინდა ნაღდი ფული საოპერაციო საქმიანობიდან		
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან ქონებისა და აღჭურვილობის შეძენა	(9)	(14)
წმინდა ნაღდი ფული, რომელიც გამოიყენება საინვესტიციო საქმიანობაში	(9)	(14)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	11,533	-
სესხების დაფარვა	14 (280)	-
წმინდა ნაღდი ფული, რომელიც გამოიყენება საფინანსო საქმიანობაში	11,253	-
	(1,340)	2,017
წმინდა ზრდა/(კლება) ნაღდი ფულის და ფულის ეკვივალენტები	12 3,259	1,081
ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები 1 იანვარს	(267)	161
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ნაღდ ფულზე და	12 1,652	3,259

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 20 ივლისს და ხელმოწერილია მისი სახელით:

გიორგი რუსია
აღმასრულებელი დირექტორი

გიორგი ნონიუვი
მთავარი ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები გვერდებზე 9-33 წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

გიორგი ნონიუვი

BD PROPERTY LLC

STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (in thousands of Georgian Lari)

	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მოგება/(ზარალი) სამემოსავლო გადასახადამდე კორექტირება:		11	(1,261)
ცვეთა და ამორტიზაცია	9	514	523
სავალუტო მოგება, წმინდა		(3,527)	(1,793)
საპროცენტო ხარჯი	14	1,216	923
საპროცენტო შემოსავალი		(42)	(10)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები მუშაობის დაწყებამდე		(1,828)	(1,618)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		(194)	776
ინვენტარი	10	(16,127)	(8,019)
წინასწარი გადახდა მომწოდებლებთან		2,904	(1,648)
გადასახადების ამოღება, გარდა შემოსავალისა		1,227	(1,617)
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები		995	1,617
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	(501)
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები		11,308	14,583
საოპერაციო ფულადი ნაკადები ცვლილებების შემდეგ		(1,715)	2,021
საბრუნავ კაპიტალში		(10,910)	-
საპროცენტო გადასახადი		41	10
წმინდა ნაღდი ფული საოპერაციო საქმიანობიდან		(12,584)	2,031
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან ქონებისა და აღჭურვილობის შეძენა		(9)	(14)
წმინდა ნაღდი ფული, რომელიც გამოიყენება საინვესტიციო საქმიანობაში		(9)	(14)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან საწესდებო კაპიტალის გაზრდა		11,533	-
სესხების დაფარვა	14	(280)	-
წმინდა ნაღდი ფული, რომელიც გამოიყენება საფინანსო საქმიანობაში		11,253	-
წმინდა ზრდა/(კლება) ნაღდი ფულის და ფულის ექვივალენტები		(1,340)	2,017
ნაღდი ფული და მისი ექვივალენტები 1 იანვარს	12	3,259	1,081
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ნაღდ ფულზე და	12	(267)	161
		1,652	3,259

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 20 ივლისს და ხელმოწერილია მისი სახელით:

გიორგი რუსია
ადმინისტრაციული დირექტორი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები გვერდებზე 9-33 წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

1. ანგარიშგების სუბიექტი

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

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

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია იყო Asatiani Holdings (Cyprus) Limited, რეგისტრირებული კვიპროსში. კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე იყო Quadrum Investment Management Limited (კაიმანის კუნძულები), რომელიც მართავს კომპანიას ინვესტორების სასარგებლოდ და საბოლოო ჯამში 100%-იანი მფლობელია ბ-ნი ოლეგ პავლოვი.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა. 2010 წელს კომპანიამ საქართველოს მთავრობისგან შეისყიდა 37541 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „თბილისის გარდენის“ მშენებლობა. „თბილისის გარდენის“ ითვლება პირველ ცათამბჯენად თბილისში, კომპანიის მიერ განსახორციელებელი დამატებითი ობიექტების სპექტრით: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ივეთ დარბაზი, ტერასა. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანია მეორე ცათამბჯენის მშენებლობის პროცესში იყო. სამშენებლო სამუშაოებს ახორციელებს არადაკავშირებული მხარის სამშენებლო კომპანია, რომელიც დაქირავებულია შპს BD Property-ის მიერ.

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

2022 წლის განმავლობაში კომპანიაში საშუალოდ 49 თანამშრომელი იყო დასაქმებული (2021: 57 თანამშრომელი).

2. ანგარიშგების საფუძველი

ა) განცხადება შესაბამისობის შესახებ

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

ბ) ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტა

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

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

რ. ბ. ბერიძე

**STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)**

1. ანგარიშგების სუბიექტი

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

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

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია იყო Asatiani Holdings (Cyprus) Limited, რეგისტრირებული კვიპროსში. კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე იყო Quadrum Investment Management Limited (კაიმანის კუნძულები), რომელიც მართავს კომპანიას ინვესტორების სასარგებლოდ და საბოლოო ჯამში 100%-იანი მფლობელია ბ-ნი ოლეგ პავლოვი.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა. 2010 წელს კომპანიამ საქართველოს მთავრობისგან შეისყიდა 37541 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „თბილისის გარდენის“ მშენებლობა. „თბილისი გარდენი“ ითვლება პირველ ცათამბჯენად თბილისში, კომპანიის მიერ განსახორციელებელი დამატებითი ობიექტების სპექტრით: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ივენთ დარბაზი, ტერასა. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანია მეორე ცათამბჯენის მშენებლობის პროცესში იყო. სამშენებლო სამუშაოებს ახორციელებს არადაკავშირებული მხარის სამშენებლო კომპანია, რომელიც დაქირავებულია შპს BD Property-ის მიერ.

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

2022 წლის განმავლობაში კომპანიაში საშუალოდ 49 თანამშრომელი იყო დასაქმებული (2021: 57 თანამშრომელი).

2. ანგარიშგების საფუძველი

ა) განცხადება შესაბამისობის შესახებ

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

ბ) ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტა

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

3. მნიშვნელოვანი საადრიცხვო პოლიტიკა

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

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

(ა) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს:

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

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარებულია ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

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

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

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

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

(ბ) უცხოური ვალუტა

(i) უცხოური ვალუტის ოპერაციები

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

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

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

უცხოური ვალუტის სხვაობა, რომელიც წარმოიქმნება გადაცვლის დროს, აღიარებულია მოგება-ზარალში.

რეგისტრირებული

**STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)**

(ა) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს:

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

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარებულია ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

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

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

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

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

(ბ) (ა) უცხოური ვალუტა

(i) უცხოური ვალუტის ოპერაციები

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

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

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

უცხოური ვალუტის სხვაობა, რომელიც წარმოიქმნება გადაცვლის დროს, აღიარებულია მოგება-ზარალში.

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

(ა) საშემოსავლო გადასახადი

საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს:

(i) მიმდინარე გადასახადი

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

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

კორპორატიული საშემოსავლო დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს გათავისუფლებას კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადისგან (CIT), არამედ გადასახადი გადადის მოგების მიღების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტზე; ე.ი კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადი, რომელიც წარმოიქმნება დივიდენდების გადახდისგან, აღირიცხება ხარჯად იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადებულია დივიდენდები, განურჩევლად რეალური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც ირიცხება დივიდენდები.

გადავადებული გადასახადი

ზემოთ აღწერილი ახალი საგადასახადო სისტემის ბუნებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ სუბიექტებს არ აქვთ განსხვავება აქტივების საგადასახადო ბაზებსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის და, შესაბამისად, არ წარმოიქმნება გადავადებული საშემოსავლო გადასახადის პრაქტიკები და ვალდებულებები. წინა პერიოდებში დარიცხული საგადასახადო ზარალი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნას მომავალი დასაბეგრი მოგების წინააღმდეგ.

(დ) ინვენტარი

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

წმინდა რეალიზებადი ღირებულება არის გაყიდვის სავარაუდო ფასი ბიზნესის

Handwritten signature

STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)

(დ) საშემოსავლო გადასახადი

საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

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

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

კორპორატიული საშემოსავლო დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს გათავისუფლებას კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადისგან (CIT), არამედ გადასახადი გადადის მოგების მიღების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტზე; ე.ი კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადი, რომელიც წარმოიქმნება დივიდენდების გადახდისგან, აღირიცხება ხარჯად იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადებულია დივიდენდები, განურჩევლად რეალური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც ირიცხება დივიდენდები.

გადავადებული გადასახადი

ზემოთ აღწერილი ახალი საგადასახადო სისტემის ბუნებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ სუბიექტებს არ აქვთ განსხვავება აქტივების საგადასახადო ბაზებსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის და, შესაბამისად, არ წარმოიქმნება გადავადებული საშემოსავლო გადასახადის აქტივები და ვალდებულებები. წინა პერიოდებში დარიცხული საგადასახადო ზარალი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნას მომავალი დასაბეგრი მოგების წინააღმდეგ.

(დ) ინვენტარი

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

წმინდა რეალიზებადი ღირებულება არის გაყიდვის სავარაუდო ფასი ბიზნესის

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

ჩვეულებრივი მსვლელობისას, დასრულების სავარაუდო ხარჯებისა და გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით.

(ე) ქონება და აღჭურვილობა

(i) ამოცნობა და გაზომვა

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

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

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

(ii) შემდგომი ხარჯები

ქონებრივი ერთეულის და ტექნიკის კომპონენტის შეცვლის ხარჯი აღიარებულია ერთეულის ნარჩენ ღირებულებაში თუ სავარაუდოა რომ სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი რომელიც ჩადებულია კომპონენტში, შევა კომპანიაში და მისი ხარჯების გაზომვა შესაძლებელია საიმედოდ. აღიარებულია შეცვლილი კომპონენტის წარჩენი ღირებულება. ქონების და ტექნიკის ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები აღიარებულია მოგება-ზარალში, როგორც დარიცხულები.

(iii) გაუფასურება

ქონებრივი ერთეულები და ტექნიკა უფასურდება მათი მონტაჟის თარიღიდან და გამოსაყენებლად მზაობიდან ან შიდა აგებულების აქტივებთან დაკავშირებით, იმ თარიღიდან როდესაც აქტივი დასრულებულია და მზად არის გამოსაყენებლად. გაუფასურება ეფუძნება აქტივის ღირებულებას გამოკლებული მისი ნარჩენი ღირებულება.

გაუფასურება აღიარდება მოგება-ზარალში წრფივხაზოვან საფუძველზე სავარაუდო სასარგებლო ვარგისიანობის ვადასთან მიმართებაში ქონებრივი ერთეულის ან ტექნიკის თითოეული ნაწილის მიმართ, ვინაიდან ეს ყველაზე მიახლოებულად ასახავს მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს აქტივში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლისთვის. მიწა არ უფასურდება.

ქონების და ტექნიკის მნიშვნელოვანი ერთეულების ვარგისიანობის ვადა მიმდინარე და შესადარისი პერიოდებისთვის შემდგეია:

Handwritten signature

STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)

ჩვეულებრივი მსვლელობისას, დასრულების სავარაუდო ხარჯებისა და გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით.

(j) ქონება და აღჭურვილობა

(i) ამოცნობა და გაზომვა

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

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

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

(ii) შემდგომი ხარჯები

ქონებრივი ერთეულის და ტექნიკის კომპონენტის შეცვლის ხარჯი აღიარებულია ერთეულის ნარჩენ ღირებულებაში თუ სავარაუდოა რომ სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი რომელიც ჩადებულია კომპონენტში, შევა კომპანიაში და მისი ხარჯების გაზომვა შესაძლებელია საიმედოდ. აღიარებულია შეცვლილი კომპონენტის ნარჩენი ღირებულება. ქონების და ტექნიკის ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები აღიარებულია მოგება-ზარალში, როგორც დარიცხული.

(iii) გაუფასურება

ქონებრივი ერთეულები და ტექნიკა უფასურდება მათი მონტაჟის თარიღიდან და გამოსაყენებლად მზაობიდან ან შიდა აგებულების აქტივებთან დაკავშირებით, იმ თარიღიდან როდესაც აქტივი დასრულებულია და მზად არის გამოსაყენებლად. გაუფასურება ეფუძნება აქტივის ღირებულებას გამოკლებული მისი ნარჩენი ღირებულება.

გაუფასურება აღიარდება მოგება-ზარალში წრფივხაზოვან საფუძველზე სავარაუდო სასარგებლო ვარგისიანობის ვადასთან მიმართებაში ქონებრივი ერთეულის ან ტექნიკის თითოეული ნაწილის მიმართ, ვინაიდან ეს ყველაზე მიახლოებულად ასახავს მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს აქტივში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლისთვის. მიწა არ უფასურდება.

ქონების და ტექნიკის მნიშვნელოვანი ერთეულების ვარგისიანობის ვადა მიმდინარე და შესადარისი პერიოდებისთვის შემდეგია:

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

• შენობები	50 წელი
• ავეჯი და ფიქსტურები	5 წელი
• სატრანსპორტო საშუალებები და ტექნიკა-დანადგარები	5 წელი

(თ) ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია იყენებს IFRS 9 ფინანსურ ინსტრუმენტებს ფინანსური აქტივების, ფინანსური ვალდებულებების და არაფინანსური ერთეულების ყიდვა-გაყიდვის ზოგიერთი კონტრაქტის აღიარებისა და გაზომვისთვის.

