

შპს CBD Development

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

16.10.2023

შპს CBD Development

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

შპს CBD DEVELOPMENT

სარჩევი

83.

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების და მენეჯმენტის ანგარიშის მომზადებასა და დამტკიცებაზე მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის შესახებ 1

დამოუკიდებელი აუდიტორების ანგარიში 2-5

ფინანსური ანგარიშები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის:

მოგება-ზარალის ანგარიშგება და სხვა ერთობლივი შემოსავალი 6

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში 7

ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილებების შესახებ 8

ფულადი სახსრების ნაკადების ანგარიშგება 9

1. საანგარიშო სუბიექტი	11
2. ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძვლები	11
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	12
4. ფინანსური ანგარიშგების ახალი და შესწორებული საერთაშორისო სტანდარტების გამოყენება	23
5. კრიტიკული ბუღალტრული შეფასებები და განსჯები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	26
6. შემოსავლები	27
7. მომსახურების და სხვა საოპერაციო ხარჯები	28
8. სხვა საოპერაციო შემოსავლები	28
9. თანამშრომლების სახელფასო ხარჯი	28
10. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	29
11. წმინდა ფინანსური შემოსავალი	29
12. ქონება და ტექნიკა	30
13. საინვესტიციო ქონება	33
14. სხვა გადასახადები, მისაღები, წმინდა	34
15. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	35
16. ფული და ფულის ეკვივალენტები	35
17. კაპიტალი	36
18. უზრუნველყოფის დეპოზიტები	36
19. სესხები	37
20. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	37
21. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკის მართვა	43
22. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	44
23. გაუთვალისწინებელი სიტუაციები და ვალდებულებები	45
24. მოვლენები ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ	46
25. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება	41-45

რეგისტრირებული

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების და მენეჯმენტის ანგარიშის მომზადებასა და დამტკიცებაზე მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის შესახებ 1

დამოუკიდებელი აუდიტორების ანგარიში 2-5

ფინანსური ანგარიშები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის:

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	6
Statement of Financial Position	7
Statement of Changes in Equity	8
Statement of Cash Flows	9

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 STANDARD	Error! Bookmark not defined.
5. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS IN APPLYING ACCOUNTING POLICIES	Error! Bookmark not defined.
6. REVENUE	Error! Bookmark not defined.
7. SERVICE COSTS AND OTHER OPERATING EXPENSES	28
8. OTHER OPERATING INCOME	Error! Bookmark not defined.
9. EMPLOYEE BENEFITS EXPENSE	Error! Bookmark not defined.
10. OTHER GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES	Error! Bookmark not defined.
11. NET FINANCE INCOME	Error! Bookmark not defined.
12. PROPERTY AND EQUIPMENT	Error! Bookmark not defined.
13. INVESTMENT PROPERTY	Error! Bookmark not defined.
14. OTHER TAXES RECEIVABLE, NET	Error! Bookmark not defined.
15. TRADE AND OTHER RECEIVABLES	Error! Bookmark not defined.
16. CASH AND CASH EQUIVALENTS	Error! Bookmark not defined.
17. EQUITY	Error! Bookmark not defined.
18. SECURITY DEPOSITS	Error! Bookmark not defined.
19. BORROWINGS	Error! Bookmark not defined.
20. TRADE AND OTHER PAYABLES	Error! Bookmark not defined.
21. FAIR VALUE AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT	37
22. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES	43
23. CONTINGENCIES AND COMMITMENTS	Error! Bookmark not defined.
24. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD	45
25. APPROVAL OF THE FINANCIAL STATEMENTS	Error! Bookmark not defined.

MANAGEMENT REPORT	41-45
-------------------	-------

შპს CBD DEVELOPMENT

მენეჯმენტის განცხადება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების და მენეჯმენტის ანგარიშის მომზადებასა და დამტკიცებაზე მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის შესახებ

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც წარმოადგენს 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს CBD Development-ის („კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას და მისი ოპერაციების შედეგებს, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებასა და ფულადი სახსრების ნაკადების ანგარიშგებას დასრულებული წლისთვის ფინანსური 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 ადეკვატური 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:

სერგი ტრიფონოვ
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი
თბილისი, საქართველო

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი
თბილისი, საქართველო

გიორგი ნონიევი

შპს CBD DEVELOPMENT

მენეჯმენტის განცხადება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების და მენეჯმენტის ანგარიშის მომზადებასა და დამტკიცებაზე მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის შესახებ

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც წარმოადგენს 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს CBD Development-ის („კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას და მისი ოპერაციების შედეგებს, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებასა და ფულადი სახსრების ნაკადების ანგარიშგებას დასრულებული წლისთვის ფინანსური 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 ადეკვატური 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:

სერგი ტრიფონოვ

გიორგი ნონიევი

დამოუკიდებელი აუდიტორების ანგარიში

შპს CBD Development-ის პარტნიორებსა და მენეჯმენტს

კვალიფიციური დასკვნა

ჩვენ მოვახდინეთ შპს CBD Development-ის („კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს 2022 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას, მოგება-ზარალის ანგარიშგებას და სხვა ყოვლისმომცველი შემოსავლების ანგარიშს, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშს და ფულადი სახსრების ანგარიშს, ფულის ნაკადებს 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის და შენიშვნებს ფინანსურ ანგარიშგებაში, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის შეჯამების ჩათვლით.

ჩვენი აზრით, ჩვენი ანგარიშის „კვალიფიცირებული აზრის საფუძვლების“ ნაწილში აღწერილი საკითხის ეფექტების გარდა, თანდართულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა არსებითი თვალსაზრისით სამართლიანად არის წარმოდგენილი კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და მისი ფინანსური შესრულება და მისი ფულადი ნაკადები 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („IFRS“) შესაბამისად.

კვალიფიცირებული მოსაზრების საფუძველი

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის განმავლობაში მოხდა დამფუძნებელი კომპანიისგან მიღებული სესხის არსებითი ცვლილება. კომპანიამ არ განსაზღვრა ამ სესხის რეალური ღირებულება მნიშვნელოვანი მოდიფიკაციის თარიღისთვის და სანაცვლოდ შეაფასა იგი ნომინალური ოდენობით 184,591 ათასი ლარით 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის (2021 წლის 31 დეკემბერი: 237,397 ლარი), და არა ამორტიზებული ღირებულებით. ეს წარმოადგენს გადახვევას ფასს 9-დან, რომელიც მოითხოვს სესხებისა და სესხების გაზომვას რეალური ღირებულებით მოდიფიკაციის თარიღისთვის, გაწეული ტრანზაქციის ხარჯების გამოკლებით. IFRS-დან ამ გადახვევის ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ არის განსაზღვრული, რადგან ჩვენთვის შეუძლებელი იყო სესხებისა და სესხების კორექტირების და წმინდა მოგების ფინანსური ეფექტების რაოდენობრივი დადგენა, რაც მომდინარეობდა არსებითი მოდიფიკაციის რეალური ღირებულების გამოყენების თარიღისთვის. ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებიდან ამ გადახრის ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ არის განსაზღვრული.

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება და მენეჯმენტის ანგარიში 2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის აუდიტირებულ იქნა სხვა აუდიტორების მიერ, რომელთა 2022 წლის 1 ივნისით დათარიღებული ანგარიშით გამოითქვა კვალიფიციური მოსაზრება ამ ანგარიშგებაზე წინა პუნქტში აღწერილი საკითხის გამო.

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

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.

თაუშის

დამოუკიდებელი აუდიტორების ანგარიში

შპს CBD Development-ის პარტნიორებსა და მენეჯმენტს

კვალიფიციური დასკვნა

ჩვენ მოვახდინეთ შპს CBD Development-ის („კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს 2022 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას, მოგება-ზარალის ანგარიშგებას და სხვა ყოვლისმომცველი შემოსავლების ანგარიშს, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშს და ფულადი სახსრების ანგარიშს, ფულის ნაკადებს 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის და შენიშვნებს ფინანსურ ანგარიშგებაში, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის შეჯამების ჩათვლით.

ჩვენი აზრით, ჩვენი ანგარიშის „კვალიფიცირებული აზრის საფუძვლების“ ნაწილში აღწერილი საკითხის ეფექტების გარდა, თანდართულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა არსებითი თვალსაზრისით სამართლიანად არის წარმოდგენილი კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და მისი ფინანსური შესრულება და მისი ფულადი ნაკადები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („IFRS“) შესაბამისად.

კვალიფიცირებული მოსაზრების საფუძველი

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის განმავლობაში მოხდა დამფუძნებელი კომპანიისგან მიღებული სესხის არსებითი ცვლილება. კომპანიამ არ განსაზღვრა ამ სესხის რეალური ღირებულება მნიშვნელოვანი მოდიფიკაციის თარიღისთვის და სანაცვლოდ შეაფასა იგი ნომინალური ოდენობით 184,591 ათასი ლარით 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის (2021 წლის 31 დეკემბერი: 237,397 ლარი), და არა ამორტიზებული ღირებულებით. ეს წარმოადგენს გადახვევას ფასს 9-დან, რომელიც მოითხოვს სესხებისა და სესხების გაზომვას რეალური ღირებულებით არსებითი მოდიფიკაციის თარიღისთვის, გაწეული ტრანზაქციის ხარჯების გამოკლებით. IFRS-დან ამ გადახვევის ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ არის განსაზღვრული, რადგან ჩვენთვის შეუძლებელი იყო სესხებისა და სესხების კორექტირების და წმინდა მოგების ფინანსური ეფექტების რაოდენობრივი დადგენა, რაც მომდინარეობდა არსებითი მოდიფიკაციის რეალური ღირებულების გამოყენების თარიღისთვის. ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებიდან ამ გადახრის ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ არის განსაზღვრული.

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება და მენეჯმენტის ანგარიში 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის აუდიტირებულ იქნა სხვა აუდიტორების მიერ, რომელთა 2022 წლის 1 ივნისით დათარიღებული ანგარიშით გამოითქვა კვალიფიციური მოსაზრება ამ ანგარიშგებაზე წინა პუნქტში აღწერილი საკითხის გამო.

ჩვენ ჩავატარეთ ჩვენი აუდიტი აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISAs) შესაბამისად. ამ სტანდარტების მიხედვით ჩვენი პასუხისმგებლობა შემდგომში აღწერილია ჩვენი ანგარიშის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის აუდიტორთა პასუხისმგებლობაში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან

სხვა ინფორმაცია

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად მომზადებულ მენეჯმენტის ანგარიშს.

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

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 ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ არსებობს ამ სხვა ინფორმაციის არსებითი შეცდომა, ჩვენ ვაღიარებთ ვართ შეგატყობინოთ ეს ფაქტი. ამ კუთხით ჩვენ არაფერი გვაქვს აღსანიშნავი.

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 გადაცდომისგან.

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 პროცესის 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 ჩართვალს 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.

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

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

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 ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ არსებობს ამ სხვა ინფორმაციის არსებითი შეცდომა, ჩვენ ვალდებული ვართ შეგვატყობინოთ ეს ფაქტი. ამ კუთხით ჩვენ არაფერი გვაქვს აღსანიშნავი.

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 გადაცდომისგან.

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 პროცესის 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. ჰყენ 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, 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
შპს „დელოიტი და ტუში“-ს სახელით

242 ივლისი, 2023
თბილისი, საქართველო

რ. ნანიტაშვილი

- აუდიტთან დაკავშირებული შიდა კონტროლის გაგება, რათა შეიქმნას აუდიტის პროცედურები, რომლებიც შესაბამისია გარემოებებში, მაგრამ არა კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოთქმის მიზნით. შევავსეთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობა და მენეჯმენტის მიერ წარმოებული სააღრიცხვო შეფასებებისა და მასთან დაკავშირებული ინფორმაციის მიზანშეწონილობა.
- დასკვნა მენეჯმენტის მიერ ბუღალტრული აღრიცხვის უწყვეტი საქმიანობის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, არსებობს თუ არა არსებითი 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.
- შევავსეთ 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

შპს „დელოიტი და ტუში“-ს სახელით

242 ივლისი, 2023

თბილისი, საქართველო

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

	შენიშვნა	2022	2021
იაჯრის შემოსავალი	6	36,833	27,354
მომსახურების საფასური და სხვა შემოსავალი	6	5,798	5,095
მომსახურების ხარჯები და სხვა საოპერაციო ხარჯები	7	(4,207)	(3,356)
მთლიანი მოგება მოიჯარეებისგან		38,424	29,093
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8	4,261	1,620
დაქირავებული მუშახელის სარგებელი	9	(7,553)	(6,814)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	10	(5,822)	(6,318)
საგადასახადო უზრუნველყოფის აღდგენა	14	-	3,429
საოპერაციო მოგება		29,310	21,010
საპროცენტო შემოსავალი		409	175
საპროცენტო ხარჯი	19	(8,811)	(10,719)
წმინდა სავალუტო მოგება		28,617	13,810
წმინდა ფინანსური შემოსავალი	11	20,215	3,266
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა		215	172
მოგება საშემოსავლო გადასახადამდე		49,740	24,448
საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი		-	-
მოგება წლის განმავლობაში		49,740	24,448
სულ ყოვლისმომცველი შემოსავალი		49,740	24,448

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 24 ივლისს:

სერგი ტრიფონოვ
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შენიშვნები გვერდებზე 10-დან 40-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

სა მთავარი

შპს CBD DEVELOPMENT

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

	შენიშვნა	2022	2021
იაჯრის შემოსავალი	6	36,833	27,354
მომსახურების საფასური და სხვა შემოსავალი	6	5,798	5,095
მომსახურების ხარჯები და სხვა საოპერაციო ხარჯები	7	(4,207)	(3,356)
მთლიანი მოგება მოიჯარეებისგან		38,424	29,093
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8	4,261	1,620
დაქირავებული მუშახელის სარგებელი	9	(7,553)	(6,814)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	10	(5,822)	(6,318)
საგადასახადო უზრუნველყოფის აღდგენა	14	-	3,429
საოპერაციო მოგება		29,310	21,010
საპროცენტო შემოსავალი		409	175
საპროცენტო ხარჯი	19	(8,811)	(10,719)
წმინდა სავალუტო მოგება		28,617	13,810
წმინდა ფინანსური შემოსავალი	11	20,215	3,266
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა		215	172
მოგება საშემოსავლო გადასახადამდე		49,740	24,448
საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი		-	-
მოგება წლის განმავლობაში		49,740	24,448
სულ ყოვლისმომცველი შემოსავალი		49,740	24,448

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 24 ივლისს:

სერგი ტრიფონოვ
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შენიშვნები გვერდებზე 10-დან 40-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს CBD DEVELOPMENT

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

შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები		
გრძელვადიანი აქტივები		
ქონება და აღჭურვილობა	12 7,478	7,757
საინვესტიციო ქონება	13 149,464	151,007
წინასწარი გადახდები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	373	2,786
არამატერიალური აქტივები	186	27
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები	157,501	161,577
მიმდინარე აქტივები		
ინვენტარები	278	239
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15 3,698	5,209
წინასწარი გადახდა	396	731
სხვა მისაღები გადასახადები, წმინდა	14 499	-
ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები	16 2,063	2,213
სულ მოკლევადიანი აქტივები	6,934	8,392
სულ აქტივები	164,435	169,969
კაპიტალი		
საწესდებო კაპიტალი	17 219,841	219,841
დაგროვილი დანაკარგები	(243,128)	(292,868)
სულ კაპიტალი	(23,287)	(73,027)
ვალდებულებები		
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უსაფრთხოების დეპოზიტები	18 1,881	1,530
სესხები	19 174,062	226,648
სულ გრძელვადიანი აქტივები	175,943	228,178
მიმდინარე ვალდებულებები		
სესხები	19 10,529	10,749
გადასახდელი გადასახადები, გარდა შემოსავლისა	14 -	171
სავაჭრო და სხვა გადასახდელი	20 1,250	3,898
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	11,779	14,818
სულ ვალდებულებები	187,722	242,996
მთლიანი ვალდებულებები და კაპიტალი	164,435	169,969

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 24 ივლისს:

სერგი ტრიფონოვ
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შენიშვნები გვერდებზე 10-დან 40-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

Handwritten signature

CBD DEVELOPMENT 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	12	7,478	7,757
საინვესტიციო ქონება	13	149,464	151,007
წინასწარი გადახდები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		373	2,786
არამატერიალური აქტივები		186	27
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები		157,501	161,577
მიმდინარე აქტივები			
ინვენტარები		278	239
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15	3,698	5,209
წინასწარი გადახდა		396	731
სხვა მისაღები გადასახადები, წმინდა	14	499	-
ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები	16	2,063	2,213
სულ მოკლევადიანი აქტივები		6,934	8,392
სულ აქტივები		164,435	169,969
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	17	219,841	219,841
დაგროვილი დანაკარგები		(243,128)	(292,868)
სულ კაპიტალი		(23,287)	(73,027)
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
უსაფრთხოების დეპოზიტები	18	1,881	1,530
სესხები	19	174,062	226,648
სულ გრძელვადიანი აქტივები		175,943	228,178
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	19	10,529	10,749
გადასახდელი გადასახადები, გარდა შემოსავლისა	14	-	171
სავაჭრო და სხვა გადასახდელეები	20	1,250	3,898
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		11,779	14,818
სულ ვალდებულებები		187,722	242,996
მთლიანი ვალდებულებები და კაპიტალი		164,435	169,969

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 24 ივლისს:

სერგი ტრიფონოვ
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შენიშვნები გვერდებზე 10-დან 40-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს CBD DEVELOPMENT

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

	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვრისთვის	192,870	(317,316)	(124,446)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (შენიშვნა 17)	26,971	-	26,971
მთლიანი შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	24,448	24,448
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	219,841	(292,868)	(73,027)
მთლიანი შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	49,740	49,740
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	219,841	(243,128)	(23,287)

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 24 ივლისს:

სერგი ტრიფონოვ
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შენიშვნები გვერდებზე 10-დან 40-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

საქმის მართვა

CBD DEVELOPMENT 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 იანვრისთვის	192,870	(317,316)	(124,446)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (შენიშვნა 17)	26,971	-	26,971
მთლიანი შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	24,448	24,448
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	219,841	(292,868)	(73,027)
მთლიანი შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	49,740	49,740
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	219,841	(243,128)	(23,287)

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 24 ივლისს:

სერგი ტრიფონოვ
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შენიშვნები გვერდებზე 10-დან 40-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ
(ათასობით ქართულ ლარში)

შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მოგება/ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე მათ შორის:	49,740	24,448
ცვთა და ამორტიზაცია	10,12 3,438	3,003
საინვესტიციო ქონებაზე გაუფასურების ზარალი	10,13 1,514	2,326
დებიტორული დავალიანების (აღდგენა/გაუფასურება)	(4)	(15)
შეზღუდვა	(28,618)	(13,810)
წმინდა ვალუტა (მოგება)/ზარალი	19 8,811	10,719
საპროცენტო ხარჯი	(284)	(175)
საპროცენტო შემოსავალი	14 -	(3,429)
საგადასახადო უზრუნველყოფის აღდგენა		
საოპერაციო ფულადი ნაკადები მუშაობის დაწყებამდე კაპიტალის ცვლილებები:	34,597	23,067
ინვენტარები	(39)	40
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15 1,562	(1,489)
წინასწარი გადახდა	2,748	(437)
გადასახდელი გადასახადები	(670)	451
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	20 (2,587)	580
სხვა გრძელვადიანი გადასახდელები	-	(154)
უსაფრთხოების დეპოზიტები	18 351-	21
საოპერაციო ფულადი ნაკადები ცვლილებების შემდეგ საბრუნავ კაპიტალში	35,963	22,079
საპროცენტო გადასახადი	19 (17,738)	(16,579)
მიღებული პროცენტი	284	111
წმინდა ნაღდი ფული საოპერაციო საქმიანობიდან	18,509	5,611
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან ქონებისა და აღჭურვილობის შეძენა და არამატერიალური აქტივები	13 (372) (2,917)	(299) (22,279)
საინვესტიციო ქონების შეძენა	-	39
წმინდა ნაღდი ფული, რომელიც გამოიყენება საინვესტიციო საქმიანობაში	(3,289)	(22,539)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან პარტნიორობა შენატარები კაპიტალში	17 -	25,796
შემოსავლები სესხებიდან	19 -	-
სესხების დაფარვა	19 (15,174)	(8,839)
წმინდა ნაღდი ფული საფინანსო საქმიანობიდან/(გამოყენებული).	(15,174)	16,957
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ნაღდი ფულზე და	(196)	(254)
წმინდა (კლება)/ნაღდი ფულის და ფულის ეკვივალენტების ზრდა	(150)	(225)
ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები 1 იანვარს	16 2,213	2,438
ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	16 2,063	2,213

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 24 ივლისს:

სერგი ტრიფონოვ
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შენიშვნები გვერდებზე 10-დან 40-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

თ. ბერიძე

CBD DEVELOPMENT LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (in thousands of Georgian Lari)

	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მოგება/ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე მათ შორის:		49,740	24,448
ცვეთა და ამორტიზაცია	10,12	3,438	3,003
საინვესტიციო ქონებაზე გაუფასურების ზარალი	10,13	1,514	2,326
დებიტორული დავალიანების (აღდგენა/გაუფასურება) შეტრუნება		(4)	(15)
წმინდა ვალუტა (მოგება)/ზარალი		(28,618)	(13,810)
საპროცენტო ხარჯი	19	8,811	10,719
საპროცენტო შემოსავალი		(284)	(175)
საგადასახადო უზრუნველყოფის აღდგენა	14	-	(3,429)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები მუშაობის დაწყებამდე კაპიტალის ცვლილებები:		34,597	23,067
ინვენტარები		(39)	40
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15	1,562	(1,489)
წინასწარი გადახდა		2,748	(437)
გადასახდელი გადასახადები		(670)	451
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	20	(2,587)	580
სხვა გრძელვადიანი გადასახდელები		-	(154)
უსაფრთხოების დეპოზიტები	18	351-	21
საოპერაციო ფულადი ნაკადები ცვლილებების შემდეგ საბრუნავ კაპიტალში		35,963	22,079
საპროცენტო გადასახადი	19	(17,738)	(16,579)
მიღებული პროცენტი		284	111
წმინდა ნაღდი ფული საოპერაციო საქმიანობიდან		18,509	5,611
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან ქონებისა და აღჭურვილობის შეძენა და არამატერიალური აქტივები	13	(372)	(299)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(2,917)	(22,279)
		-	39
წმინდა ნაღდი ფული, რომელიც გამოიყენება საინვესტიციო საქმიანობაში		(3,289)	(22,539)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან პარტნიორთა შენატანები კაპიტალში	17	-	25,796
შემოსავლები სესხებიდან	19	-	-
სესხების დაფარვა	19	(15,174)	(8,839)
წმინდა ნაღდი ფული საფინანსო საქმიანობიდან/(გამოყენებული).		(15,174)	16,957
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ნაღდი ფულზე და		(196)	(254)
წმინდა (კლება)/ნაღდი ფულის და ფულის ეკვივალენტების ზრდა		(150)	(225)
ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები 1 იანვარს	16	2,213	2,438
ნაღდი ფული და მისი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	16	2,063	2,213

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 24 ივლისს:

სერგი ტრიფონოვ
მთავარი აღმასრულებელი ოფიცერი

გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შენიშვნები გვერდებზე 10-დან 40-მდე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ

(ათასობით ქართულ ლარში)

1. საანგარიშო სუბიექტი

ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად შპს CBD Development-სთვის („კომპანია“).

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

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

ძირითადი საქმიანობა. შპს CBD Development ფლობს თანამედროვე სავაჭრო ცენტრს თბილისის ცენტრთან ახლოს, სახელწოდებით „ისტ ფოინტი“, რომელიც ოფიციალურად გაიხსნა 2015 წლის 12 სექტემბერს, ასევე კომერციულ უძრავ ქონებას, რომელიც მდებარეობს თბილისში, დიდომი-გლდანის მთავარი ხაზის კვეთაზე, რომელიც ამჟამად გაქირავებულია "Do It Yourself" ("DIY") ოპერატორზე 2021 წლის დეკემბრიდან. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა მოიჯარეებისთვის არასაცხოვრებელი კომერციული ფართების დაქირავება.

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

2. ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძვლები

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.

თ. შონტაძე

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)**

1. საანგარიშო სუბიექტი

ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად შპს CBD Development-სთვის („კომპანია“).

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

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

ძირითადი საქმიანობა. შპს CBD Development ფლობს თანამედროვე სავაჭრო ცენტრს თბილისის ცენტრთან ახლოს, სახელწოდებით „ისტ ფოინტი“, რომელიც ოფიციალურად გაიხსნა 2015 წლის 12 სექტემბერს, ასევე კომერციულ უძრავ ქონებას, რომელიც მდებარეობს თბილისში, დიღომი-გლდანის მთავარი ხაზის კვეთაზე, რომელიც ამჟამად გაქირავებულია "Do It Yourself" ("DIY") ოპერატორზე 2021 წლის დეკემბრიდან. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა მოიჯარეებისთვის არასაცხოვრებელი კომერციული ფართების დაქირავება.

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

2. ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძვლები

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.

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

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

(ა) შემოსავლები

(i) საიჯარო შემოსავალი

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

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

(ii) მომსახურების საფასური

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

(iii) დამხმარე მომსახურება და სხვა შემოსავალი

შემოსავალი დამხმარე მომსახურებიდან და სხვა შემოსავალი აღიარებულია მომსახურების გაწევის მომენტში.

(ბ) 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.

რ. ბერიძე

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

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

(ა) შემოსავლები

(i) საიჯარო შემოსავალი

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

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

(ii) მომსახურების საფასური

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

(iii) დამხმარე მომსახურება და სხვა შემოსავალი

შემოსავალი დამხმარე მომსახურებიდან და სხვა შემოსავალი აღიარებულია მომსახურების გაწევის მომენტში.

(ბ) 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,

**შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)**

საპროცენტო შემოსავლისა და ხარჯის გაანგარიშებისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი გამოიყენება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე (როდესაც პრაქტიკა 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 ბრუნდება მთლიან საფუძველზე.

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.

(ა) უცხოური ვალუტა

(i) უცხოური ვალუტის ოპერაციები

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

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

(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

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

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 ბრუნდება მთლიან საფუძველზე.

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.

(გ) 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.

(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

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

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.

(iii) გადავადებული გადასახადი

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

(iv) საინვესტიციო ქონება

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

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით. ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების შეძენას. საკუთარი საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ღირებულებას, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ მიეკუთვნება საინვესტიციო ქონების სამუშაო მდგომარეობაში დანიშნულ გამოყენებას და კაპიტალიზებულ სესხის ხარჯებს. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, ყოველგვარი გაუფასურების გამოკლებით. მიწა და მიმდინარე მშენებლობა არ ამორტიზდება.

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

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

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

ინსტიტუტებისა (როგორცაა 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.

(ii) გადავადებული გადასახადი

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

(ე) საინვესტიციო ქონება

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

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით. ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების შეძენას. საკუთარი საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ღირებულებას, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ მიეკუთვნება საინვესტიციო ქონების სამუშაო მდგომარეობაში დანიშნულ გამოყენებას და კაპიტალიზებულ სესხის ხარჯებს. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, ყოველგვარი გაუფასურების გამოკლებით. მიწა და მიმდინარე მშენებლობა არ ამორტიზდება.

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

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

საინვესტიციო ქონებაზე გადაცემა ხდება მაშინ, როდესაც და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხდება გამოყენების ცვლილება, რაც დასტურდება მესაკუთრის უფლების შეწყვეტით ან

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

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

(f) ქონება და ტექნიკა

(i) აღიარება და გაზომვა

ძირითადი საშუალებები ფასდება თვითღირებულებით, გამოკლებული აკუმულირებული ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება აქტივის შეძენას. საკუთარი აქტივების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ღირებულებას, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ არის დაკავშირებული აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან დანიშნულებისამებრ, ნივთების დემონტაჟისა და მოხსნის 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 ნივთებისა და აღჭურვილობის გასხვებისაგან განისაზღვრება გასხვებისაგან მიღებული შემოსავლის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარებულია სხვა შემოსავალში/სხვა ხარჯებში მოგებაში ან ზარალში.

(ii) შემდგომი ხარჯები

ქონებრივი ერთეულის და ტექნიკის კომპონენტის შეცვლის ხარჯი აღიარებულია ერთეულის ნარჩენ ღირებულებაში თუ სავარაუდოა რომ საშომავლო 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

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

სხვა მხარისათვის საოპერაციო იჯარის დაწყებით. საინვესტიციო ქონებიდან გადაცემა ხდება მაშინ, როდესაც და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხდება გამოყენების ცვლილება, რაც დასტურდება მესაკუთრის სტატუსის დაწყებით ან გაყიდვის მიზნით განვითარების დაწყებით.

(f) ქონება და ტექნიკა

(i) აღიარება და გაზომვა

ძირითადი საშუალებები ფასდება თვითღირებულებით, გამოკლებული აკუმულირებული ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება აქტივის შეძენას. საკუთარი აქტივების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ღირებულებას, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ არის დაკავშირებული აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან დანიშნულებისამებრ, ნივთების დემონტაჟისა და მოხსნის 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 ნივთებისა და აღჭურვილობის გასხვისებიდან განისაზღვრება გასხვისებიდან მიღებული შემოსავლის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარებულია სხვა შემოსავალში/სხვა ხარჯებში მოგებაში ან ზარალში.

(ii) შემდგომი ხარჯები

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 წრფივზაზოვან საფუძველზე სავარაუდო სასარგებლო ვარგისიანობის ვადასთან მიმართებაში ქონებრივი ერთეულის ან ტექნიკის თითოეული ნაწილის მიმართ, ვინაიდან ეს ყველაზე მიახლოებულად ასახავს

**შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)**

მოსალოდნელ ნიმუშს აქტივში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლისთვის. მიწა არ უფასურდება.

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

- | | |
|---|---------|
| • 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

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს აქტივში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლისთვის. მიწა არ უფასურდება.

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

- | | |
|---|---------|
| • 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 ასაკრეფად და
- მისი საკონტრაქტო პირობები წარმოშობს კონკრეტულ თარიღებზე ფულად ნაკადებს,

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

- ფულადი ნაკადების ასაკრეფად 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 ნაკადების აკრება, ასევე ფინანსური აქტივების გაყიდვა და
- მისი საკონტრაქტო პირობები წარმოშობს კონკრეტულ თარიღებზე ფულად ნაკადებს, რომლებიც არის მხოლოდ ძირის და პროცენტის გადახდა ძირითად 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-შეთოდით. 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 სამთვლიანი 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 ზარჯი, აღიარებულია მოგება-ზარალში (გარდა სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ნაწილისა, რაც გამოწვეულია კომპანიის საკუთარი საკრედიტო რისკის ცვლილებებით, რომელიც აღიარებულია ერთობლივ შემოსავალში).

თბილისი

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

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 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 სამთვლიანი ან ნაკლები ვადამოსულობით შემენის 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.

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

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

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 სახელმწიფოებო 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 სახელმწიფოებო 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 სახელმწიფოებო 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.