(ი) აღიარება და თავდაპირველი გაზომვა

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება თავდაპირველად აღიარებულია როდესაც ისინი წარმოიშება.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარდება როდესაც კომპანია ხდება ინსტრუმენტის საკონტრაქტო დებულებების მხარე. ფინანსური აქტივი (თუ არ არის სავაჭრო დებიტორული დავალიანება მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტით) ან ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად გაიზომება სამართლიანი ღირებულებით პლუს, ერთეულისთვის რომელიც არ არის FVTPL, ტრანზაქციის ხარჯები რომლებიც პირდაპირ ეხება მის შეძენას ან ხელახალ გამოშვებას.

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად გაიზომება ტრანზაქციის ფასად.

(ii) ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი გაზომვა

თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება როგორც გაზომილი: ამორტიზირებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა ერთობლივი შემოსავლის მეშვეობით (FVOCI) - ვალის ინვესტიცია; FVOCI - კაპიტალის ინვესტიცია; ან FVTPL.

ფინანსური აქტივები არ კლასიფიცირდება მათი თავდაპირველი აღიარებისას, თუ კომპანია ცვლის მის ბიზნეს მოდელს ფინანსური აქტივების მართვისთვის, რომელ შემთხვევაშიც ყველა ფინანსური აქტივი, რომელიც განიცდის ზემოქმედებას, კლასიფიცირდება პირველი ანგარიშგების პერიოდის პირველ დღეს, რომელიც მოსდევს ბიზნეს მოდელის ცვლილებას.

ფინანსური აქტივი იზომება ამორტიზირებულ ფასად თუ აკმაყოფილებს ორივე შემდეგ პირობას და არ არის განსაზღვრული როგორც FVTPL:

- შეტანილი ბიზნეს მოდელში, რომლის მიზანია ფლობდეს აქტივებს საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების ასაკრეფად და
- მისი საკონტრაქტო პირობები წარმოშობს კონკრეტულ თარიღებზე ფულად ნაკადებს, რომლებიც არის მხოლოდ ძირის და პროცენტის გადახდა ძირითად გადაუხდელობაზე.

ვალის ინვესტიცია იზომება FVOCI -ით თუ აკმაყოფილებს ორივე შემდეგ პირობას და არ არის განსაზღვრული როგორც FVTPL-ზე:

- შედის ბიზნეს მოდელში, რომლის მიზანია მიაღწიოს როგორც საკონტრაქტო ფულადი

Handwritten signature

STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)

- შენობები 50 წელი
- ავეჯი და ფიქსტურები 5 წელი
- სატრანსპორტო საშუალებები და ტექნიკა-დანადგარები 5 წელი

(თ) ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია იყენებს IFRS 9 ფინანსურ ინსტრუმენტებს ფინანსური აქტივების, ფინანსური ვალდებულებების და არაფინანსური ერთეულების ყიდვა-გაყიდვის ზოგიერთი კონტრაქტის აღიარებისა და გაზომვისთვის.

(ი) აღიარება და თავდაპირველი გაზომვა

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება თავდაპირველად აღიარებულია როდესაც ისინი წარმოიშვება.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარდება როდესაც კომპანია ხდება ინსტრუმენტის საკონტრაქტო დებულებების მხარე. ფინანსური აქტივი (თუ არ არის სავაჭრო დებიტორული დავალიანება მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტით) ან ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად გაიზომება სამართლიანი ღირებულებით პლუს, ერთეულისთვის რომელი არ არის FVTPL, ტრანზაქციის ხარჯები რომლებიც პირდაპირ ეხება მის შეძენას ან ხელახალ გამოშვებას.

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად გაიზომება ტრანზაქციის ფასად.

(ii) ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი გაზომვა

თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება როგორც გაზომილი: ამორტიზირებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა ერთობლივი შემოსავლის მეშვეობით (FVOCI) - ვალის ინვესტიცია; FVOCI - კაპიტალის ინვესტიცია; ან FVTPL.

ფინანსური აქტივები არ კლასიფიცირდება მათი თავდაპირველი აღიარებისას, თუ კომპანია ცვლის მის ბიზნეს მოდელს ფინანსური აქტივების მართვისთვის, რომელ შემთხვევაშიც ყველა ფინანსური აქტივი, რომელიც განიცდის ზემოქმედებას, კლასიფიცირდება პირველი ანგარიშგების პერიოდის პირველ დღეს, რომელიც მოსდევს ბიზნეს მოდელის ცვლილებას.

ფინანსური აქტივი იზომება ამორტიზირებულ ფასად თუ აკმაყოფილებს ორივე შემდეგ პირობას და არ არის განსაზღვრული როგორც FVTPL:

- შეტანილი ბიზნეს მოდელში, რომლის მიზანია ფლობდეს აქტივებს საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების ასაქრეფად და
- მისი საკონტრაქტო პირობები წარმოშობს კონკრეტულ თარიღებზე ფულად ნაკადებს, რომლებიც არის მხოლოდ ძირის და პროცენტის გადახდა ძირითად გადაუხდელ თანხაზე.

ვალის ინვესტიცია იზომება FVOCI -ით თუ აკმაყოფილებს ორივე შემდეგ პირობას და არ არის განსაზღვრული როგორც FVTPL-ზე:

- შედის ბიზნეს მოდელში, რომლის მიზანია მიაღწიოს როგორც საკონტრაქტო ფულადი

**ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)**

- ნაკადების აკრება, ასევე ფინანსური აქტივების გაყიდვა და
- მისი საკონტრაქტო პირობები წარმოშობს კონკრეტულ თარიღებზე ფულად ნაკადებს, რომლებიც არის მხოლოდ ძირის და პროცენტის გადახდა ძირ გადაუხდელ თანხაზე.

კაპიტალის ინვესტიციის თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც არ იწახება ვაჭრობისთვის, კომპანიას შეუძლია უპირობოდ აირჩიოს არსებული შემდგომი ცვლილებები ინვესტიციის სამართლიან ღირებულებაში OCI-ში. ეს არჩევანი კეთდება როგორც ინვესტირება ინვესტიციის საშუალებით.

ყველა ფინანსური აქტივი, რომლებიც არ არის კლასიფიცირებული როგორც გაზომილი ამორტიზირებული ღირებულებით ან FVOCI, როგორც აღწერილია ზემოთ, იზომება FVTPL-ით. თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანიას შეუძლია უპირობოდ განსაზღვროს ფინანსური აქტივი, რომელიც სხვაგვარად აკმაყოფილებს მოთხოვნებს რათა გაიზომოს ამორტიზირების ფასად ან FVOCI -ით როგორც FVTPL თუ ამგვარად ანულებს ან მნიშვნელოვნად ამცირებს საბუღალტრო შეუსაბამობას, რომელიც სხვაგვარად წამოიშობოდა.

კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს სესხების საკრედიტო ვალდებულებებს, სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებას და ფულს და ფულის ეკვივალენტებს და კლასიფიცირდება ფინანსურ აქტივებად ამორტიზირებული ფასის კატეგორიით. ეს აქტივები შემდგომ იზომება ამორტიზირების ფასით ეფექტური პროცენტის მეთოდით. ამორტიზირებული ღირებულება მცირდება გაუფასურების ზარალით. საპროცენტო შემოსავალი, უცხოური გაცვლითი კურსის მოგება და ზარალი და გაუფასურება აღიარებულია მოგება-ზარალში. ნებისმიერი მოგება-ზარალი, არ აღიარებული, აღიარდება მოგება-ზარალში.

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ბანკის ნაშთებს სამთვიანი ან ნაკლები ვადამოსულობით შეძენის თარიღიდან, რომლებიც ექვემდებარებოდნენ ცვლილებების არამნიშვნელოვან რისკს სამართლიან ღირებულებაში:

(iii) ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შემდგომი გაზომვა

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება როგორც გაზომილი ამორტიზირებული ღირებულებით ან FVTPL. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება როგორც FVTPL თუ ის აკმაყოფილებს სავაჭროდ შენახულის დეფინიციას ან განსაზღვრულია ასეთად თავდაპირველი აღიარებისას. ფინანსური ვალდებულებები FVTPL-ზე იზომება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა მოგება-ზარალით, მათ შორის ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯი, აღიარებულია მოგება-ზარალში (გარდა სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ნაწილისა, რაც გამოწვეულია კომპანიის საკუთარი საკრედიტო რისკის ცვლილებებით, რომელიც აღიარებულია ერთობლივ შემოსავალში).

სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომში იზომება ამორტიზაციის ღირებულებით, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური გაცვლითი კურსის მოგება და ზარალი აღიარებულია მოგება-ზარალში. ნებისმიერი მოგება-ზარალი არ არ აღიარებისას ასევე აღიარდება მოგება-ზარალში. კომპანია მის ყველა ფინანსურ ვალდებულებას აღიარებს ამორტიზაციის ღირებულებით.

(iv) ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიკაცია და

ფინანსური აქტივები

თბილისი

**STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)**

- ნაკადების აკრება, ასევე ფინანსური აქტივების გაყიდვა და
- მისი საკონტრაქტო პირობები წარმოშობს კონკრეტულ თარიღებზე ფულად ნაკადებს, რომლებიც არის მხოლოდ ძირის და პროცენტის გადახდა ძირ გადაუხდელ თანხაზე.

კაპიტალის ინვესტიციის თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც არ იწახება ვაჭრობისთვის, კომპანიას შეუძლია უპირობოდ აირჩიოს არსებული შემდგომი ცვლილებები ინვესტიციის სამართლიან ღირებულებაში OCI-ში. ეს არჩევანი კეთდება როგორც ინვესტირება ინვესტიციის საშუალებით.

ყველა ფინანსური აქტივი, რომლებიც არ არის კლასიფიცირებული როგორც გაზომილი ამორტიზირებული ღირებულებით ან FVOCI, როგორც აღწერილია ზემოთ, იზომება FVTPL-ით. თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანიას შეუძლია უპირობოდ განსაზღვროს ფინანსური აქტივი, რომელიც სხვაგვარად აკმაყოფილებს მოთხოვნებს რათა გაიზომოს ამორტიზირების ფასად ან FVOCI -ით როგორც FVTPL თუ ამგვარად ანულებს ან მნიშვნელოვნად ამცირებს საბუღალტრო შეუსაბამობას, რომელიც სხვაგვარად წამოიშობოდა.

კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს სესხების საკრედიტო ვალდებულებებს, სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებას და ფულს და ფულის ეკვივალენტებს და კლასიფიცირდება ფინანსურ აქტივებად ამორტიზირებული ფასის კატეგორიით. ეს აქტივები შემდგომ იზომება ამორტიზირების ფასით ეფექტური პროცენტის მეთოდით. ამორტიზირებული ღირებულება მცირდება გაუფასურების ზარალით. საპროცენტო შემოსავალი, უცხოური გაცვლითი კურსის მოგება და ზარალი და გაუფასურება აღიარებულია მოგება-ზარალში. ნებისმიერი მოგება-ზარალი, არ აღიარებული, აღიარდება მოგება-ზარალში.

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ბანკის ნაშთებს სამთვიანი ან ნაკლები ვადამოსულობით შეძენის თარიღიდან, რომლებიც ექვემდებარებოდა ცვლილებების არამნიშვნელოვან რისკს სამართლიან ღირებულებაში.

(iii) ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შემდგომი გაზომვა

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება როგორც გაზომილი ამორტიზირებული ღირებულებით ან FVTPL. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება როგორც FVTPL თუ ის აკმაყოფილებს სავაჭროდ შენახულის დეფინიციას ან განსაზღვრულია ასეთად თავდაპირველი აღიარებისას. ფინანსური ვალდებულებები FVTPL-ზე იზომება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა მოგება-ზარალით, მათ შორის ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯი, აღიარებულია მოგება-ზარალში (გარდა სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ნაწილისა, რაც გამოწვეულია კომპანიის საკუთარი საკრედიტო რისკის ცვლილებებით, რომელიც აღიარებულია ერთობლივ შემოსავალში).

სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომში იზომება ამორტიზაციის ღირებულებით, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური გაცვლითი კურსის მოგება და ზარალი აღიარებულია მოგება-ზარალში. ნებისმიერი მოგება-ზარალი არ არ აღიარებისას ასევე აღიარდება მოგება-ზარალში. კომპანია მის ყველა ფინანსურ ვალდებულებას აღიარებს ამორტიზაციის ღირებულებით.