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

(iv) ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიკაცია და

ფინანსური აქტივები

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

კომპანია ახორციელებს რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას იმის შესახებ, არის თუ არა ცვლილება არსებითი, ანუ არის თუ არა არსებითად განსხვავებული თავდაპირველი ფინანსური აქტივისა და შეცვლილი 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

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

ფინანსური ვალდებულებები

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

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ გამოიწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების გაუქმებას, კომპანია იყენებს საადრიცხვო 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 დონეზე ჯარიმების გარეშე. კომპანია განიხილავს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებას მიმდინარე საბაზრო განაკვეთზე, მცურავი განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტების მითითებების გამოყენებით. ეს ნიშნავს, რომ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კორექტირებულია პერსპექტიულად.

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

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

რაოდენობრივი შეფასებისთვის პირობები არსებითად განსხვავებულია, თუ ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება ახალი პირობებით, მათ შორის ნებისმიერი გადახდილი საკომისიო, მიღებული და დისკონტირებული ორიგინალური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, განსხვავდება მინიმუმ 10 პროცენტით. თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება. თუ სავალდებულო 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.

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

შემთხვევაში, შეცვლილი პირობების საფუძველზე ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარებულია რეალური ღირებულებით. შეცვლილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და შეცვლილი პირობებით ახალ ფინანსურ ვალდებულებას შორის სხვაობა აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

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

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

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

რაოდენობრივი შეფასებისთვის პირობები არსებითად განსხვავებულია, თუ ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება ახალი პირობებით, მათ შორის ნებისმიერი გადახდილი საკომისიო, მიღებული და დისკონტირებული ორიგინალური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, განსხვავდება მინიმუმ 10 პროცენტით. თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების შეცვლა აღირიცხება როგორც 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

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

(v) არაღიარება

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 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, გადახდისუნარობის 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:

ანა ჩოლოშვილი

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

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 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

**მენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)**

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

ზარალის რეზერვები სავაჭრო დებიტორებზე ყოველთვის იზომება ოდენობით, რომელიც უტოლდება 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 ნაკლებად 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

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

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

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

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

უვადო 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

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

აქტივი არის „კრედიტით გაუფასურებული“, როდესაც მოხდა ერთი ან მეტი მოვლენა, რომელსაც აქვს საზიანო გავლენა ფინანსური აქტივის მომავალ ფულად ნაკადებზე.

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

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

ECL-ის 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 კონტროლი 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.

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

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, როგორცაა დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- კომპანიის მიერ სესხის ან ავანსის რესტრუქტურირება იმ პირობებით, რომლებსაც კომპანია სხვაგვარად არ განიხილავს;
- სავარაუდოა მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფასიანი ქაღალდების აქტიური ბაზრის გაქრობა ფინანსური სირთულეების გამო.

ECL-ის დაშვების წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების ზარალის რეზერვები გამოიქვითება 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

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

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 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) დამატებითი 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.

თბილისი

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

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 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 შემაჯავლი ვალდებულებებისთვის - შემძენი იყენებს ბასს 37-ს, რათა დაადგინოს, არსებობს თუ არა მიმდინარე ვალდებულება შეძენის თარიღისთვის

**მენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)**

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 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 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 „მძიმე 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 შედგათს 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 გამონაკლისს, 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

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

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 შემძენის 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 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 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 „მიმდინარე 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

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

და იმ ბიზნესის გაერთიანების ეფექტებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი კომპანია. მსგავსი არჩევანი ხელმისაწვდომია ასოცირებული ან ერთობლივი საწარმოსთვის, რომელიც იყენებს IFRS 1:D16(a) გამონაკლისს.

ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები

ცვლილება განმარტავს, რომ „10 პროცენტის“ ტესტის გამოყენებისას ფინანსური ვალდებულების ადირების გაუქმების მიზნით, ერთეული მოიცავს მხოლოდ ერთეულს (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, როგორც მიმდინარე ან გრძელვადიანი	ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან

თბილისი

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

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 გამონაკლისს, 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) გამონაკლისს.

ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები

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

ფასს 17 (მათ შორის, 2020 წლის ივნისის ცვლილებები ფასს 17-ში)

სადაზღვევო ხელშეკრულებები

გამოიყენება წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება მითითებულ თარიღზე ან მის შემდეგ

ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

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
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

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

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
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.

**შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)**

შესამჩნევია 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).

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.

6. შემოსავლები

'000 GEL			2022	2021
საიჯარო შემოსავალი				
საიჯარო შემოსავლები მოიჯარეებისგან			36,833	27,354
			36,833	27,354
შემოსავლები	დამკვეთებთან	გაფორმებული		
კონტრაქტებიდან				
მომსახურების საფასური			5,493	4,812
დამატებითი მომსახურების საფასური			305	283
			5,798	5,095
			42,631	32,449

(ა) საიჯარო შემოსავალი

კომპანია ქირაობს კომერციულ ფართებს და სარეკლამო ბორდებს სავაჭრო ცენტრ ისტ ფოინთსა და დიდმის კომერციულ ტერიტორიაზე. კომპანია უხდის მოიჯარეებს ქირას, რომელიც მოიცავს ფიქსირებულ და/ან ცვლად ელემენტებს. 2022 წლის განმავლობაში მოიჯარეების იჯარის შემოსავალში შემავალი ცვლადი ელემენტები შეადგენდა 5,729 ათას ლარს (2021: 4,543 ათასი ლარი).

(ბ) მომსახურების დარიცხვები

კომპანია კომერციული ფართების დამქირავებელს უწევს საერთო ფართთან დაკავშირებულ მომსახურებას, რომელიც მოიცავს მარკეტინგს და რეკლამას, დასუფთავებას, დაცვას, საერთო ტერიტორიების კომუნალურ მომსახურებას და ა.შ. ამ მომსახურებისთვის თითოეული მოიჯარე იხდის ყოველთვიურ ფიქსირებულ გადასახადს ნაქირავებ კვ.მ.-ზე

თა შიონიძე

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

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).

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.

6. შემოსავლები

'000 GEL	2022	2021
საიჯარო შემოსავალი		
საიჯარო შემოსავლები მოიჯარეებისგან	36,833	27,354
	36,833	27,354
შემოსავლები დამკვეთებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან		
მომსახურების საფასური	5,493	4,812
დამატებითი მომსახურების საფასური	305	283
	5,798	5,095
	42,631	32,449

(ა) საიჯარო შემოსავალი

კომპანია ქირაობს კომერციულ ფართებს და სარეკლამო ბორდებს სავაჭრო ცენტრ ისტ ფოინტსა და დიდმის კომერციულ ტერიტორიაზე. კომპანია უხდის მოიჯარეებს ქირას, რომელიც მოიცავს ფიქსირებულ და/ან ცვლად ელემენტებს. 2022 წლის განმავლობაში მოიჯარეების იჯარის შემოსავალში შემაჯავალი ცვლადი ელემენტები შეადგენდა 5,729 ათას ლარს (2021: 4,543 ათასი ლარი).

(ბ) მომსახურების დარიცხვები

კომპანია კომერციული ფართების დამქირავებელს უწევს საერთო ფართთან დაკავშირებულ მომსახურებას, რომელიც მოიცავს მარკეტინგს და რეკლამას,

შპს CBD DEVELOPMENT

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

(გ) შემოსავლები მომსახურებიდან

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

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

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

შესაბამისად, 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი კომუნალური გადასახადები 5,230 ათასი ლარია (2021: 4,421 ათასი ლარი) და შესაბამისი საოპერაციო ხარჯები 4,925 ათასი ლარია (2021: 4,138 ათასი ლარი).

7. მომსახურების და სხვა საოპერაციო ხარჯები

	2022	2021
'000 ლარი		
საინვესტიციო ქონების გაუფასურება	2,946	2,450
სარეკლამო ხარჯი	487	246
ქონების დაზღვევის ხარჯები	263	268
სხვა საოპერაციო ხარჯი	511	392
სულ მომსახურების ხარჯები და სხვა საოპერაციო ხარჯები	4,207	3,356

8. სხვა საოპერაციო შემოსავლები

	2022	2021
'000 ლარი		
ბოულინგ ცენტრის შემოსავალი	841	320
გასართობი ცენტრის შემოსავალი	3,352	1,288
სხვა	68	12
სულ სხვა საოპერაციო შემოსავალი	4,261	1,620

9. თანამშრომლების სახელფასო ხარჯი

	2022	2021
'000 ლარი		
ხელფასები	7,281	6,768
სოციალური დაზღვევა და სხვა შენატანები	272	46
სულ თანამშრომლების სარგებლის ხარჯი	7,553	6,814

რეგისტრირებული

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

დასუფთავებას, დაცვას, საერთო ტერიტორიების კომუნალურ მომსახურებას და ა.შ. ამ მომსახურებისთვის თითოეული მოიჯარე იხდის ყოველთვიურ ფიქსირებულ გადასახადს ნაქირავებ კვ.მ.-ზე

(გ) შემოსავლები მომსახურებიდან

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

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

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

შესაბამისად, 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი კომუნალური გადასახადები 5,230 ათასი ლარია (2021: 4,421 ათასი ლარი) და შესაბამისი საოპერაციო ხარჯები 4,925 ათასი ლარია (2021: 4,138 ათასი ლარი).

7. მომსახურების და სხვა საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2022	2021
საინვესტიციო ქონების გაუფასურება	2,946	2,450
სარეკლამო ხარჯი	487	246
ქონების დაზღვევის ხარჯები	263	268
სხვა საოპერაციო ხარჯი	511	392
სულ მომსახურების ხარჯები და სხვა საოპერაციო ხარჯები	4,207	3,356

8. სხვა საოპერაციო შემოსავლები

'000 ლარი	2022	2021
ბოულინგ ცენტრის შემოსავალი	841	320
გასართობი ცენტრის შემოსავალი	3,352	1,288
სხვა	68	12
სულ სხვა საოპერაციო შემოსავალი	4,261	1,620

9. თანამშრომლების სახელფასო ხარჯი

'000 ლარი	2022	2021
ხელფასები	7,281	6,768
სოციალური დაზღვევა და სხვა შენატანები	272	46
სულ თანამშრომლების სარგებლის ხარჯი	7,553	6,814

შპს CBD DEVELOPMENT

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

10. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

'000 ლარი	2022	2021
გაუფასურების ზარალი საინვესტიციო ქონებაზე	1,514	2,326
საგადასახადო ხარჯები გარდა შემოსავლებისა	1,489	1,396
კომუნალური ხარჯები	1,479	1,227
ცვეთა და ამორტიზაცია	483	553
პროფესიული ხარჯები, გარდა აუდიტისა	280	435
წარმომადგენლობითი ხარჯი	101	56
აუდიტის საფასური	66	68
მარკეტინგის ხარჯები	43	16
დაზღვევის ხარჯები	23	15
სხვა	344	226
სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	5,822	6,318

11. წმინდა ფინანსური შემოსავალი

'000 ლარი	2022	2021
ფინანსური შემოსავალი		
საპროცენტო შემოსავლები მიმდინარე ანგარიშებზე	284	111
ფასდაკლების განთავისუფლება	125	64
წმინდა მოგება გაცვლითი კურსიდან	28,617	13,810
სულ ფინანსური შემოსავალი	29,026	13,988
ფინანსური ხარჯი		
საპროცენტო ხარჯი ფინანსურ ვალდებულებებზე	(8,811)	(10,719)
სულ ფინანსური ხარჯი	(8,811)	(10,719)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი აღიარებული მოგება-ზარალი	20,215	3,269

12. ქონება და ტექნიკა

მოძრაობა ქონების და ტექნიკის საბალანსო თანხაზე იყო შემდეგი:

'000 ლარი	შენიშვნები	ტექნიკა-დანადგარები	ავეჯი და ფიქსტურები	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
ხარჯი					
2021 წლის 1 იანვარს	8,154	12,384	3,203	330	24,071
დამატებები	-	274	9	-	283
გასხვისება	-	-	-	(28)	(28)
2021 წლის 31 დეკემბერს	8,154	12,658	3,212	302	24,326
დამატებები	-	27	42	117	186
გასხვისება	-	-	-	(106)	(106)
2022 წლის 31 დეკემბერს	8,154	12,685	3,254	313	24,406
აკუმულირებული ცვეთა					
2021 წლის 1 იანვარს	815	12,025	3,009	216	16,065
ცვეთის ხარჯი	163	243	78	48	532
განულებული	-	-	-	(28)	(28)
გასხვისებისას	-	-	-	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერს	978	12,268	3,087	236	16,569
ცვეთის ხარჯი	163	221	60	48	492

საქმის მართვა

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

10. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

'000 ლარი	2022	2021
გაუფასურების ზარალი საინვესტიციო ქონებაზე	1,514	2,326
საგადასახადო ხარჯები გარდა შემოსავლებისა	1,489	1,396
კომუნალური ხარჯები	1,479	1,227
ცვეთა და ამორტიზაცია	483	553
პროფესიული ხარჯები, გარდა აუდიტისა	280	435
წარმომადგენლობითი ხარჯი	101	56
აუდიტის საფასური	66	68
მარკეტინგის ხარჯები	43	16
დაზღვევის ხარჯები	23	15
სხვა	344	226
სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	5,822	6,318

11. წმინდა ფინანსური შემოსავალი

'000 ლარი	2022	2021
ფინანსური შემოსავალი		
საპროცენტო შემოსავლები მიმდინარე ანგარიშებზე	284	111
ფასდაკლების განთავისუფლება	125	64
წმინდა მოგება გაცვლითი კურსიდან	28,617	13,810
სულ ფინანსური შემოსავალი	29,026	13,988
ფინანსური ხარჯი		
საპროცენტო ხარჯი ფინანსურ ვალდებულებებზე	(8,811)	(10,719)
სულ ფინანსური ხარჯი	(8,811)	(10,719)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი აღიარებული მოგება-ზარალში	20,215	3,269

12. ქონება და ტექნიკა

მოდრაობა ქონების და ტექნიკის საბალანსო თანხაზე იყო შემდეგი:

'000 ლარი	შენიშვნები	ტექნიკა-დანადგარები	ავეჯი და ფიქსტურები	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
ხარჯი					
2021 წლის 1 იანვარს	8,154	12,384	3,203	330	24,071
დამატებები	-	274	9	-	283
გასხვისება	-	-	-	(28)	(28)
2021 წლის 31 დეკემბერს	8,154	12,658	3,212	302	24,326
დამატებები	-	27	42	117	186
გასხვისება	-	-	-	(106)	(106)
2022 წლის 31 დეკემბერს	8,154	12,685	3,254	313	24,406
აკუმულირებული ცვეთა					
2021 წლის 1 იანვარს	815	12,025	3,009	216	16,065
ცვეთის ხარჯი	163	243	78	48	532
განულებული გასხვისებისას	-	-	-	(28)	(28)
2021 წლის 31 დეკემბერს	978	12,268	3,087	236	16,569
ცვეთის ხარჯი	163	221	60	48	492
განულებული გასხვისებისას	-	(29)	-	(104)	(133)

შპს CBD DEVELOPMENT

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება) (ათასობით ქართულ ლარში)

განულებული გასხვებისას	-	(29)	-	(104)	(133)
2022 წლის 31 დეკემბერს	1,141	12,460	3,147	180	16,298
ნარჩენი ღირებულება					
2021 წლის 1 იანვარს	7,339	359	194	114	8,006
2021 წლის 31 დეკემბერს	7,176	390	125	66	7,757
2022 წლის 31 დეკემბერს	7,013	225	107	133	7,478

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

ქონება და აღჭურვილობა მოიცავს სრულად ამორტიზებულ ნივთებს ღირებულებით 15,149 ათასი ლარი.

2022 წლის 31 დეკემბერი (2021 წლის 31 დეკემბერი: 14,246 ათასი ლარი), რომლის უმრავლესობა შედის მანქანებისა და აღჭურვილობის ფარგლებში.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ქონებისა და აღჭურვილობის მთლიან ბალანსზე იყო დადებული 2019 წლის დეკემბერში ჩატარებული საგადასახადო შემოწმების შედეგად კომპანიისთვის დაკისრებული დამატებითი გადასახადის გამო. კომპანიის უძრავ და მოძრავ ქონებაზე გირავნობა 2022 წელს მოიხსნა. გთხოვთ, იხილოთ შენიშვნა 14.

13. საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწა	შენობები	მიმდინარე მშენებლობა	სულ
ხარჯი				
2021 წლის 1 იანვარს	20,972	121,247	4,013	146,232
დამატებები	-	-	21,244	21,244
გადაცემა	-	24,548	(24,548)	-
2021 წლის 31 დეკემბერს	20,972	145,795	709	167,476
დამატებები	-	594	2,323	2,917
გადაცემა	-	2,008	(2,008)	-
2022 წლის 31 დეკემბერს	20,972	148,397	1,024	170,393
აკუმულირებული ამორტიზაცია				
2021 1 იანვარს	-	11,693	-	11,693
ცვეთის ხარჯი	-	2,450	-	2,450
გაუფასურება*	-	2,326	-	2,326
2021 წლის 31 დეკემბერს	-	16,469	-	16,469
გაუფასურების ხარჯი	-	2,946	-	2,946
გაუფასურება*	-	1,514	-	1,514
2022 წლის 31 დეკემბერს	-	20,929	-	20,929
ნარჩენი ღირებულება				
2021 წლის 1 იანვარს	20,972	109,554	4,013	134,539
2021 წლის 31 დეკემბერს	20,972	129,326	709	151,007
2022 წლის 31 დეკემბერს	20,972	127,468	1,024	149,464

*საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას დადგინდა, რომ

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

2022 წლის 31 დეკემბერს	1,141	12,460	3,147	180	16,298
ნარჩენი ღირებულება					
2021 წლის 1 იანვარს	7,339	359	194	114	8,006
2021 წლის 31 დეკემბერს	7,176	390	125	66	7,757
2022 წლის 31 დეკემბერს	7,013	225	107	133	7,478

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

ქონება და აღჭურვილობა მოიცავს სრულად ამორტიზებულ ნივთებს ღირებულებით 15,149 ათასი ლარი.

2022 წლის 31 დეკემბერი (2021 წლის 31 დეკემბერი: 14,246 ათასი ლარი), რომლის უმრავლესობა შედის მანქანებისა და აღჭურვილობის ფარგლებში.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ქონებისა და აღჭურვილობის მთლიან ბალანსზე იყო დადებული 2019 წლის დეკემბერში ჩატარებული საგადასახადო შემოწმების შედეგად კომპანიისთვის დაკისრებული დამატებითი გადასახადის გამო. კომპანიის უძრავ და მოძრავ ქონებაზე გირავნობა 2022 წელს მოიხსნა. გთხოვთ, იხილოთ შენიშვნა 14.

13. საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწა	შენობები	მიმდინარე მშენებლობა	სულ
ხარჯი				
2021 წლის 1 იანვარს	20,972	121,247	4,013	146,232
დამატებები	-	-	21,244	21,244
გადაცემა	-	24,548	(24,548)	-
2021 წლის 31 დეკემბერს	20,972	145,795	709	167,476
დამატებები	-	594	2,323	2,917
გადაცემა	-	2,008	(2,008)	-
2022 წლის 31 დეკემბერს	20,972	148,397	1,024	170,393
აკუმულირებული ამორტიზაცია				
2021 1 იანვარს	-	11,693	-	11,693
ცვეთის ხარჯი	-	2,450	-	2,450
გაუფასურება*	-	2,326	-	2,326
2021 წლის 31 დეკემბერს	-	16,469	-	16,469
გაუფასურების ხარჯი	-	2,946	-	2,946
გაუფასურება*	-	1,514	-	1,514
2022 წლის 31 დეკემბერს	-	20,929	-	20,929
ნარჩენი ღირებულება				
2021 წლის 1 იანვარს	20,972	109,554	4,013	134,539
2021 წლის 31 დეკემბერს	20,972	129,326	709	151,007
2022 წლის 31 დეკემბერს	20,972	127,468	1,024	149,464

*საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას დადგინდა, რომ დიდმის კომერციული ფართის შენობა გაუფასურდა მშენებლობის ხარჯების გაზრდის გამო. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,514 ათასი ლარის შესაბამისი

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

დიდმის კომერციული ფართის შენობა გაუფასურდა მშენებლობის ხარჯების გაზრდის გამო. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,514 ათასი ლარის შესაბამისი გაუფასურება (2021 წლის 31 დეკემბერი: 2,326 ათასი ლარი) აღიარებული იქნა „სხვა ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში“. იხილეთ შენიშვნა 13 (ა) დიდმის კომერციული ფართის გაუფასურებასთან დაკავშირებით დაშვებებისთვის.