(iv) ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიკაცია და

ფინანსური აქტივები

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)

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

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

კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგი ხარისხობრივი ფაქტორების შედეგად:

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

თბილისი

**STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)**

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

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

კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგი ხარისხობრივი ფაქტორების შედეგად:

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

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

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

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

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

(v) არ აღიარება

ფინანსური აქტივები

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები იწურება, ან გადასცემს უფლებებს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებაზე გარიგებაში, რომელშიც ფინანსური აქტივის საკუთრებაში არსებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელია. გადაცემულია

Handwritten signature

STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)

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

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

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

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

(v) არ აღიარება

ფინანსური აქტივები

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან ფულად ნაკადებზე სახელმძღვანელო უფლებები იწურება, ან გადასცემს უფლებებს სახელმძღვანელო ფულადი ნაკადების მიღებაზე გარიგებაში, რომელშიც ფინანსური აქტივის საკუთრებაში არსებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელია გადაცემულია

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

ან რომელშიც კომპანია არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს საკუთრების არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს და ის არ ინარჩუნებს კონტროლს ფინანსურ აქტივზე. კომპანია აფორმებს ტრანზაქციებს, რომლითაც იგი გადასცემს აქტივებს, რომლებიც აღიარებულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემული აქტივების ყველა ან არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს. ამ შემთხვევაში გადაცემული აქტივების აღიარება არ ხდება.

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

(vi) ოფსეტი

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

(h) გაუფასურება

(i) არა დერივაციული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები და საკონტრაქტო აქტივები

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

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

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

თბილისი

**STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)**

ან რომელშიც კომპანია არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს საკუთრების არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს და ის არ ინარჩუნებს კონტროლს ფინანსურ აქტივზე. კომპანია აფორმებს ტრანზაქციებს, რომლითაც იგი გადასცემს აქტივებს, რომლებიც აღიარებულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემული აქტივების ყველა ან არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს. ამ შემთხვევაში გადაცემული აქტივების აღიარება არ ხდება.

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

(vi) ოფსეტი

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

(h) გაუფასურება

(i) არა დერივატიული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები და საკონტრაქტო აქტივები

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

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

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

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

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

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

კომპანია ვარაუდობს, რომ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა, თუ იგი ვადაგადაცილებულია 30 დღეზე მეტი ხნის განმავლობაში.

კომპანია მიიჩნევს, რომ ფინანსური აქტივი არის დეფოლტში, როდესაც:

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

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

12-თვიანი ECL არის ECL-ების ნაწილი, რომელიც გამოწვეულია ნაგულისხმევი მოვლენებით, რომლებიც შესაძლებელია ანგარიშგების თარიღიდან 12 თვის ვადაში (ან უფრო მოკლე პერიოდი, თუ ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

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

ECL-ების გაზომვა

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

ECL-ები დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კრედიტით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

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

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

- მსესხებლის ან ემიტენტის მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულე;
- ხელშეკრულების დარღვევა, როგორიცაა დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;

Handwritten signature

**STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)**

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

როდესაც განსაზღვრავს, მნიშვნელოვნად გაიზარდა თუ არა ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ და ECL-ების შეფასებისას, კომპანია განიხილავს გონივრულ და დასაბუთებულ ინფორმაციას, რომელიც არის შესაბამისი და ხელმისაწვდომი ზედმეტი დანახარჯებისა და ძალისხმევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც რაოდენობრივ, ისე ხარისხობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, რომელიც ეფუძნება კომპანიის ისტორიულ გამოცდილებას და ინფორმირებულ საკრედიტო შეფასებას და მომავლის შესახებ ინფორმაციის ჩათვლით. კომპანია ვარაუდობს, რომ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა, თუ იგი ვადაგადაცილებულია 30 დღეზე მეტი ხნის განმავლობაში.

კომპანია მიიჩნევს, რომ ფინანსური აქტივი არის დეფოლტში, როდესაც:

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

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

12-თვიანი ECL არის ECL-ების ნაწილი, რომელიც გამოწვეულია ნაგულისხმევი მოვლენებით, რომლებიც შესაძლებელია ანგარიშგების თარიღიდან 12 თვის ვადაში (ან უფრო მოკლე პერიოდი, თუ ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

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

ECL-ების გაზომვა

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

ECL-ები დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კრედიტით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

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

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

- მსესხებლის ან ემიტენტის მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულე;
- ხელშეკრულების დარღვევა, როგორიცაა დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

- კომპანიის მიერ სესხის ან ავანსის რესტრუქტურისა იმ პირობებით, რომლებსაც კომპანია სხვაგვარად არ განიხილავს;
- სავარაუდო მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფასიანი ქაღალდების აქტიური ბაზრის გაქრობა ფინანსური სირთულეების გამო.

ECL-ის დამუშავების წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

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

ჩამოწერა

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

(iii) იჯარები

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

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

(i) როგორც მეიჯარე

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

(ii) როგორც მოიჯარე

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

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

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, კომპანია ახორციელებს საერთო შეფასებას, გადასცემს თუ არა იჯარა არსებითად ყველა რისკს და სარგებელს, რომელიც დაკავშირებულია ძირითადი აქტივის საკუთრებაში. თუ ეს ასეა, მაშინ იჯარა არის

Handwritten signature

**STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)**

- კომპანიის მიერ სესხის ან ავანსის რესტრუქტურისა იმ პირობებით, რომლებსაც კომპანია სხვაგვარად არ განიხილავს;
- სავარაუდო მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფასიანი ქაღალდების აქტიური ბაზრის გაქრობა ფინანსური სირთულეების გამო.

ECL-ის დაშვების წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

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

ჩამოწერა

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

(ii) იჯარები

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

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

(i) როგორც მეიჯარე

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

(j) როგორც მოიჯარე

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

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

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, კომპანია ახორციელებს საერთო შეფასებას, გადასცემს თუ არა იჯარა არსებითად ყველა რისკს და სარგებელს, რომელიც დაკავშირებულია ძირითადი აქტივის საკუთრებაში. თუ ეს ასეა, მაშინ იჯარა არის

**ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)**

ფინანსური იჯარა; თუ არა, მაშინ ეს არის საოპერაციო იჯარა. როგორც ამ შეფასების ნაწილი, კომპანია განიხილავს გარკვეულ ინდიკატორებს, როგორიცაა იჯარა არის თუ არა აქტივის ეკონომიკური სიცოცხლის ძირითადი ნაწილი.

კომპანია იჯარით გასცემს თავის საინვესტიციო ქონებას (შენიშვნა 13). კომპანია ამ იჯარებს აკლასიფიცირებს როგორც საოპერაციო იჯარას (შენიშვნა 13).

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

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

კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება როგორც კაპიტალი.

(iii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

დამატებითი გადახდილი კაპიტალის ზრდა წარმოიქმნება უშუალო მშობელი კომპანიის კაპიტალის შენატანიდან.

4. ფინანსური ანგარიშგების ახალი და შესწორებული საერთაშორისო სტანდარტების გამოყენება

2022 წელს მიღებულ იქნა შემდეგი ახალი და შესწორებული სტანდარტები:

შემდეგი ცვლილებები და ინტერპრეტაციები მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ:

ცვლილებები ფასს 3-ში მითითება კონცეპტუალურ ჩარჩოზე

კომპანიამ მიიღო ცვლილებები ფასს 3 ბიზნეს კომბინაციებში პირველად მიმდინარე წელს. ცვლილებები განაახლებს IFRS 3-ს ისე, რომ იგი გამოიყენება 2018 წლის კონცეპტუალურ ჩარჩოს 1989 წლის ჩარჩოს ნაცვლად. ისინი ასევე ამატებენ ფასს 3-ს მოთხოვნას, რომ ბასს 37-ის - რეზერვები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები შემავალი ვალდებულებებისთვის - შემძენი იყენებს ბასს 37-ს, რათა დაადგინოს, არსებობს თუ არა მიმდინარე ვალდებულება შეძენის თარიღისთვის წარსული მოვლენების შედეგად. გადასახადისთვის, რომელიც შედის IFRIC 21-ის გადასახადების ფარგლებში, შემძენი იყენებს IFRIC 21-ს, რათა დადგინდეს, მოხდა თუ არა სავალდებულო მოვლენა, რომელიც წარმოშობს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას, მოხდა შეძენის თარიღისთვის.

ცვლილებები ბასს 16-ში ძირითადი საშუალებები - შემოსავლები განზრახულ გამოყენებამდე

კომპანიამ პირველად მიიღო ცვლილებები ბასს 16-ში - ძირითადი საშუალებები - მიმდინარე წელს. ცვლილებები კრძალავს ძირითადი საშუალებების ღირებულებიდან გამოქვითვას ნებისმიერი შემოსავლის გაყიდვიდან, რომელიც წარმოებულია ამ აქტივის

Handwritten signature

**STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)**

ფინანსური იჯარა; თუ არა, მაშინ ეს არის საოპერაციო იჯარა. როგორც ამ შეფასების ნაწილი, კომპანია განიხილავს გარკვეულ ინდიკატორებს, როგორიცაა იჯარა არის თუ არა აქტივის ეკონომიკური სიცოცხლის ძირითადი ნაწილი.

კომპანია იჯარით გასცემს თავის საინვესტიციო ქონებას (შენიშვნა 13). კომპანია ამ იჯარებს აკლასიფიცირებს როგორც საოპერაციო იჯარას (შენიშვნა 13).

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

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

კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება როგორც კაპიტალი.

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

დამატებითი გადახდილი კაპიტალის ზრდა წარმოიქმნება უშუალო მშობელი კომპანიის კაპიტალის შენატანიდან.

4. ფინანსური ანგარიშგების ახალი და შესწორებული საერთაშორისო სტანდარტების გამოყენება

2022 წელს მიღებულ იქნა შემდეგი ახალი და შესწორებული სტანდარტები:

შემდეგი ცვლილებები და ინტერპრეტაციები მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ:

ცვლილებები ფასს 3-ში მითითება კონცეპტუალურ ჩარჩოზე

კომპანიამ მიიღო ცვლილებები ფასს 3 ბიზნეს კომბინაციებში პირველად მიმდინარე წელს. ცვლილებები განაახლებს IFRS 3-ს ისე, რომ იგი გამოიყენება 2018 წლის კონცეპტუალურ ჩარჩოს 1989 წლის ჩარჩოს ნაცვლად. ისინი ასევე ამატებენ ფასს 3-ს მოთხოვნას, რომ ბასს 37-ის - რეზერვები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები შემავალი ვალდებულებებისთვის - შემძენი იყენებს ბასს 37-ს, რათა დაადგინოს, არსებობს თუ არა მიმდინარე ვალდებულება შეძენის თარიღისთვის წარსული მოვლენების შედეგად. გადასახადისთვის, რომელიც შედის IFRIC 21-ის გადასახადების ფარგლებში, შემძენი იყენებს IFRIC 21-ს, რათა დადგინდეს, მოხდა თუ არა სავალდებულო მოვლენა, რომელიც წარმოშობს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას, მოხდა შეძენის თარიღისთვის.

ცვლილებები ბასს 16-ში ძირითადი საშუალებები - შემოსავლები განზრახულ გამოყენებამდე

კომპანიამ პირველად მიიღო ცვლილებები ბასს 16-ში - ძირითადი საშუალებები - მიმდინარე წელს. ცვლილებები კრძალავს ძირითადი საშუალებების ღირებულებებიდან გამოქვითვას ნებისმიერი შემოსავლის გაყიდვიდან, რომელიც წარმოებულია ამ აქტივის

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

გამოსაყენებლად მისაწვდომობამდე, ე. მენეჯმენტის მიერ, განზრახული წესით. შესაბამისად, ერთეული აღიარებს გაყიდვების ასეთ შემოსავალს და მასთან დაკავშირებულ ხარჯებს მოგებაში ან ზარალში; ერთეული ზომავს ამ ერთეულების ღირებულებას ბასს 2-ის მარაგების შესაბამისად. ზემოაღნიშნული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები განიხილებოდა კომპანიის მენეჯმენტის მიერ, მაგრამ არ ქონდა მნიშვნელოვანი გავლენა კომპანიის შედეგებზე და ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ცვლილებები ასევე განმარტავს "აქტივის გამართულად ფუნქციონირების შემოწმების" მნიშვნელობას. ბასს 16 ახლა განსაზღვრავს ამას, როგორც აფასებს, არის თუ არა აქტივის ტექნიკური და ფიზიკური შესრულება ისეთი, რომ მისი გამოყენება შესაძლებელია საქონლის ან მომსახურების წარმოებაში ან მიწოდებაში, სხვებისთვის გასაქირავებლად ან აღმინისტრაციული მიზნებისთვის.

თუ არ არის ცალკე წარმოდგენილი მთლიანი შემოსავლის ანგარიშგებაში, ფინანსური ანგარიშგება უნდა ასახავდეს მოგებაში ან ზარალში შეტანილი შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობას, რომელიც ეხება წარმოებულ ერთეულებს, რომლებიც არ წარმოადგენს ერთეულის ჩვეულებრივი საქმიანობის გამომავალს და რომელ პუნქტ(ებ)ს. მთლიანი შემოსავლის ანგარიშგებაში მოიცავს ასეთ შემოსავალს და ღირებულებას.

ცვლილებები ბასს 37-ში „მიმდევრული კონტრაქტები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება“.