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

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების მთლიან ნაშთს ჰქონდა დადებული დამატებითი გადასახადის გადასახადის გამო, რომელიც კომპანიას დაეკისრა 2019 წლის დეკემბერში ჩატარებული საგადასახადო შემოწმების შედეგად. კომპანიის უძრავ და მოძრავ ქონებაზე გირავნობა მოიხსნა 2022 წელს. გთხოვთ, იხილოთ შენიშვნა 14.

(ა) სამართლიანი ღირებულება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ისტ ფოინთ სავაჭრო ცენტრისა და დიდმის კომერციული ზონის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებლის მიერ, ვაკანტური მიწის ნაკვეთის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა კომპანიის შიდა სპეციალისტების მიერ. საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების შეფასება იყო კატეგორიზებული, როგორც მე-3 დონის რეალური ღირებულება, გამოყენებული შეფასების ტექნიკის არადაკვირვებადი მონაცემების საფუძველზე.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება იყო შემდეგი:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო მოლი ისტ ფოინთი	216,700	244,401
დიდმის კომერციული ფართი	37,558	41,508
ცარიელი მიწის ნაკვეთი	9,506	9,781
სულ საინვესტიციო ქონების წმინდა ღირებულება	263,764	295,690

მიწის სამართლიანი ღირებულება იყო შემდეგი:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო მოლი ისტ ფოინთი	77,007	79,443
დიდმის კომერციული ფართი	19,725	17,036
ცარიელი მიწის ნაკვეთი	9,506	9,781
სულ მიწის სამართლიანი ღირებულება	106,238	106,260

შემდეგი ცხრილი ასახავს შეფასების ტექნიკას, რომელიც გამოიყენება საინვესტიციო ქონების (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული, რომელიც მოიცავს მიწასა და შენობებს) და მიწის სამართლიანი ღირებულების გაზომვისას, ასევე გამოყენებული მნიშვნელოვანი დაუკვირვებადი მონაცემების შესახებ:

ახს მოთხოვნა

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

გაუფასურება (2021 წლის 31 დეკემბერი: 2,326 ათასი ლარი) აღიარებული იქნა „სხვა ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში“. იხილეთ შენიშვნა 13 (ა) დილმის კომერციული ფართის გაუფასურებასთან დაკავშირებით დაშვებებისთვის.

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

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების მთლიან ნაშთს ჰქონდა დადებული დამატებითი გადასახადის გადასახადის გამო, რომელიც კომპანიას დაეკისრა 2019 წლის დეკემბერში ჩატარებული საგადასახადო შემოწმების შედეგად. კომპანიის უმრავ და მოძრავ ქონებაზე გირავნობა მოიხსნა 2022 წელს. გთხოვთ, იხილოთ შენიშვნა 14.

(ა) სამართლიანი ღირებულება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ისთ ფონთ სავაჭრო ცენტრისა და დილმის კომერციული ზონის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებლის მიერ, ვაკანტური მიწის ნაკვეთის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა კომპანიის შიდა სპეციალისტების მიერ. საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების შეფასება იყო კატეგორიზებული, როგორც მე-3 დონის რეალური ღირებულება, გამოყენებული შეფასების ტექნიკის არადაკვირვებადი მონაცემების საფუძველზე.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება იყო შემდეგი:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო მოლი ისთ ფონთი	216,700	244,401
დილმის კომერციული ფართი	37,558	41,508
ცარიელი მიწის ნაკვეთი	9,506	9,781
სულ საინვესტიციო ქონების წმინდა ღირებულება	263,764	295,690

მიწის სამართლიანი ღირებულება იყო შემდეგი:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო მოლი ისთ ფონთი	77,007	79,443
დილმის კომერციული ფართი	19,725	17,036
ცარიელი მიწის ნაკვეთი	9,506	9,781
სულ მიწის სამართლიანი ღირებულება	106,238	106,260

შემდეგი ცხრილი ასახავს შეფასების ტექნიკას, რომელიც გამოიყენება საინვესტიციო ქონების (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული, რომელიც მოიცავს მიწასა და შენობებს) და მიწის სამართლიანი ღირებულების გაზომვისას, ასევე გამოყენებული მნიშვნელოვანი დაუკვირვებადი მონაცემების შესახებ:

**მენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)**

ქონება	შეფასების ტექნიკა
სავაჭრო მოლი ისტ ფონითი	სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, რომელიც ეფუძნება მოსალოდნელ ფულადი ნაკადებს და გადინებას, რომლებიც წარმოიქმნება საიჯარო ფართების იჯარით. - ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია მსგავსი საიჯარო ქონების კვადრატულ მეტრზე საბაზრო გაქირავების საშუალო ფასზე დაყრდნობით მსგავს ადგილას და ფიზიკურ მდგომარეობაზე და კომპანიის ქირავნობის რეალურ ხელშეკრულებებზე, სადაც ეს შესაძლებელია, და 5-წლიან ბიზნეს გეგმას, რომელიც ითვალისწინებს დაკავების საშუალო კოეფიციენტს. 95% მომდევნო 5 წლის განმავლობაში და არ არის მნიშვნელოვანი ზრდა საშუალო საბაზრო ქირის ფასი კვადრატულ მეტრზე საპროექტო პერიოდში. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია ისეთ მახასიათებლებთან, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება მიღწეული მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე კორექტირება დაკვირვების მოთხოვნაზე; 12.4% დისკონტის განაკვეთი გამოიყენება მომავალი ფულადი ნაკადების ამჟამინდელი ღირებულების დასადგენად პროგნოზირებული ათი წლის განმავლობაში, ტერმინალური პერიოდისთვის 10.22% კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებით. - მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ლოკაციაზე მსგავსი ვაკანტური მიწის ნაკვეთების გამოცხადებული მოთხოვნის ფასებზე. მოლაპარაკების გზით, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 15%-მდე (2021: 0%-დან 15%-მდე) კორექტირება დაკვირვების მოთხოვნაზე.
დიდმის კომერციული ფართი	სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, რომელიც ეფუძნება საიჯარო ფართების იჯარით გამოწვეულ ფულადი სახსრების მოსალოდნელ შემოდინებას და გადინებას. სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება შემდეგი ძირითადი დაშვებები: - ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია მსგავსი საიჯარო ქონების კვადრატულ მეტრზე საბაზრო გაქირავების საშუალო ფასზე დაყრდნობით, მსგავს ადგილას და ფიზიკურ მდგომარეობაზე და კომპანიის რეალურ ქირავნობის ხელშეკრულებებზე, სადაც ეს შესაძლებელია, რომელიც ითვალისწინებს დაკავებულობის საშუალო კოეფიციენტს დაახლოებით 85% -95% და არ არის მნიშვნელოვანი ზრდა საშუალო საბაზრო ქირავნობის ფასის კვადრატულ მეტრზე საშუალოდ. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია მახასიათებლებთან, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება მიღწეული მოლაპარაკების შედეგად განსხვავებულობასთან, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე კორექტირება დაკვირვების მოთხოვნაზე; და - მომავალი ფულადი ნაკადების ამჟამინდელი ღირებულების განსაზღვრისას გამოიყენება 9%-იანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი; - მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ადგილას მსგავსი ვაკანტური მიწის ნაკვეთების გამოცხადებული ფასის საფუძველზე. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია მიწების მახასიათებლებში არსებულ განსხვავებასთან, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, რომელიც მიღწეულია მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 15%-მდე (2021: 0%-დან 15%-მდე). შესწორებები დაკვირვებულ მოთხოვნად ფასებზე.

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

ქონება	შეფასების ტექნიკა
სავაჭრო მოლი ისტ ფონთი	სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, რომელიც ეფუძნება მოსალოდნელ ფულადი ნაკადებს და გადინებას, რომლებიც წარმოიქმნება საიჯარო ფართების იჯარით. – ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია მსგავსი საიჯარო ქონების კვადრატულ მეტრზე საბაზრო გაქირავების საშუალო ფასზე დაყრდნობით მსგავს ადგილას და ფიზიკურ მდგომარეობაზე და კომპანიის ქირავნობის რეალურ ხელშეკრულებებზე, სადაც ეს შესაძლებელია, და 5-წლიან ბიზნეს გეგმას, რომელიც ითვალისწინებს დაკავების საშუალო კოეფიციენტს. 95% მომდევნო 5 წლის განმავლობაში და არ არის მნიშვნელოვანი ზრდა საშუალო საბაზრო ქირის ფასი კვადრატულ მეტრზე საპროექტო პერიოდში. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია ისეთ მახასიათებლებთან, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება მიღწეული მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე კორექტირება დაკვირვების მოთხოვნაზე; – 12.4% დისკონტის განაკვეთი გამოიყენება მომავალი ფულადი ნაკადების ამჟამინდელი ღირებულების დასადგენად პროგნოზირებული ათი წლის განმავლობაში, ტერმინალური პერიოდისთვის 10.22% კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებით. – მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ლოკაციაზე მსგავსი ვაკანტური მიწის ნაკვეთების გამოცხადებული მოთხოვნის ფასებზე. მოლაპარაკების გზით, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 15%-მდე (2021: 0%-დან 15%-მდე) კორექტირება დაკვირვების მოთხოვნაზე.
დიდმის კომერციული ფართი	სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, რომელიც ეფუძნება საიჯარო ფართების იჯარით გამოწვეულ ფულადი სახსრების მოსალოდნელ შემოდინებას და გადინებას. სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება შემდეგი ძირითადი დაშვებები: – ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია მსგავსი საიჯარო ქონების კვადრატულ მეტრზე საბაზრო გაქირავების საშუალო ფასზე დაყრდნობით, მსგავს ადგილას და ფიზიკურ მდგომარეობაზე და კომპანიის რეალურ ქირავნობის ხელშეკრულებებზე, სადაც ეს შესაძლებელია, რომელიც ითვალისწინებს დაკავებულობის საშუალო კოეფიციენტს დაახლოებით 85% -95% და არ არის მნიშვნელოვანი ზრდა საშუალო საბაზრო ქირავნობის ფასის კვადრატულ მეტრზე სამუდამოდ. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია მახასიათებლებთან, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება მიღწეული მოლაპარაკების შედეგად განსხვავებულობასთან, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე კორექტირება დაკვირვების მოთხოვნაზე; და – მომავალი ფულადი ნაკადების ამჟამინდელი ღირებულების განსაზღვრისას გამოიყენება 9%-იანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი; – მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ადგილას მსგავსი ვაკანტური მიწის ნაკვეთების გამოცხადებული ფასის საფუძველზე. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია მიწების მახასიათებლებში არსებულ განსხვავებასთან, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, რომელიც მიღწეულია მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 15%-მდე (2021: 0%-დან 15%-მდე). შესწორებები დაკვირვებულ მოთხოვნად ფასებზე.

მენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

ქონება	შეფასების ტექნიკა
სავაჭრო მოლი ისტ ფოინთი	სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, რომელიც ეფუძნება მოსალოდნელ ფულადი ნაკადებს და გადინებას, რომლებიც წარმოიქმნება საიჯარო ფართების იჯარით. – ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია მსგავსი საიჯარო ქონების კვადრატულ მეტრზე საბაზრო გაქირავების საშუალო ფასზე დაყრდნობით მსგავს ადგილას და ფიზიკურ მდგომარეობაზე და კომპანიის ქირავნობის რეალურ ხელშეკრულებებზე, სადაც ეს შესაძლებელია, და 5-წლიან ბიზნეს გეგმას, რომელიც ითვალისწინებს დაკავების საშუალო კოეფიციენტს. 95% მომდევნო 5 წლის განმავლობაში და არ არის მნიშვნელოვანი ზრდა საშუალო საბაზრო ქირის ფასი კვადრატულ მეტრზე საპროექტო პერიოდში. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია ისეთ მახასიათებლებთან, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება მიღწეული მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე კორექტირება დაკვირვების მოთხოვნაზე; – 12.4% დისკონტის განაკვეთი გამოიყენება მომავალი ფულადი ნაკადების ამჟამინდელი ღირებულების დასადგენად პროგნოზირებული ათი წლის განმავლობაში, ტერმინალური პერიოდისთვის 10.22% კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებით. – მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ლოკაციებზე მსგავსი ვაკანტური მიწის ნაკვეთების გამოცხადებული მოთხოვნის ფასებზე. მოლაპარაკების გზით, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 15%-მდე (2021: 0%-დან 15%-მდე) კორექტირება დაკვირვების მოთხოვნაზე.
გარიელი მიწის ნაკვეთი	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ადგილას და ფიზიკურ მდგომარეობაში მსგავსი ქონების გამოცხადებული მოთხოვნის ფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია მიწების მახასიათებლებში არსებულ განსხვავებასთან, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, რომელიც მიღწეულია მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 15%-მდე (2021: 0%-დან 15%-მდე). შესწორებები დაკვირვებულ მოთხოვნად ფასებზე.

(ბ) საოპერაციო იჯარა

როდესაც კომპანია არის შეიჯარე, საოპერაციო იჯარით მიღებული საიჯარო გადასახადები იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2022	2021
არა უგვიანეს 1 წლისა	35,076	37,305
არა უგვიანეს 2 წლისა	32,256	35,711
არა უგვიანეს 3 წლისა	27,788	34,488
არა უგვიანეს 4 წლისა	15,492	30,207
არა უგვიანეს 5 წლისა	11,237	17,745
5 წელზე მეტი	50,569	98,598
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდები, მისაღები 31 დეკემბრისთვის	172,418	254,054

14. სხვა გადასახადები, მისაღები, წმინდა

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)

ქონება	შეფასების ტექნიკა
სავაჭრო მოლი ისტ ფონი	სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, რომელიც ეფუძნება მოსალოდნელ ფულადი ნაკადებს და გადინებას, რომლებიც წარმოიქმნება საიჯარო ფართების იჯარით. – ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია მსგავსი საიჯარო ქონების კვადრატულ მეტრზე საბაზრო გაქირავების საშუალო ფასზე დაყრდნობით მსგავს ადგილას და ფიზიკურ მდგომარეობაზე და კომპანიის ქირავნობის რეალურ ხელშეკრულებებზე, სადაც ეს შესაძლებელია, და 5-წლიან ბიზნეს გეგმას, რომელიც ითვალისწინებს დაკავების საშუალო კოეფიციენტს. 95% მომდევნო 5 წლის განმავლობაში და არ არის მნიშვნელოვანი ზრდა საშუალო საბაზრო ქირის ფასი კვადრატულ მეტრზე საპროექტო პერიოდში. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია ისეთ მახასიათებლებთან, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება მიღწეული მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე კორექტირება დაკვირვების მოთხოვნაზე; – 12.4% დისკონტის განაკვეთი გამოიყენება მომავალი ფულადი ნაკადების ამჟამინდელი ღირებულების დასადგენად პროგნოზირებული ათი წლის განმავლობაში, ტერმინალური პერიოდისთვის 10.22% კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებით. – მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ლოკაციაზე მსგავსი ვაკანტური მიწის ნაკვეთების გამოცხადებული მოთხოვნის ფასებზე. მოლაპარაკების გზით, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 15%-მდე (2021: 0%-დან 15%-მდე) კორექტირება დაკვირვების მოთხოვნაზე.
ცარიელი მიწის ნაკვეთი	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ადგილას და ფიზიკურ მდგომარეობაში მსგავსი ქონების გამოცხადებული მოთხოვნის ფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი შეუმჩნეველი მონაცემები დაკავშირებულია მიწების მახასიათებლებში არსებულ განსხვავებასთან, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, რომელიც მიღწეულია მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 15%-მდე (2021: 0%-დან 15%-მდე). შესწორებები დაკვირვებულ მოთხოვნად ფასებზე.

(ბ) საოპერაციო იჯარა

როდესაც კომპანია არის მეიჯარე, საოპერაციო იჯარით მიღებული საიჯარო გადასახადები იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2022	2021
არა უგვიანეს 1 წლისა	35,076	37,305
არა უგვიანეს 2 წლისა	32,256	35,711
არა უგვიანეს 3 წლისა	27,788	34,488
არა უგვიანეს 4 წლისა	15,492	30,207
არა უგვიანეს 5 წლისა	11,237	17,745
5 წელზე მეტი	50,569	98,598
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდები, მისაღები 31 დეკემბრისთვის	172,418	254,054

14. სხვა გადასახადები, მისაღები, წმინდა

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სხვა მისაღები გადასახადები (წმინდა) მოიცავს

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სხვა მისაღები გადასახადები (წმინდა) მოიცავს 303 ათასი ლარის ოდენობის საგადასახადო აქტივებს (2021 წელს 25 ლარი) და ქონების გადასახადის გადასახადის რეზერვს 196 ათასი ლარის ოდენობით (196 ლარი 2021 წელს).

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ანაზღაურებადი გადასახადები მოიცავს საგადასახადო აქტივებს 303 ათასი ლარის ოდენობით და ქონების გადასახადის დამატებითი გადასახადის დებულებას 196 ათასი ლარის ოდენობით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მიერ 2019 წლის დეკემბერში დასრულებული საგადასახადო შემოწმების საფუძველზე. და მოიცავს საგადასახადო პერიოდებს 2016 წლის 1 ოქტომბრიდან 2018 წლის 1 აგვისტომდე. კომპანიამ წამოიწყო დავა საგადასახადო ორგანოებთან, რომელიც საბოლოოდ დასრულდა 2021 წელს. ქონების დამატებითი გადასახადის ნაწილი გააქმდა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურმა 2021 წლის 24 დეკემბერს. შესაბამისად, კომპანიამ გააუქმა 3,429 ათასი ლარის შესაბამისი რეზერვი. დარჩენილი საგადასახადო რეზერვის ნაშთი უკავშირდება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მიერ ჩატარებულ სატრანსფერო ფასთა საგადასახადო შემოწმებას, რომელიც 2022 წ.

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 ვალდებულებები (საგადასახადო გადასახადი) ჯამური ოდენობით 5,164 ათასი ლარი, რომელიც მოიცავს კორპორატიულ სამშენსაშენო გადასახადს 2,931 ათასი ლარის ოდენობით, ჯარიმა 1,466 ათასი ლარის ოდენობით და დაგვიანებით გადახდის პროცენტი 767 ათასი ლარის ოდენობით.

დამატებითი საგადასახადო გადასახადი დაწესებულია საგადასახადო ორგანოს მიერ დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხებისა და ნასესხების ბალანსის საწესდებო კაპიტალად გადაკლასიფიცირებისა და პროცენტის გადახდის, როგორც მოგების განაწილების გამო, რაც ექვემდებარება კორპორატიულ სამშენსაშენო 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 მჭარის დაფინანსების მოპოვებას.

კომპანიამ დაიქირავა გარე კონსულტანტები და ჩაატარა ანალიზი საგადასახადო ორგანოს მიერ გამოყენებული დასაბუთების გასაჩივრების მიზნით, რის შედეგადაც გამოვლინდა მნიშვნელოვანი ხარვეზები კვლევის ტექნიკურ და იურიდიულ ასპექტებში. შესაბამისად, კომპანიამ მიიღო გადაწყვეტილება საგადასახადო ორგანოსთან დავის დაწყების შესახებ და 2023 წლის 18 მაისს საჩივარი შევიდა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის დავების საბჭოში.

15. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	3,602	3,728
სხვა დებიტორული დავალიანება	134	1,523
საკრედიტო ზარაის დაშვების გამოკლება	(38)	(42)
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	3,698	5,209

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

303 ათასი ლარის ოდენობის საგადასახადო აქტივებს (2021 წელს 25 ლარი) და ქონების გადასახადის გადასახადის რეზერვს 196 ათასი ლარის ოდენობით (196 ლარი 2021 წელს).

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ანაზღაურებადი გადასახადები მოიცავს საგადასახადო აქტივებს 303 ათასი ლარის ოდენობით და ქონების გადასახადის დამატებითი გადასახადის დებულებას 196 ათასი ლარის ოდენობით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მიერ 2019 წლის დეკემბერში დასრულებული საგადასახადო შემოწმების საფუძველზე. და მოიცავს საგადასახადო პერიოდებს 2016 წლის 1 ოქტომბრიდან 2018 წლის 1 აგვისტომდე. კომპანიამ წამოიწყო დავა საგადასახადო ორგანოებთან, რომელიც საბოლოოდ დასრულდა 2021 წელს. ქონების დამატებითი გადასახადის ნაწილი გააქმდა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურმა 2021 წლის 24 დეკემბერს. შესაბამისად, კომპანიამ გააუქმა 3,429 ათასი ლარის შესაბამისი რეზერვი. დარჩენილი საგადასახადო რეზერვის ნაშთი უკავშირდება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მიერ ჩატარებულ სატრანსფერო ფასთა საგადასახადო შემოწმებას, რომელიც 2022 წ.

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 ვალდებულებები (საგადასახადო გადასახადი) ჯამური ოდენობით 5,164 ათასი ლარი, რომელიც მოიცავს კორპორატიულ საშემოსავლო გადასახადს 2,931 ათასი ლარის ოდენობით, ჯარიმა 1,466 ათასი ლარის ოდენობით და დაგვიანებით გადახდის პროცენტი 767 ათასი ლარის ოდენობით.