კომპანიამ პირველად მიიღო ბასს 37-ში ცვლილებები მიმდინარე წელს. ცვლილებები განსაზღვრავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება მოიცავს იმ ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია ხელშეკრულებასთან. ხარჯები, რომლებიც უშუალოდ ეხება ხელშეკრულებას, შედგება როგორც ამ ხელშეკრულების შესრულების დამატებითი ხარჯებისგან (მაგალითები იქნება პირდაპირი შრომა ან მასალები) და სხვა ხარჯებისგანაწილება, რომლებიც უშუალოდ ეხება კონტრაქტების შესრულებას (მაგალითი იქნება ამორტიზაციის საფასურის განაწილება. ძირითადი საშუალებების ერთეული, რომელიც გამოიყენება ხელშეკრულების შესასრულებლად).

კომპანიამ მიიღო ცვლილებები, რომლებიც შედის IFRS-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების 2018-2020 წლების ციკლის წლიურ გაუმჯობესებაში, პირველად მიმდინარე წელს. წლიური გაუმჯობესებები მოიცავს ცვლილებებს ოთხ სტანდარტში.

IFRS 1 ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად მიღება

ცვლილება დამატებით შეღავათს უქმნის შვილობილი კომპანიას, რომელიც ხდება პირველად მიმდებისთვის უფრო გვიან, ვიდრე მისი მშობელისთვის, კუმულაციური გატანის განსხვავებების აღრიცხვის თვალსაზრისით. შესწორების შედეგად, შვილობილი კომპანია, რომელიც იყენებს IFRS 1:D16(a)-ის გამოწვევას, ახლა ასევე შეუძლია აირჩიოს კუმულაციური გადაყვანის სხვაობების გაზომვა ყველა უცხოური ოპერაციისთვის იმ საბალანსო ღირებულებით, რომელიც ჩართული იქნება მშობლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებზე გადასვლის თარიღზე, თუ არ განხორციელებულა კორექტირება კონსოლიდაციის პროცედურებისთვის და იმ ბიზნესის გაერთიანების ეფექტებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი კომპანია. მსგავსი არჩევანი ხელმისაწვდომია ასოცირებული ან ერთობლივი საწარმოსთვის, რომელიც იყენებს IFRS 1:D16(a) გამოწვევას.

ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები

ცვლილება განმარტავს, რომ „10 პროცენტის“ ტესტის გამოყენებისას ფინანსური ვალდებულების აღიარების გაუქმების მიზნით, ერთეული მოიცავს მხოლოდ ერთეულს

Handwritten signature

**STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)**

გამოსაყენებლად მისაწვდომობამდე, ე. მენეჯმენტის მიერ განზრახული წესით. შესაბამისად, ერთეული აღიარებს გაყიდვების ასეთ შემოსავალს და მასთან დაკავშირებულ ხარჯებს მოგებაში ან ზარალში. ერთეული ზომავს ამ ერთეულების ღირებულებას ბასს 2-ის მარაგების შესაბამისად. ზემოაღნიშნული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები განიხილებოდა კომპანიის მენეჯმენტის მიერ, მაგრამ არ ქონდა მნიშვნელოვანი გავლენა კომპანიის შედეგებზე და ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ასევე განმარტავს "აქტივის გამართულად ფუნქციონირების შემოწმების" მნიშვნელობას. ბასს 16 ახლა განსაზღვრავს ამას, როგორც აფასებს, არის თუ არა აქტივის ტექნიკური და ფიზიკური შესრულება ისეთი, რომ მისი გამოყენება შესაძლებელია საქონლის ან მომსახურების წარმოებაში ან მიწოდებაში, სხვებისთვის გასაქირავებლად ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის.

თუ არ არის ცალკე წარმოდგენილი მთლიანი შემოსავლის ანგარიშგებაში, ფინანსური ანგარიშგება უნდა ასახავდეს მოგებაში ან ზარალში შეტანილი შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობას, რომელიც ეხება წარმოებულ ერთეულებს, რომლებიც არ წარმოადგენს ერთეულის ჩვეულებრივი საქმიანობის გამომავალს და რომელ პუნქტ(ებ)ს. მთლიანი შემოსავლის ანგარიშგებაში მოიცავს ასეთ შემოსავალს და ღირებულებას.

ცვლილებები ბასს 37-ში „მიიმე კონტრაქტები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება“.

კომპანიამ პირველად მიიღო ბასს 37-ში ცვლილებები მიმდინარე წელს. ცვლილებები განსაზღვრავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება მოიცავს იმ ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია ხელშეკრულებასთან. ხარჯები, რომლებიც უშუალოდ ეხება ხელშეკრულებას, შედგება როგორც ამ ხელშეკრულების შესრულების დამატებითი ხარჯებისგან (მაგალითები იქნება პირდაპირი შრომა ან მასალები) და სხვა ხარჯების განაწილება, რომლებიც უშუალოდ ეხება კონტრაქტების შესრულებას (მაგალითი იქნება ამორტიზაციის საფასურის განაწილება. ძირითადი საშუალებების ერთეული, რომელიც გამოიყენება ხელშეკრულების შესასრულებლად).

კომპანიამ მიიღო ცვლილებები, რომლებიც შედის IFRS-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების 2018-2020 წლების ციკლის წლიურ გაუმჯობესებაში, პირველად მიმდინარე წელს. წლიური გაუმჯობესებები მოიცავს ცვლილებებს ოთხ სტანდარტში.

IFRS 1 ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად მიღება

ცვლილება დამატებით შეღავათს უქმნის შვილობილი კომპანიას, რომელიც ხდება პირველად მიმღებისთვის უფრო გვიან, ვიდრე მისი მშობელისთვის, კუმულაციური გატანის განსხვავებების აღრიცხვის თვალსაზრისით. შესწორების შედეგად, შვილობილი კომპანია, რომელიც იყენებს IFRS 1:D16(a)-ის გამოწვევას, ახლა ასევე შეუძლია აირჩიოს კუმულაციური გადაყვანის სხვაობების გაზომვა ყველა უცხოური ოპერაციისთვის იმ საბალანსო ღირებულებით, რომელიც ჩართული იქნება მშობლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებზე გადასვლის თარიღზე, თუ არ განხორციელებულა კორექტირება კონსოლიდაციის პროცედურებისთვის და იმ ბიზნესის გაერთიანების ეფექტებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი კომპანია. მსგავსი არჩევანი ხელმისაწვდომია ასოცირებული ან ერთობლივი საწარმოსთვის, რომელიც იყენებს IFRS 1:D16(a) გამოწვევას.

ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები

ცვლილება განმარტავს, რომ „10 პროცენტის“ ტესტის გამოყენებისას ფინანსური ვალდებულების აღიარების გაუქმების მიზნით, ერთეული მოიცავს მხოლოდ ერთეულს

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

(მსესხებელს) და გამსესხებელს შორის გადახდილ ან მიღებულ საკომისიოებს, მათ შორის რომელიმე ერთეულის მიერ გადახდილ ან მიღებულ საკომისიოებს ან კრედიტორის მიერ სხვისი სახელით.

IFRS 16 იჯარები

ცვლილებით მოიხსნა საიჯარო ქონების გაუმჯობესების ანაზღაურების ილუსტრაცია.

IAS 41 სოფლის მეურნეობა

ცვლილებით მოიხსნა ბასს 41-ის მოთხოვნა, რომ ერთეულებმა გამოირიცხოთ დაბეგვრის მიზნით ფულადი ნაკადები სამართლიანი ღირებულების გაზომვისას. ეს უერთდება სამართლიანი ღირებულების შეფასებას ბასს 41-ში ფასს 13-ის სამართლიანი ღირებულების გაზომვის მოთხოვნებთან, რომ გამოიყენონ შიდა თანმიმდევრული ფულადი ნაკადები და დისკონტირების განაკვეთები და საშუალებას აძლევს შემქმნელებს განსაზღვრონ, გამოიყენონ თუ არა გადასახადამდე ან გადასახადის შემდგომი ფულადი ნაკადები და დისკონტირებული განაკვეთები ყველაზე მეტად. სამართლიანი ღირებულების შესაბამისი შეფასება.

ზემოაღნიშნული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები განიხილა კომპანიის მენეჯმენტმა, მაგრამ მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოახდინა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ახალი და შესწორებული სტანდარტები გამოდის, მაგრამ ჯერ არ არის ეფექტური

ამ ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღისთვის კომპანიას არ გამოუყენებია შემდეგი ახალი და შესწორებული IFRS სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული:

ახალი ან შესწორებული სტანდარტი ან ინტერპრეტაცია		გამოიყენება წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება მითითებულ თარიღზე ან მის შემდეგ
ფასს 17 (მათ შორის, 2020 წლის ივნისის ცვლილებები ფასს 17-ში)	სადაზღვევო ხელშეკრულებები	ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან
ცვლილებები ფასს 10-სა და ბასს 28-ში	ინვესტორსა და მის ასოცირებულ ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა ან კონტრიბუცია	ცვლილებების ძალაში შესვლის თარიღი საბჭოს მიერ ჯერ არ არის განსაზღვრული, თუმცა ცვლილებების ადრე გამოყენება დასაშვებია.
ცვლილებები ბასს 1-ში	ვალდებულებების კლასიფიკაცია, მაღალი რისკის მქონე მიმდინარე ან გრძელვადიანი	ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან
ცვლილებები ბასს 1-ში და IFRS-ის პრაქტიკის განცხადება 2	სააღრიცხვო პოლიტიკის გამჟღავნება	ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან
ცვლილებები ბასს 8-ში	ბუღალტრული შეფასებების განმარტება	ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან

თბილისი

STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)

(მსესხებელს) და გამსესხებელს შორის გადახდილ ან მიღებულ საკომისიოებს, მათ შორის რომელიმე ერთეულის მიერ გადახდილ ან მიღებულ საკომისიოებს ან კრედიტორის მიერ სხვისი სახელით.

IFRS 16 იჯარები

ცვლილებით მოიხსნა საიჯარო ქონების გაუმჯობესების ანაზღაურების ილუსტრაცია.

IAS 41 სოფლის მეურნეობა

ცვლილებით მოიხსნა ბასს 41-ის მოთხოვნა, რომ ერთეულებმა გამოირიცხონ დაბეგვრის მიზნით ფულადი ნაკადები სამართლიანი ღირებულების გაზომვისას. ეს უერთდება სამართლიანი ღირებულების შეფასებას ბასს 41-ში ფასს 13-ის სამართლიანი ღირებულების გაზომვის მოთხოვნებთან, რომ გამოიყენონ შიდა თანმიმდევრული ფულადი ნაკადები და დისკონტირების განაკვეთები და საშუალებას აძლევს შემქმნელებს განსაზღვრონ, გამოიყენონ თუ არა გადასახადამდე ან გადასახადის შემდგომი ფულადი ნაკადები და დისკონტირებული განაკვეთები ყველაზე მეტად. სამართლიანი ღირებულების შესაბამისი შეფასება. ზემოაღნიშნული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები განიხილა კომპანიის მენეჯმენტმა, მაგრამ მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოახდინა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ახალი და შესწორებული სტანდარტები გამოდის, მაგრამ ჯერ არ არის ეფექტური

ამ ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღისთვის კომპანიას არ გამოუყენებია შემდეგი ახალი და შესწორებული IFRS სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული:

ახალი ან შესწორებული სტანდარტი ან ინტერპრეტაცია		გამოიყენება წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება მითითებულ თარიღზე ან მის შემდეგ
ფასს 17 (მათ შორის, 2020 წლის ივნისის ცვლილებები ფასს 17-ში)	სადაზღვევო ხელშეკრულებები	ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან
ცვლილებები ფასს 10-სა და ბასს 28-ში	ინვესტორსა და მის ასოცირებულ ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა ან კონტრიბუცია	ცვლილებების ძალაში შესვლის თარიღი საბჭოს მიერ ჯერ არ არის განსაზღვრული, თუმცა ცვლილებების ადრე გამოყენება დასაშვებია.
ცვლილებები ბასს 1-ში	ვალდებულებების კლასიფიკაცია, ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან როგორც მიმდინარე ან გრძელვადიანი	
ცვლილებები ბასს 1-ში და IFRS-ის პრაქტიკის განცხადება 2	სააღრიცხვო პოლიტიკის გამჟღავნება	ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან
ცვლილებები ბასს 8-ში	ბუღალტრული შეფასებების განმარტება	ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

ცვლილებები ბასს 12-ში

გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივებთან და ვალდებულებებთან, რომლებიც წარმოიქმნება ერთი ტრანზაქციის შედეგად

ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან

მენეჯმენტი არ ელოდება, რომ ზემოთ ჩამოთვლილი სტანდარტების მიღება არსებით გავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ ინფორმაციაზე მომავალ პერიოდებში.

5. კრიტიკული ბუღალტრული შეფასებები და განსჯები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

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

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

ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას კრიტიკული შეფასებების შესახებ, რომლებსაც აქვთ ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, მოცემულია მე-13 შენიშვნაში - საინვესტიციო ქონება.

ინფორმაცია დაშვებებისა და შეფასების გაურკვევლობების შესახებ, რომლებსაც აქვთ მნიშვნელოვანი რისკი, გამოიწვიოს არსებითი კორექტირება მომდევნო ფინანსურ წელს, მოცემულია მე-13 შენიშვნაში - საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების შეფასება.

სამართლიანი ღირებულებების გაზომვა

კომპანიის მთელი რიგი სააღრიცხვო პოლიტიკა და ინფორმაციის გამჟღავნება მოითხოვს სამართლიანი ღირებულებების შეფასებას, როგორც ფინანსური, ისე არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მიმართ.

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

- დონე 1: კოტირებული ფასები (დაურეგულირებელი) აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების შესახებ.
- მე-2 დონე: 1-ლ დონეზე შეტანილი კოტირებული ფასების გარდა, რომლებიც შესაძრწევია აქტივისთვის ან ვალდებულებებისთვის, პირდაპირ (ე.ი. როგორც ფასები) ან ირიბად (ანუ ფასებიდან გამომდინარე).
- დონე 3: აქტივების ან ვალდებულებების შეტანის მონაცემები, რომლებიც არ არის დაფუძნებული დაკვირვებადი ბაზრის მონაცემებზე (დაკვირვებადი მონაცემები).

ახ. მომთიხ

**STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)**

ცვლილებები ბასს 12-ში

გადავადებული გადასახადი, ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან
რომელიც დაკავშირებულია
აქტივებთან და
ვალდებულებებთან, რომლებიც
წარმოიქმნება ერთი ტრანზაქციის
შედეგად

მენეჯმენტი არ ელოდება, რომ ზემოთ ჩამოთვლილი სტანდარტების მიღება არსებით გავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ ინფორმაციაზე მომავალ პერიოდებში.

5. კრიტიკული ბუღალტრული შეფასებები და განსჯები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

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

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

ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას კრიტიკული შეფასებების შესახებ, რომლებსაც აქვთ ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, მოცემულია მე-13 შენიშვნაში - საინვესტიციო ქონება.

ინფორმაცია დაშვებებისა და შეფასების გაურკვევლობების შესახებ, რომლებსაც აქვთ მნიშვნელოვანი რისკი, გამოიწვიოს არსებითი კორექტირება მომდევნო ფინანსურ წელს, მოცემულია მე-13 შენიშვნაში - საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების შეფასება.

სამართლიანი ღირებულებების გაზომვა

კომპანიის მთელი რიგი სააღრიცხვო პოლიტიკა და ინფორმაციის გამჟღავნება მოითხოვს სამართლიანი ღირებულებების შეფასებას, როგორც ფინანსური, ისე არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მიმართ.

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

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

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)

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

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

შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან და სხვა მომსახურებით მიღებული შემოსავლები

'000 ლარი	2022	2021
შემოსავალი მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან		
შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან	1,621	1,175
სხვა მომსახურების შემოსავალი	631	687
	<u>2,252</u>	<u>1,862</u>

(ა) შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან

„თბილისი გარდენის“ თაუერი 1 ოფიციალურად ექსპლუატაციაში 2018 წლის ივნისში შევიდა და კომპანიამ ქონების გაყიდვიდან შემოსავლის გამოუმუშავებ დაიწყო. „თბილისი გარდენის“ თაუერი 2, სავარაუდოდ, 2023 წელს დასრულდება.

6. თანამშრომლების ხარჯები

'000 ლარი	2022	2021
პერსონალის ხარჯები	993	992
ბონუსები	742	685
პერსონალის მთლიანი ხარჯები	<u>1,735</u>	<u>1,677</u>

7. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

'000 ლარი	2022	2021
კომუნალური ხარჯები	339	356
მარკეტინგის ხარჯები	163	176
საგადასახადო ხარჯები, გარდა შემოსავლისა	82	92
აუდიტის საფასური	48	83
პროფესიული მომსახურების საფასური, გარდა აუდიტისა	16	14
საოფისე ხარჯები	10	15
კომუნიკაციის ხარჯები	4	4
სადაზღვევო ხარჯები	4	2

თბილისი გარდენი

BD PROPERTY LLC

STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (in thousands of Georgian Lari)

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

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

შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან და სხვა მომსახურებით მიღებული შემოსავლები '000 ლარი

	2022	2021
შემოსავალი მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან		
შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან	1,621	1,175
სხვა მომსახურების შემოსავალი	631	687
	2,252	1,862

(ა) შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან

„თბილისი გარდენის“ თაუერი 1 ოფიციალურად ექსპლუატაციაში 2018 წლის ივნისში შევიდა და კომპანიამ ქონების გაყიდვიდან შემოსავლის გამომუშავება დაიწყო. „თბილისი გარდენის“ თაუერი 2, სავარაუდოდ, 2023 წელს დასრულდება.

6. თანამშრომლების ხარჯები

'000 ლარი	2022	2021
პერსონალის ხარჯები	993	992
ბონუსები	742	685
პერსონალის მთლიანი ხარჯები	1,735	1,677

7. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

'000 ლარი	2022	2021
კომუნალური ხარჯები	339	356
მარკეტინგის ხარჯები	163	176
საგადასახადო ხარჯები, გარდა შემოსავლისა	82	92
აუდიტის საფასური	48	83
პროფესიული მომსახურების საფასური, გარდა აუდიტისა	16	14
საოფისე ხარჯები	10	15
კომუნიკაციის ხარჯები	4	4
სადაზღვევო ხარჯები	4	2

შპს BD PROPERTY

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ათასობით ქართულ ლარში)

საწვავის ხარჯები	-	1
სხვა	133	111
სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	799	854

8. ქონება და ტექნიკა

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა იყო შემდეგი:

'000 ლარი	საოფისე შენობა	ტექნიკა- დანადგარები	ავტო და ფიქსტურები	სულ
ხარჯი				
2021 წლის 1 იანვარს	7,093	511	637	8,241
დამატებები	-	9	5	14
2021 წლის 31 დეკემბერს	7,093	520	642	8,255
დამატებები				
2022 წლის 31 დეკემბერს	7,093	520	651	8,264
აკუმულირებული გაუფასურება				
2021 წლის 1 იანვარს	968	288	450	1,706
ამორტიზაციის საფასური	355	95	73	523
2021 წლის 31 დეკემბერს	1,323	383	523	2,229
ამორტიზაციის საფასური				
2022 წლის 31 დეკემბერს	1,678	471	594	2,743
საბალანსო თანხა				
2021 წლის 1 იანვარს	6,125	223	187	6,535
2021 წლის 31 დეკემბერს	5,770	137	119	6,026
2022 წლის 31 დეკემბერს	5,415	49	57	5,521

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

9. ინვენტარი

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ინვენტარიზაცია - სამუშაოები მიმდინარეობს	48,469	29,465
ინვენტარიზაცია - დასრულებულია	2,853	4,324
სხვა ინვენტარი	282	283
სულ ინვენტარი	51,604	34,072

გაყიდული მარაგების ღირებულების წარმოდგენის პერიოდის განმავლობაში ხარჯად აღიარებული მარაგების ღირებულებამ შეადგინა 1,471 ათასი ლარი (2021 წელი: 877 ათასი ლარი).

Handwritten signature

BD PROPERTY LLC

STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (in thousands of Georgian Lari)

საწვავის ხარჯები	-	1
სხვა	133	111
სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	<u>799</u>	<u>854</u>

8. ქონება და ტექნიკა

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა იყო შემდეგი:

'000 ლარი	საოფისე შენობა	ტექნიკა- დანადგარები	ავეჯი და ფიქსტურები	სულ
ხარჯი				
2021 წლის 1 იანვარს	7,093	511	637	8,241
დამატებები	-	9	5	14
2021 წლის 31 დეკემბერს	<u>7,093</u>	<u>520</u>	<u>642</u>	<u>8,255</u>
დამატებები				
2022 წლის 31 დეკემბერს	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
	<u>7,093</u>	<u>520</u>	<u>651</u>	<u>8,264</u>
აკუმულირებული გაუფასურება				
2021 წლის 1 იანვარს	968	288	450	1,706
ამორტიზაციის საფასური	355	95	73	523
2021 წლის 31 დეკემბერს	<u>1,323</u>	<u>383</u>	<u>523</u>	<u>2,229</u>
ამორტიზაციის საფასური				
2022 წლის 31 დეკემბერს	<u>355</u>	<u>88</u>	<u>71</u>	<u>514</u>
	<u>1,678</u>	<u>471</u>	<u>594</u>	<u>2,743</u>
საბალანსო თანხა				
2021 წლის 1 იანვარს	6,125	223	187	6,535
2021 წლის 31 დეკემბერს	<u>5,770</u>	<u>137</u>	<u>119</u>	<u>6,026</u>
2022 წლის 31 დეკემბერს	<u>5,415</u>	<u>49</u>	<u>57</u>	<u>5,521</u>

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

9. ინვენტარი

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ინვენტარიზაცია - სამუშაოები მიმდინარეობს	48,469	29,465
ინვენტარიზაცია - დასრულებულია	2,853	4,324
სხვა ინვენტარი	282	283
სულ ინვენტარი	<u>51,604</u>	<u>34,072</u>

გაყიდული მარაგების ღირებულების წარმოდგენის პერიოდის განმავლობაში ხარჯად აღიარებული მარაგების ღირებულებამ შეადგინა 1,471 ათასი ლარი (2021 წელი: 877 ათასი ლარი).

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას გააჩნდა 2,110 ათასი აშშ დოლარის - 5,702 ათასი ლარის (2021 წლის 10,274 ათასი აშშ დოლარი - 31,824 ათასი ლარი) მარაგების შესყიდვის, აშენების ან განვითარების სახელშეკრულებო ვალდებულებები.

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

'000 ლარი	2022	2021
1 იანვარს	33,789	24,768
მშენებლობის ხარჯები	18,070	8,894
კაპიტალიზებული სესხის ხარჯები	934	1,002
გაყიდული ინვენტარის ღირებულება	(1,471)	(877)
სხვა	-	2
31 დეკემბერს	51,322	33,789

10. წინასწარი გადახდა მომწოდებლებისთვის

'000 ლარი	31 December 2022	31 December 2021
წინასწარი გადახდა მომწოდებლებთან	1,837	4,741
მთლიანი წინასწარი გადახდა მომწოდებლებისთვის	1,837	4,741

მომწოდებლებთან წინასწარი გადახდების ჯამური ნაშთები დაკავშირებული იყო საქონლისა და მომსახურების შესყიდვებთან ადგილობრივი მომწოდებლებისგან ქონების ინვენტარიზაციისთვის - სამუშაოები მიმდინარეობს.

11. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მიმდინარე ანგარიში	178	3,259
შეზღუდული ნაღდი ფული	1,474	-
სულ ნაღდი ფული და ფულადი ეკვივალენტები	1,652	3,259

კომპანიის ექსპოზიცია საპროცენტო განაკვეთის რისკის მიმართ და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია მე-17 შენიშვნაში.

ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტების ნაშთების საკრედიტო ხარისხს აქვს გრძელვადიანი რეიტინგი „B“ Fitch-ის რეიტინგებზე 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბერს და არც ვადაგადაცილებულია და არც გაუფასურებული.

შეზღუდული ნაღდი ფული - კომპანია კლასიფიცირდება როგორც შეზღუდული ფულადი სახსრები ყველა ნაღდი ფულის სახით, რომლის გამოყენება სხვაგვარად შეზღუდულია კლიენტებთან სახელშეკრულებო დებულებებით.

საქონლის

BD PROPERTY LLC
STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას გააჩნდა 2,110 ათასი აშშ დოლარის - 5,702 ათასი ლარის (2021 წლის 10,274 ათასი აშშ დოლარი - 31,824 ათასი ლარი) მარაგების შესყიდვის, აშენების ან განვითარების სახელშეკრულებო ვალდებულებები.

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

'000 ლარი	2022	2021
1 იანვარს	33,789	24,768
მშენებლობის ხარჯები	18,070	8,894
კაპიტალიზებული სესხის ხარჯები	934	1,002
გაყიდული ინვენტარის ღირებულება	(1,471)	(877)
სხვა	-	2
31 დეკემბერს	51,322	33,789

10. წინასწარი გადახდა მომწოდებლებისთვის

'000 ლარი	31 December 2022	31 December 2021
წინასწარი გადახდა მომწოდებლებთან	1,837	4,741
მთლიანი წინასწარი გადახდა მომწოდებლებისთვის	1,837	4,741

მომწოდებლებთან წინასწარი გადახდების ჯამური ნაშთები დაკავშირებული იყო საქონლისა და მომსახურების შესყიდვებთან ადგილობრივი მომწოდებლებისგან ქონების ინვენტარიზაციისთვის - სამუშაოები მიმდინარეობს.

11. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მიმდინარე ანგარიში	178	3,259
შეზღუდული ნაღდი ფული	1,474	-
სულ ნაღდი ფული და ფულადი ეკვივალენტები	1,652	3,259

კომპანიის ექსპოზიცია საპროცენტო განაკვეთის რისკის მიმართ და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია მე-17 შენიშვნაში.

ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტების ნაშთების საკრედიტო ხარისხს აქვს გრძელვადიანი რეიტინგი „B“ Fitch-ის რეიტინგებზე 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბერს და არც ვადაგადაცილებულია და არც გაუფასურებული.

შეზღუდული ნაღდი ფული - კომპანია კლასიფიცირდება როგორც შეზღუდული ფულადი სახსრები ყველა ნაღდი ფულის სახით, რომლის გამოყენება სხვაგვარად შეზღუდულია კლიენტებთან სახელშეკრულებო დებულებებით.

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)

12. კაპიტალი

ა) საწესდებო კაპიტალი

2022 წლის 31 დეკემბერს საწესდებო და გადახდილმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 37 607 ათასი ლარი და 19 050 ათასი აშშ დოლარი. (2021 26 074 ათასი ლარი და 15 000 ათასი აშშ დოლარი).

ბ) კაპიტალის მართვა

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

კომპანიის მიდგომაში კაპიტალის მართვის მიმართ ცვლილებები არ მომხდარა წლის განმავლობაში.

კომპანია არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალის მოთხოვნებს.

13. სესხები

ეს შენიშვნა შეიცავს ინფორმაციას კომპანიის პროცენტუანი სესხების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკის ზემოქმედების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 17.

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი ვალდებულებები არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	9,472	19,187
მიმდინარე ვალდებულებები არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	8,763	11,412
	18,235	30,599

ა. ვალები და ვალის დაფარვის გრაფიკი

ვადაგადაცილებული სესხების პირობები იყო შემდეგი:

თბილისი

STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)

12. კაპიტალი**ა) საწესდებო კაპიტალი**

2022 წლის 31 დეკემბერს საწესდებო და გადახდილმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 37 607 ათასი ლარი და 19 050 ათასი აშშ დოლარი. (2021 26 074 ათასი ლარი და 15 000 ათასი აშშ დოლარი).

ბ) კაპიტალის მართვა

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

კომპანიის მიდგომაში კაპიტალის მართვის მიმართ ცვლილებები არ მომხდარა წლის განმავლობაში.

კომპანია არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალის მოთხოვნებს.

13. სესხები

ეს შენიშვნა შეიცავს ინფორმაციას კომპანიის პროცენტუანი სესხების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკის ზემოქმედების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 17.

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი ვალდებულებები არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	9,472	19,187
მიმდინარე ვალდებულებები არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	8,763	11,412
	18,235	30,599

ა. ვალები და ვალის დაფარვის გრაფიკი

ვადაგადაცილებული სესხების პირობები იყო შემდეგი:

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)

'000 ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ვადამოს ულობის წელი	31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
				ძირითადი თანხა	წარჩენი თანხა	ძირითადი თანხა	წარჩენი თანხა
არაუზრუნველყოფილი სესხის მშობელი კომპანიისგან	USD	8%	2035	16,957	18,235	30,721	30,599
სულ პროცენტთან				16,957	18,235	30,721	30,599

ა. საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება

'000 ლარი	2022	2021
ბალანსი 1 იანვარს	30,599	30,406
ცვლილებები დაფინანსების ფულადი ნაკადებიდან:		
ძირითადი თანხის დაფარვა	(280)	-
პროცენტის დაფარვა	(10,910)	-
მთლიანი ცვლილებები დაფინანსების ფულადი ნაკადებიდან	(11,190)	-
სავალუტო კურსის ცვლილების ეფექტი	(3,324)	(1,732)
სხვა ცვლილებები		
პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული	1,216	923
საპროცენტო ხარჯი	934	1,002
კაპიტალიზებული სესხის ხარჯები		
სრული პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული სხვა	2,150	1,925
ცვლილებები	18,235	30,599
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით		

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

'000 ლარი	2022	2021
სესხის აღება ნომინალური ოდენობით 1 იანვარს	30,721	31,642
დარიცხული პროცენტი	750	838
საპროცენტო გადასახადი	(10,910)	-
ძირითადი გადახდილი	(280)	-
სავალუტო სხვაობა	(3,324)	(1,759)
სესხები ნომინალური ოდენობით 31 დეკემბერს	16,957	30,721
ამორტიზებული ხარჯების აღრიცხვის გავლენა სესხებზე	1,278	(122)
სესხის აღება ამორტიზებული ღირებულებით 31 დეკემბერს	18,235	30,599

Handwritten signature

BD PROPERTY LLC

STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (in thousands of Georgian Lari)

'000 ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ვადადოს ულობის წელი	31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
				ძირითადი თანხა	ნარჩენი თანხა	ძირითადი თანხა	ნარჩენი თანხა
არაუზრუნველყოფი ლი სესხი მშობელი კომპანიისგან	USD	8%	2035	16,957	18,235	30,721	30,599
სულ პროცენტები				16,957	18,235	30,721	30,599

ა. საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება

'000 ლარი	2022	2021
ბალანსი 1 იანვარს	30,599	30,406
ცვლილებები დაფინანსების ფულადი ნაკადებიდან:		
ძირითადი თანხის დაფარვა	(280)	-
პროცენტის დაფარვა	(10,910)	-
მთლიანი ცვლილებები დაფინანსების ფულადი ნაკადებიდან	(11,190)	-
სავალუტო კურსის ცვლილების ეფექტი	(3,324)	(1,732)
სხვა ცვლილებები		
პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული		
საპროცენტო ხარჯი	1,216	923
კაპიტალიზებული სესხის ხარჯები	934	1,002
სრული პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული სხვა		
ცვლილებები	2,150	1,925
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	18,235	30,599

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

'000 ლარი	2022	2021
სესხის აღება ნომინალური ოდენობით 1 იანვარს	30,721	31,642
დარიცხული პროცენტი	750	838
საპროცენტო გადასახადი	(10,910)	-
ძირითადი გადახდილი	(280)	-
სავალუტო სხვაობა	(3,324)	(1,759)
სესხები ნომინალური ოდენობით 31 დეკემბრის	16,957	30,721
ამორტიზებული ხარჯების აღრიცხვის გავლენა სესხებზე	1,278	(122)
სესხის აღება ამორტიზებული ღირებულებით 31 დეკემბრის	18,235	30,599

**ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)**

'000 ლარი	2022	2021
წლისთვის დარიცხული მთლიანი ნომინალური პროცენტი	750	838
ამორტიზებული ხარჯების აღრიცხვის ეფექტი დარიცხულ პროცენტზე	1,400	1,087
წლისთვის დარიცხული ეფექტური პროცენტი	2,150	1,925

14. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები

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

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები	31,395	20,087
სულ მიღებული ავანსები მომხმარებლებისგან	31,395	20,087

საკონტრაქტო ვალდებულებებთან მიმართებაში აღიარებული შემოსავალი. 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კლიენტებისგან მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებით მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში აღიარებულია 430 ათასი ლარის შემოსავალი.

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

'000 ლარი	2022	2021
ტრანზაქციის ფასის მთლიანი თანხა, რომელიც გამოყოფილია კონტრაქტებზე, რომლებიც სრულად არ არის დაკმაყოფილებული 31 დეკემბრის მდგომარეობით	87,960	61,760

მენეჯმენტი ელოდება, რომ 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეუსრულებელ კონტრაქტებზე გამოყოფილი ტრანზაქციის ფასის 100% (87,960 ათასი ლარი) 2023 წლის განმავლობაში შემოსავლად იქნება აღიარებული.

15. ვაჭრობა და სხვა გადასახდელები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გადასახდელები მშენებლობისთვის	3,544	2,563
სხვა გადასახდელები	52	38
მთლიანი სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	3,596	2,601

BD PROPERTY LLC

STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (in thousands of Georgian Lari)

'000 ლარი	2022	2021
წლისთვის დარიცხული მთლიანი ნომინალური პროცენტი	750	838
ამორტიზებული ხარჯების აღრიცხვის ეფექტი დარიცხულ პროცენტზე	1,400	1,087
წლისთვის დარიცხული ეფექტური პროცენტი	2,150	1,925

14. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები

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

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები	31,395	20,087
სულ მიღებული ავანსები მომხმარებლებისგან	31,395	20,087

საკონტრაქტო ვალდებულებებთან მიმართებაში აღიარებული შემოსავალი. 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კლიენტებისგან მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებით მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში აღიარებულია 430 ათასი ლარის შემოსავალი.

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

'000 ლარი	2022	2021
ტრანზაქციის ფასის მთლიანი თანხა, რომელიც გამოყოფილია კონტრაქტებზე, რომლებიც სრულად არ არის დაკმაყოფილებული 31 დეკემბრის მდგომარეობით	87,960	61,760

მენეჯმენტი ელოდება, რომ 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეუსრულებელ კონტრაქტებზე გამოყოფილი ტრანზაქციის ფასის 100% (87,960 ათასი ლარი) 2023 წლის განმავლობაში შემოსავლად იქნება აღიარებული.

15. ვაჭრობა და სხვა გადასახდელები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გადასახდელები მშენებლობისთვის	3,544	2,563
სხვა გადასახდელები	52	38
მთლიანი სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	3,596	2,601

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

16. სამართლიანი ღირებულებისა და ფინანსური რისკების მართვა

ა) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულებები

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

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

კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები არის მათი რეალური ღირებულებების გონივრული მიახლოება.

ბ) ფინანსური რისკის მართვა

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

საკრედიტო რისკი

კომპანიის საკრედიტო რისკის ზემოქმედებაზე გავლენას ახდენს ძირითადად თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. თუმცა, მენეჯმენტი ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს, რომლებმაც შეიძლება გავლენა მოახდინონ კომპანიის მომხმარებელთა ბაზის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ ქვეყნის დეფოლტის რისკზე, სადაც კლიენტები მუშაობენ, განსაკუთრებით გაუარესებულ ეკონომიკურ ვითარებაში. კომპანიის საკრედიტო ექსპოზიცია ძირითადად კონცენტრირებულია საქართველოში.

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

**STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)**

16. სამართლიანი ღირებულებისა და ფინანსური რისკების მართვა

ა) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულებები

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

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

კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები არის მათი რეალური ღირებულებების გონივრული მიახლოება.

ბ) ფინანსური რისკის მართვა

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

საკრედიტო რისკი

კომპანიის საკრედიტო რისკის ზემოქმედებაზე გავლენას ახდენს ძირითადად თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. თუმცა, მენეჯმენტი ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს, რომლებმაც შეიძლება გავლენა მოახდინონ კომპანიის მომხმარებელთა ბაზის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ ქვეყნის დეფოლტის რისკზე, სადაც კლიენტები მუშაობენ, განსაკუთრებით გაუარესებულ ეკონომიკურ ვითარებაში. კომპანიის საკრედიტო ექსპოზიცია ძირითადად კონცენტრირებულია საქართველოში.

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

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)

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

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

მენეჯმენტი თვლის, რომ 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ არის მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკის წინაშე სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებიდან და რომ მთლიანი მოსალოდნელი ზარალის გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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

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

	2022 წლის 31 დეკემბერს		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
'000 ლარი			
აშშ დოლარი	2,067	(21,874)	(19,807)
ევრო	24	-	24
	At 31 December 2021		
	Financial assets	Financial liabilities	Net position
'000 ლარი			
აშშ დოლარი	1,972	(33,114)	(31,142)
ევრო	30	(47)	(17)

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

წლის განმავლობაში გამოყენებული იყო შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო კურსი		ანგარიშის თარიღზე განაკვეთი	
	2022	2021	2022	2021
აშშ დოლარი	2.9156	3.2209	2.702	3.0976
ევრო	3.0792	3.8063	2.8844	3.5040

Handwritten signature

BD PROPERTY LLC

STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (in thousands of Georgian Lari)

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

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

მენეჯმენტი თვლის, რომ 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ არის მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკის წინაშე სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებიდან და რომ მთლიანი მოსალოდნელი ზარალის გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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

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

'000 ლარი	2022 წლის 31 დეკემბრის		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	2,067	(21,874)	(19,807)
ევრო	24	-	24
'000 ლარი	At 31 December 2021		
	Financial assets	Financial liabilities	Net position
აშშ დოლარი	1,972	(33,114)	(31,142)
ევრო	30	(47)	(17)

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

წლის განმავლობაში გამოყენებული იყო შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარი	საშუალო კურსი		ანგარიშის თარიღზე განაკვეთი	
	2022	2021	2022	2021
აშშ დოლარი	2.9156	3.2209	2.702	3.0976
ევრო	3.0792	3.8063	2.8844	3.5040

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

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

'000 ლარი	2022	2021
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(1,981)	(3,114)
აშშ დოლარი 10%-ით შესუსტება	1,981	3,114
ევროს 10%-ით გამყარება	2	(2)
ევრო 10%-ით შესუსტება	(2)	2

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

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ვალდებულებები მათი დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადის მიხედვით. ვადების ცხრილში წარმოდგენილი თანხები არის სახელშეკრულებო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში შეტანილი თანხისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

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

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასეთია:

'000 ლარი	ნარჩენი თანხა	საკონტრაქტო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა გადასახდელები სესხები	3,596	3,596	3,596	-	-	-	-
	18,235	22,312	1,081	2,162	6,191	4,102	8,776
	21,593	25,571	4,340	2,162	6,191	4,102	8,776

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასეთია:

'000 ლარი	ნარჩენი თანხა	საკონტრაქტო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი
-----------	---------------	-----------------------------	-----------------------------	----------------	-----------------	--------------------	--------------

Handwritten signature

BD PROPERTY LLC

STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (in thousands of Georgian Lari)

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

'000 ლარი	2022	2021
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(1,981)	(3,114)
აშშ დოლარი 10%-ით შესუსტება	1,981	3,114
ევროს 10%-ით გამყარება	2	(2)
ევრო 10%-ით შესუსტება	(2)	2

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

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ვალდებულებები მათი დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადის მიხედვით. ვადების ცხრილში წარმოდგენილი თანხები არის სახელშეკრულებო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში შეტანილი თანხისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

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

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასეთია:

'000 ლარი	ნარჩენი თანხა	საკონტრაქტო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ვალდებულებები							
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	3,596	3,596	3,596	-	-	-	-
სესხები	18,235	22,312	1,081	2,162	6,191	4,102	8,776
	21,593	25,571	4,340	2,162	6,191	4,102	8,776

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასეთია:

'000 ლარი	ნარჩენი თანხა	საკონტრაქტო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი
-----------	------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------	--------------------	-----------------------	-----------------

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)

ვალდებულებები							
სავაჭრო და სხვა	2,601	2,601	2,100	-	501	-	-
გადასახდელები							
სესხები	30,599	37,658	-	1,239	10,842	14,306	11,271
	33,200	40,259	2,601	1,239	10,842	14,306	11,271

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

17. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

დაუფარავი ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
	მშობელი	EUCC	მშობელი	EUCC
სესხები	18,235	-	30,599	-
საპროცენტო ხარჯი	1,216	-	923	-
ვალუტა (მოგება)/ზარალი, წმინდა	(3,324)	-	(1,732)	-
კაპიტალიზებული სესხის ხარჯები	934	-	1,004	-
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	-	17	-	33

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

'000 ლარი	2022	
	2022	2021
მოკლევადიანი სარგებელი:		
ხელფასები და პრემიები	524	594
საკვანძო მენეჯმენტის სრული კომპენსაცია	524	594

18. გაუთვალისწინებელი სიტუაციები და ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ხშირი ცვლილებებით, რომლებიც ხშირად გაურკვეველია, წინააღმდეგობრივია და ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციას სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოს მიერ. გადასახადები ექვემდებარება განხილვას და გამოძიებას რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ, რომლებსაც აქვთ უფლება დააწესონ მკაცრი

Handwritten signature

STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)

ვალდებულებები							
საფაქრო და სხვა გადასახდელები	2,601	2,601	2,100	-	501	-	
სესხები	30,599	37,658	-	1,239	10,842	14,306	11,271
	33,200	40,259	2,601	1,239	10,842	14,306	11,271

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

17. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

დაუფარავი ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
	მშობელი	EUCC	მშობელი	EUCC
სესხები	18,235	-	30,599	-
საპროცენტო ხარჯი	1,216	-	923	-
ვალუტა (მოგება)/ზარალი, წმინდა	(3,324)	-	(1,732)	-
კაპიტალიზებული სესხის ხარჯები	934	-	1,004	-
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	-	17	-	33

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

'000 ლარი	2022	
	2022	2021
მოკლევადიანი სარგებელი: ხელფასები და პრემიები	524	594
საკვანძო მენეჯმენტის სრული კომპენსაცია	524	594

18. გაუთვალისწინებელი სიტუაციები და ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ხშირი ცვლილებებით, რომლებიც ხშირად გაურკვეველია, წინააღმდეგობრივია და ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციას სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოს მიერ. გადასახადები ექვემდებარება განხილვას და გამოძიებას რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ, რომლებსაც აქვთ უფლება დააწესონ მკაცრი

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათასობით ქართულ ლარში)

ჯარიმები, ჯარიმები და პროცენტები. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო ორგანოების განსახილველად მომდევნო სამი კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, გარკვეულ გარემოებებში, საგადასახადო წელი შეიძლება დარჩეს უფრო დიდხანს.

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

2023 წლის 19 აპრილს კომპანიამ მიიღო დადგენილება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის (საგადასახადო ორგანოს) მიერ ჩატარებული საგადასახადო ექსპერტიზის საფუძველზე, რომელიც დასრულდა 2023 წლის აპრილში და მოიცავს საგადასახადო პერიოდებს 2020 წლის 1 იანვრიდან 2022 წლის 1 იანვრამდე დარიცხვის შესახებ დამატებითი საგადასახადო ვალდებულებების შესახებ (საგადასახადო გადასახადი). დამატებითი საგადასახადო გადასახადი დაწესებულია საგადასახადო ორგანოს მიერ დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხებისა და ნასესხების ბალანსის საწესდებო კაპიტალად გადაკლასიფიკაციისა და პროცენტის გადახდის, როგორც მოგების განაწილების გამო, რაც ექვემდებარება კორპორატიულ საშემოსავლო გადასახადს. საგადასახადო ორგანომ ჩაატარა კვლევა, რომელშიც კომპანიის დავალიანება კაპიტალთან და EBITDA ფინანსურ ხარჯებთან მიმართებაში შედარებულია სხვა კომპანიების იგივე კოეფიციენტებთან, რომლებიც მუშაობენ იმავე ინდუსტრიაში აღმოსავლეთ ევროპისა და თურქეთის ბაზრებზე და განსხვავებული შედეგების მიღებით დადგინდა, რომ კომპანია ვერ შეძლებს მესამე მხარის დაფინანსების მოპოვებას. დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილოთ შენიშვნა 14.

შესაბამისობა დათქმებთან. კომპანიას აქვს გარკვეული დათქმები მის სესხებთან დაკავშირებით (შენიშვნა 19). შესაბამისობა ასეთ დათქმებთან შეიძლება გამოიწვიოს უარყოფითი შედეგები კომპანიის მიმართ, მათ შორის სესხების რეკლასიფიკაცია გრძელვადიანიდან მოკლევადიანზე, ვინაიდან ისინი შესაძლოა გახდეს მოთხოვნამდე-გადასახადი გამსესხებლის ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით. კომპანიას 2021 და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის დაცული აქვს ეს დათქმები.

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

სამართლებრივი წარმოება. 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ იყო ჩართული რაიმე მნიშვნელოვან სასამართლო პროცესებში. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ არ იქნება არსებითი დაურიცხავი ზარალი და, შესაბამისად, ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში რეზერვი არ არის გაკეთებული.

Handwritten signature

STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)

ჯარიმები, ჯარიმები და პროცენტები. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო ორგანოების განსახილველად მომდევნო სამი კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, გარკვეულ გარემოებებში, საგადასახადო წელი შეიძლება დარჩეს უფრო დიდხანს.

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

2023 წლის 19 აპრილს კომპანიამ მიიღო დადგენილება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის (საგადასახადო ორგანოს) მიერ ჩატარებული საგადასახადო ექსპერტიზის საფუძველზე, რომელიც დასრულდა 2023 წლის აპრილში და მოიცავს საგადასახადო პერიოდებს 2020 წლის 1 იანვრიდან 2022 წლის 1 იანვრამდე დარიცხვის შესახებ დამატებითი საგადასახადო ვალდებულებების შესახებ (საგადასახადო გადასახადი). დამატებითი საგადასახადო გადასახადი დაწესებულია საგადასახადო ორგანოს მიერ დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხებისა და ნასესხების ბალანსის საწესდებო კაპიტალად გადაკლასიფიკაციისა და პროცენტის გადახდის, როგორც მოგების განაწილების გამო, რაც ექვემდებარება კორპორატიულ საშემოსავლო გადასახადს. საგადასახადო ორგანომ ჩაატარა კვლევა, რომელშიც კომპანიის დავალიანება კაპიტალთან და EBITDA ფინანსურ ხარჯებთან მიმართებაში შედარებულია სხვა კომპანიების იგივე კოეფიციენტებთან, რომლებიც მუშაობენ იმავე ინდუსტრიაში აღმოსავლეთ ევროპისა და თურქეთის ბაზრებზე და განსხვავებული შედეგების მიღებით დადგინდა, რომ კომპანია ვერ შეძლებს მესამე მხარის დაფინანსების მოპოვებას. დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილოთ მენიშვნა 14.

შესაბამისობა დათქმებთან. კომპანიას აქვს გარკვეული დათქმები მის სესხებთან დაკავშირებით (მენიშვნა 19). შეუსაბამობამ ასეთ დათქმებთან შეიძლება გამოიწვიოს უარყოფითი შედეგები კომპანიის მიმართ, მათ შორის სესხების რეკლასიფიკაცია გრძელვადიანიდან მოკლევადიანზე, ვინაიდან ისინი შესაძლოა გახდეს მოთხოვნამდე გადასახდელი გამსესხებლის ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით. კომპანიას 2021 და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის დაცული აქვს ეს დათქმები.

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

სამართლებრივი წარმოება. 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ იყო ჩართული რაიმე მნიშვნელოვან სასამართლო პროცესებში. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ არ იქნება არსებითი დაურიცხავი ზარალი და, შესაბამისად, ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში რეზერვი არ არის გაკეთებული.

**ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)**

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

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

19. მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდეგ

2023 წელს, ამ ფინანსური ანგარიშგების გამოცემამდე, კომპანიამ დაფარა 2,400 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (6,223 ათასი ლარის ექვივალენტი) სესხები მშობელი კომპანიის მიმართ.

გარდა ამისა, 2023 წლის 27 იანვარს და 2023 წლის 19 ივნისს, პარტნიორის გადაწყვეტილებების საფუძველზე, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა შესაბამისად 1,600 ათასი აშშ დოლარით (4,232 ათასი ლარი) და 800 ათასი აშშ დოლარით და შეადგინა 21,450 აშშ დოლარი (43,924 ათასი ლარი). საწესდებო კაპიტალის ზრდა სრულად იქნა გადახდილი ფულადი შენატანის სახით.

20. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დამტკიცდა მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 20 ივლისს.

Handwritten signature

**STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)**

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

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

19. მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდეგ

2023 წელს, ამ ფინანსური ანგარიშგების გამოცემამდე, კომპანიამ დაფარა 2,400 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (6,223 ათასი ლარის ექვივალენტი) სესხები მშობელი კომპანიის მიმართ.

გარდა ამისა, 2023 წლის 27 იანვარს და 2023 წლის 19 ივნისს, პარტნიორის გადაწყვეტილებების საფუძველზე, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა შესაბამისად 1,600 ათასი აშშ დოლარით (4,232 ათასი ლარი) და 800 ათასი აშშ დოლარით და შეადგინა 21,450 აშშ დოლარი (43,924 ათასი ლარი). საწესდებო კაპიტალის ზრდა სრულად იქნა გადახდილი ფულადი შენატანის სახით.

20. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დამტკიცდა მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 20 ივლისს.

მენეჯმენტის ანგარიში 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)

სუბიექტის ბიზნესის განვითარება, შესრულება და პოზიცია

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

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა. 2010 წელს კომპანიამ საქართველოს მთავრობისგან შეისყიდა 37541 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „თბილისის გარდენის“ მშენებლობა. „თბილისის გარდენი“ ითვლება პირველ ცათამბჯენად თბილისში, კომპანიის მიერ განხორციელებული დამატებითი ობიექტების სპექტრით: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ივეთ ღარბაზი, ტერასა და სხვა.

2019 წელს კომპანიამ დაიწყო თბილისის გარდენის კომპლექსის მეორე თაუერის მშენებლობა, რომელიც, სავარაუდოდ, 2023 წელს დასრულდება. პირველი თაუერის ბინები თითქმის სრულად გაიყიდა 2019 წლის ბოლომდე. 2020 წელს კომპანიამ დაიწყო მეორე თაუერის წინასწარი გაყიდვა, რომელიც გაგრძელდა 2021 და 2022 წლებში.

„თბილისის გარდენი“ მდებარეობს საბურთალოს რაიონში, ასათიანის ქუჩაზე, მეტრო დელისის მიმდებარედ. პირველი თაუერის საერთო გასაყიდი ფართი შეადგენს 25675 კვ.მ-ს (20801 კვ.მ ბინების, აგრეთვე სათავსების და პარკინგის ჩათვლით), საიდანაც 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაყიდულია 23882 კვ.მ. საერთო გასაყიდი ფართი. მეორე მშენებარე თაუერი არის 23452 კვ.მ (მათ შორის 20817 კვ.მ ბინები და დანარჩენი – პარკინგი).

გარდა გაყიდვებისა, კომპანია უზრუნველყოფს მოიჯარეებისთვის მომსახურების ფუნქციების მართვას, როგორიცაა დასუფთავება, მებაღეობა, ტექნიკური და დაცვის მომსახურება.

დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობა 2022 წელს შეადგენდა 49 ადამიანს (2021 წელს: 57). კომპანიის სტრუქტურა შედგება ადმინისტრაციული (მათ შორის, გაყიდვების, ფინანსების, HR, იურიდიული და მარკეტინგის ერთეულები) და დაწესებულებების (მათ შორის ტექნიკური, დასუფთავება და მებაღეობა და დაცვა) ერთეულები.

ორგანიზაციის სამომავლო განვითარების გეგმები

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

სუბიექტის მიერ ჩატარებული კვლევისა და განვითარების მიმოხილვა

კომპანია არ არის ჩართული რაიმე კვლევისა და განვითარების საქმიანობაში.

ინფორმაცია სუბიექტის ფილიალების შესახებ

კომპანიას არ აქვს იურიდიული ფილიალები.

ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორის ანალიზი შემდეგია:

		2022, ლარი	2021, ლარი	2020, ლარი	2019, ლარი	2018, ლარი
1	შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან	1,621	1,175	4,158	19,207	40,202
2	ოპერაციული მოგება/ზარალი	(2,342)	(2,141)	(1,135)	752	(5,159)
3	მოგება/(ზარალი) წლისთვის	11	(1,261)	(6,523)	(2,968)	(7,181)
4	ოპერაციული მოგების ზღვარი	-114%	-182%	-27%	4%	-13%

თ. ბოლოზიძე

MANAGEMENT REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(In thousands of Georgian Lari)

სუბიექტის ბიზნესის განვითარება, შესრულება და პოზიცია

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

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა. 2010 წელს კომპანიამ საქართველოს მთავრობისგან შეისყიდა 37541 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „თბილისის გარდენის“ მშენებლობა. „თბილისის გარდენის“ ითვლება პირველ ცათამბჯენად თბილისში, კომპანიის მიერ განხორციელებული დამატებითი ობიექტების სპექტრით: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ივენთ დარბაზი, ტერასა და სხვა.

2019 წელს კომპანიამ დაიწყო თბილისის გარდენის კომპლექსის მეორე თაუერის მშენებლობა, რომელიც, სავარაუდოდ, 2023 წელს დასრულდება. პირველი თაუერის ბინები თითქმის სრულად გაიყიდა 2019 წლის ბოლომდე. 2020 წელს კომპანიამ დაიწყო მეორე თაუერის წინასწარი გაყიდვა, რომელიც გაგრძელდა 2021 და 2022 წლებში.

„თბილისის გარდენის“ მდებარეობს საბურთალოს რაიონში, ასათიანის ქუჩაზე, მეტრო დელისის მიმდებარედ. პირველი თაუერის საერთო გასაყიდი ფართი შეადგენს 25675 კვ.მ-ს (20801 კვ.მ ბინების, აგრეთვე სათავსების და პარკინგის ჩათვლით), საიდანაც 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაყიდულია 23882 კვ.მ. საერთო გასაყიდი ფართი. მეორე მშენებარე თაუერი არის 23452 კვ.მ (მათ შორის 20817 კვ.მ ბინები და დანარჩენი – პარკინგი).

გარდა გაყიდვებისა, კომპანია უზრუნველყოფს მოიჯარეებისთვის მომსახურების ფუნქციების მართვას, როგორიცაა დასუფთავება, მებაღეობა, ტექნიკური და დაცვის მომსახურება.

დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობა 2022 წელს შეადგენდა 49 ადამიანს (2021 წელს: 57). კომპანიის სტრუქტურა შედგება ადმინისტრაციული (მათ შორის, გაყიდვების, ფინანსების, HR, იურიდიული და მარკეტინგის ერთეულები) და დაწესებულებების (მათ შორის ტექნიკური, დასუფთავება და მებაღეობა და დაცვა) ერთეულები.

ორგანიზაციის სამომავლო განვითარების გეგმები

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

სუბიექტის მიერ ჩატარებული კვლევისა და განვითარების მიმოხილვა

კომპანია არ არის ჩართული რაიმე კვლევისა და განვითარების საქმიანობაში.

ინფორმაცია სუბიექტის ფილიალების შესახებ

კომპანიას არ აქვს იურიდიული ფილიალები.

ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორის ანალიზი შემდეგია:

		2022, ლარი	2021, ლარი	2020, ლარი	2019, ლარი	2018, ლარი
1	შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან	1,621	1,175	4,158	19,207	40,202
2	ოპერაციული მოგება/ზარალი	(2,342)	(2,141)	(1,135)	752	(5,159)
3	მოგება/(ზარალი) წლისთვის	11	(1,261)	(6,523)	(2,968)	(7,181)
4	ოპერაციული მოგების ზღვარი	-114%	-182%	-27%	4%	-13%

მენეჯმენტის ანგარიში 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

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

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორის ანალიზი შემდეგია:

		2022	2021	2020	2019	2018
1	გასაყიდი კვ.მ	702	558	1,224	6,043	15,571
2	პერსონალის რაოდენობა	49	57	57	57	59

გაყიდვები კვ.მ. -ში ასახავს საბოლოო გაყიდვის ხელშეკრულებებს და არა წინასწარ გაყიდვას. თაუერი 1-ის წინასწარი გაყიდვები 2017 წელს დაიწყო, თუმცა შენობა 2018 წელს დასრულდა და გაყიდული ერთეულები მყიდველებმა მხოლოდ მაშინ დაარეგისტრირეს. თაუერი 2-ის წინასწარი გაყიდვები 2020 წელს დაიწყო და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის მომხმარებლებისგან ავანსის ბალანსი უკვე 34,616 ათასი ლარი იყო (20,087 ათასი ლარი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის). 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სრულად დაუკმაყოფილებელი კონტრაქტებისთვის გამოყოფილი ტრანზაქციის ფასის ჯამური თანხა იყო 87,960 ათასი ლარი (61,760 ათასი ლარი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის), რომლის 100% მენეჯმენტის მოლოდინის მიხედვით აღიარებული იქნება შემოსავალად 2023 წლის განმავლობაში.

დეტალური ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალისა და საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ
თბილისის ბაღების თაუერი 2-ის მშენებლობის პროექტის დასაფინანსებლად საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა. მთლიანი კაპიტალის შენატანები 2022 წლის განმავლობაში იყო 11,533 ათასი ლარი, 4050 აშშ დოლარის ექვივალენტი.

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

ჩვეულებრივი არხების გარდა, მარკეტინგი ფოკუსირებულია სხვა ეფექტურ საკომუნიკაციო არხებზე და გაყიდვების ტრიგერებზე, როგორიცაა თავად თაუერი, ინტერნეტი (ფეისბუქი, ინსტაგრამი, გუგლის რეკლამები), ასევე პერსონალური რეკომენდაციები, რომლებიც ხორციელდება პოსტ ჩართულობის რეკლამებით და ვიდეო რეკლამებით.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, პროექტის/ბრენდის საბაზრო პოზიცია საკმაოდ ძლიერია. პროექტის მთავარი კონკურენტები მომხმარებლების თვალსაზრისით არიან ლისი დეველოპმენტი, დომუსი, მ2 და ქინგ დევიდი (ძალიან იშვიათ შემთხვევებში). თუმცა, თბილისი გარდენსის მთავარ კონკურენტულ უპირატესობებს შორისაა კარგი ხელმისაწვდომობა ქალაქის ცენტრიდან, ქალაქის შესანიშნავი ხედები, ლამაზი ეზო და ბაღი, პარკინგის ერთეულებისა და ობიექტების მაღალი კოეფიციენტი. ობიექტებში შედის 4 ლიფტი თითო კომპი, ოლიმპიური ზომის აუზი, სპორტული დარბაზი და ბიზნეს ლობი.

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

თაუერი

MANAGEMENT REPORT (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(In thousands of Georgian Lari)

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

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორის ანალიზი შემდეგია:

		2022	2021	2020	2019	2018
1	გასაყიდი კვ.მ	702	558	1,224	6,043	15,571
2	პერსონალის რაოდენობა	49	57	57	57	59

გაყიდვები კვ.მ. -ში ასახავს საბოლოო გაყიდვის ხელშეკრულებებს და არა წინასწარ გაყიდვას. თაუერი 1-ის წინასწარი გაყიდვები 2017 წელს დაიწყო, თუმცა შენობა 2018 წელს დასრულდა და გაყიდული ერთეულები მყიდველებმა მხოლოდ მაშინ დაარეგისტრირეს. თაუერი 2-ის წინასწარი გაყიდვები 2020 წელს დაიწყო და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის მომხმარებლებისგან ავანსის ბალანსი უკვე 34,616 ათასი ლარი იყო (20,087 ათასი ლარი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის). 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სრულად დაუკმაყოფილებელი კონტრაქტებისთვის გამოყოფილი ტრანზაქციის ფასის ჯამური თანხა იყო 87,960 ათასი ლარი (61,760 ათასი ლარი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის), რომლის 100% მენეჯმენტის მოლოდინის მიხედვით აღიარებული იქნება შემოსავალად 2023 წლის განმავლობაში.

დეტალური ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალისა და საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

თბილისის ბაღების თაუერი 2-ის მშენებლობის პროექტის დასაფინანსებლად საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა. მთლიანი კაპიტალის შენატანები 2022 წლის განმავლობაში იყო 11,533 ათასი ლარი, 4050 აშშ დოლარის ექვივალენტი.

წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტებები

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

ჩვეულებრივი არხების გარდა, მარკეტინგი ფოკუსირებულია სხვა ეფექტურ საკომუნიკაციო არხებზე და გაყიდვების ტრიგერებზე, როგორიცაა თავად თაუერი, ინტერნეტი (ფეისბუქი, ინსტაგრამი, გუგლის რეკლამები), ასევე პერსონალური რეკომენდაციები, რომლებიც ხორციელდება პოსტ ჩართულობის რეკლამებით და ვიდეო რეკლამებით.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, პროექტის/ბრენდის საბაზრო პოზიცია საკმაოდ ძლიერია. პროექტის მთავარი კონკურენტები მომხმარებლების თვალსაზრისით არიან ლისი დეველოპმენტი, დომუსი, მ2 და ქინგ დევიდი (ძალიან იშვიათ შემთხვევებში). თუმცა, თბილისი გარდენის მთავარ კონკურენტულ უპირატესობებს შორისაა კარგი ხელმისაწვდომობა ქალაქის ცენტრიდან, ქალაქის შესანიშნავი ხედები, ლამაზი ეზო და ბაღი, პარკინგის ერთეულებისა და ობიექტების მაღალი კოეფიციენტი. ობიექტებში შედის 4 ლიფტი თითო კომპი, ოლიმპიური ზომის აუზი, სპორტული დარბაზი და ბიზნეს ლობი.

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

მენეჯმენტის ანგარიში 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

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

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

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

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

გიორგი რუსია
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი
20 ივლისი, 2023

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი
20 ივლისი, 2023

გიორგი ნონიევი

MANAGEMENT REPORT (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(In thousands of Georgian Lari)

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

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

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

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

გიორგი რუსია
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი
20 ივლისი, 2023

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი
20 ივლისი, 2023

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N231203615



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

04.09.2023 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ეკატერინე მარშანია

სანოტარო ბიუროს მისამართი

თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 47

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

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

სანოტარო მოქმედების

10729880581123

ინდივიდუალური ნომერი



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

მე, ნოტარიუსი ეკატერინე მარშანია, ქ. თბილისში, ვადასტურებ ინგლისური ენის მთარგმნელის ანა არონიშვილის (პირადი ნომერი 01003009708, დიპლომი B № 09914, გაც. 2003წ, ივ. ჯავახიშვილის სახ. თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ) ხელმოწერის ნამდვილობას. მთარგმნელი გაფრთხილებულია, რომ პასუხს აგებს თარგმანის სიზუსტეზე და იგი იძლევა თარგმანის სისწორის გარანტიას.

გადახდით სანოტარო მომსახურების საზღაური „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდებიდან წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.11.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე - 120.00 (ას ოცი) ლარი (40 ხელმოწერისთვის), 39-ე მუხლის საფუძველზე 5.00 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დღგ. 21,60 (ოცდაერთი ლარი და 60 თეთრი) ლარი. სულ გადახდით: 146,60 ლარი.

ნოტარიუსი ეკატერინე მარშანია



Georgia, Tbilisi - 04.09.2023

I, Notary Public Ekaterine Marshania, in the City of Tbilisi certify authenticity of the signature of **English language translator Ana Aronishidze** (personal # 01003009708, Diploma B № 09914, ISSUED IN 2003, BY IV. JAVAKHISHVILI TBILISI STATE UNIVERSITY). Translator is warned about her responsibility for the accuracy of the translation and she guarantees the same.

Fee is collected for Notary Services on the basis of "Resolution of the Government of Georgia № 507 (29.11.2011) on approving the remuneration for the performance of notarial acts and the amount of fees established for the Notary Chamber of Georgia, the procedure for their payment and the terms of service" and Resolution №272 as of 30 May 2022 on changes made to the previous Resolution, Article 31 - Gel 120.00 Article 39 - Gel 5.00 (five) and Tax Code, Article 166 VAT 21,60 % Total collected: Gel 146,60.

Notary Public Ekaterine Marshania



BD PROPERTY LLC

MANAGEMENT REPORT (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(In thousands of Georgian Lari)