დამატებითი საგადასახადო გადასახადი დაწესებულია საგადასახადო ორგანოს მიერ დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხებისა და ნასესხების ბალანსის საწესდებო კაპიტალად გადაკლასიფიცირებისა 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.

კომპანიამ დაიქირავა გარე კონსულტანტები და ჩაატარა ანალიზი საგადასახადო ორგანოს მიერ გამოყენებული დასაბუთების გასაჩივრების მიზნით, რის შედეგადაც გამოვლინდა მნიშვნელოვანი ხარვეზები კვლევის ტექნიკურ და იურიდიულ ასპექტებში. შესაბამისად, კომპანიამ მიიღო გადაწყვეტილება საგადასახადო ორგანოსთან დავის დაწყების შესახებ და 2023 წლის 18 მაისს საჩივარი შევიდა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის დავების საბჭოში.

15. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	3,602	3,728
სხვა დებიტორული დავალიანება	134	1,523
საკრედიტო ზარაის დაშვების გამოკლება	(38)	(42)
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	3,698	5,209

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სხვა დებიტორული დავალიანება მოიცავდა დებიტორებს პარტნიორებისგან, რომელიც აღდგენილია 2022 წელს.

16. ფული და ფულის ეკვივალენტები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ნაღდი ფული ხელზე	7	5
ბანკის მიმდინარე ანგარიში	2,056	2,208
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,063	2,213

კომპანიის ექსპოზიცია საპროცენტო განაკვეთის რისკის მიმართ და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია 21-ე შენიშვნაში.

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

17. კაპიტალი

ა) საწესდებო კაპიტალი

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 219 841 ათასი ლარი.

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

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

თბილისი

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

As at 31 December 2021 other accounts receivable included receivable from shareholders, which has been recovered in 2022.

16. ფული და ფულის ეკვივალენტები

'000 ლარი	<u>31 დეკემბერი 2022</u>	<u>31 დეკემბერი 2021</u>
ნაღდი ფული ხელზე	7	5
ბანკის მიმდინარე ანგარიში	2,056	2,208
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	<u>2,063</u>	<u>2,213</u>

კომპანიის ექსპოზიცია საპროცენტო განაკვეთის რისკის მიმართ და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია 21-ე შენიშვნაში.

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

17. კაპიტალი

ა) საწესდებო კაპიტალი

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 219 841 ათასი ლარი.

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

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

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

18. უზრუნველყოფის დეპოზიტები

საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე მოიჯარეს ეკისრება ვალდებულება გადაიხადოს ქირა 1-დან 2 თვემდე, რათა დაშვებულ იქნას იჯარით აღებული ტერიტორიაზე. ეს თანხები წარმოადგენს გარანტიებს და გამოიყენება კლიენტების დეფოლტის რისკებისა და აქტივების პოტენციური ზიანის შესამცირებლად. ეს თანხა ერიცხება მოიჯარეს საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეგროვებული უსაფრთხოების დეპოზიტების საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 1,881 ათას ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერი: 1,530 ათასი ლარი).

19. სესხები

ეს შენიშვნა შეიცავს ინფორმაციას კომპანიის პროცენტიანი სესხების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკის შესახებ მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 21.

'000 ლარი	2022	2021
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი დამფუძნებელი კომპანიისგან	174,062	226,648
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი დამფუძნებელი კომპანიისგან	10,529	10,749
	184,591	237,397

(ა) ვადები და ვალის გადახდის განრიგი

გადაუხდელი სესხების პირობები და ვადები იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ვადამოს ულობის წელი	31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
				ძირი თანხა	ნარჩენი თანხა	ძირი თანხა	ნარჩენი თანხა
არაუზრუნველყოფილი სესხი დამფუძნებელი კომპანიისგან	USD	8%	2035	184,591	184,591	237,397	237,397
სულ				184,591	184,591	237,397	237,397

(ბ) საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან ვალდებულებების მოძრაობის შეჯამება

'000 ლარი	2022	2021
ნაშთი 1 იანვარს	237,397	266,356
ცვლილებები დაფინანსების ფულის ბრუნვიდან:		
სესხების გადახდა	(15,174)	(8,839)
სულ ცვლილებები დაფინანსების ბრუნვიდან	(15,174)	(8,839)
გავლენა უცხოური ვალუტის გაცვლით ცვლილებების კურსში	(28,705)	(14,259)

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

18. უზრუნველყოფის დეპოზიტები

საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე მოიჯარეს ეკისრება ვალდებულება გადაიხადოს ქირა 1-დან 2 თვემდე, რათა დაშვებულ იქნას იჯარით აღებულ ტერიტორიაზე. ეს თანხები წარმოადგენს გარანტიებს და გამოიყენება კლიენტების დეფოლტის რისკებისა და აქტივების პოტენციური ზიანის შესამცირებლად. ეს თანხა ერიცხება მოიჯარეს საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეგროვებული უსაფრთხოების დეპოზიტების საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 1,881 ათას ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერი: 1,530 ათასი ლარი).

19. სესხები

ეს შენიშვნა შეიცავს ინფორმაციას კომპანიის პროცენტური სესხების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკის შესახებ მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 21.

'000 ლარი	2022	2021
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი დამფუძნებელი კომპანიისგან	174,062	226,648
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი დამფუძნებელი კომპანიისგან	10,529	10,749
	184,591	237,397

(ა) ვადები და ვალის გადახდის განრიგი

გადაუხდელი სესხების პირობები და ვადები იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ვადამოს ულობის წელი	31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
				ძირი თანხა	ნარჩენი თანხა	ძირი თანხა	ნარჩენი თანხა
არაუზრუნველყოფილი სესხი დამფუძნებელი კომპანიისგან	USD	8%	2035	184,591	184,591	237,397	237,397
სულ პროცენტდარიცხული ვალდებულებები				184,591	184,591	237,397	237,397

(ბ) საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება

'000 ლარი	2022	2021
ნაშთი 1 იანვარს	237,397	266,356
ცვლილებები დაფინანსების ფულის ბრუნვიდან:		
სესხების გადახდა	(15,174)	(8,839)
სულ ცვლილებები დაფინანსების ბრუნვიდან	(15,174)	(8,839)
გავლენა უცხოური ვალუტის გაცვლით ცვლილებების კურსში სხვა ცვლილებები	(28,705)	(14,259)

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

'000 ლარი	2022	2021
სხვა ცვლილებები		
ვალდებულებასთან დაკავშირებული		
საპროცენტო ხარჯი	8,811	10,719
გადახდილი პროცენტი	(17,738)	(16,579)
ნაშთი 31 დეკემბერს	184,591	237,397

(ბ) გამოუყენებელი საკრედიტო ობიექტები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა წვდომა დედა კომპანიისგან გამოუყენებელ საკრედიტო ობიექტებზე 81,671 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2021: 73,361 ათასი აშშ დოლარი), რომელიც ხელმისაწვდომი იყო 2025 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.

20. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
დებიტორული დავალიანება მშენებლობისთვის	438	1,669
დარიცხვები მშენებლობისთვის	-	1,371
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება კომუნალურებისთვის	652	591
სხვა სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	160	267
სულ სავაჭრო და სხვა დავალიანება	1,250	3,898

მშენებლობაზე დარიცხვა 1,371 ათასი ლარის ოდენობით წარმოადგენს დარიცხვას შესრულებული, მაგრამ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოებიდან.

კომპანიის ექსპოზიცია ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე, რომლებიც დაკავშირებულია სავაჭრო და სხვა გადასახდელებთან, წარმოდგენილია 21 შენიშვნაში.

21. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკის მართვა

ა) ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

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

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

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

'000 ლარი	2022	2021
ვალდებულებასთან დაკავშირებული		
საპროცენტო ხარჯი	8,811	10,719
გადახდილი პროცენტი	(17,738)	(16,579)
ნაშთი 31 დეკემბერს	<u>184,591</u>	<u>237,397</u>

(ბ) გამოუყენებელი საკრედიტო ობიექტები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა წვდომა დედა კომპანიისგან გამოუყენებელ საკრედიტო ობიექტებზე 81,671 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2021: 73,361 ათასი აშშ დოლარი), რომელიც ხელმისაწვდომი იყო 2025 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.

20. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
დებიტორული დავალიანება მშენებლობისთვის	438	1,669
დარიცხვები მშენებლობისთვის	-	1,371
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება კომუნალურებისთვის	652	591
სხვა სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	160	267
სულ სავაჭრო და სხვა დავალიანება	<u>1,250</u>	<u>3,898</u>

მშენებლობაზე დარიცხვა 1,371 ათასი ლარის ოდენობით წარმოადგენს დარიცხვას შესრულებული, მაგრამ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოებიდან.

კომპანიის ექსპოზიცია ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე, რომლებიც დაკავშირებულია სავაჭრო და სხვა გადასახდელებთან, წარმოდგენილია 21 შენიშვნაში.

21. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკის მართვა

ა) ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

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

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

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების რეალური ღირებულება გამდიოვდება 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.

ა) ფინანსური რისკის მართვა

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

საკრედიტო რისკი. კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რაც არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთმა მხარემ მეორე მხარისთვის ფინანსური ზარალი გამოიწვიოს ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო.

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

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

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

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

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

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

ღირებულების საფუძველზე, დისკონტირებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით ანგარიშგების თარიღისთვის.

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

ა) ფინანსური რისკის მართვა

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

საკრედიტო რისკი. კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რაც არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთმა მხარემ მეორე მხარისთვის ფინანსური ზარალი გამოიწვიოს ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო.

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

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

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

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

საკრედიტო ლიმიტი გაანალიზებულია და ამტკიცებს მენეჯმენტი. საკრედიტო რისკის ზემოქმედების მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები მზადდება სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ფოკუსირებულია მომხმარებლის ბიზნესსა და ფინანსურ მაჩვენებლებზე. კრედიტუნარიანობის გაუარესების მქონე კლიენტებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედება ეცნობება და განიხილავს მენეჯმენტს. კომპანიის მენეჯმენტი განიხილავს კონტრაგენტების მუშაობას და აკვირდება ვადაგადაცდილებულ ნაშთებს.

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

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

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

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

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება გაყიდვების გადახდის პროფილებს 36 თვის განმავლობაში 2022 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2022 წლის 1 იანვრამდე, შესაბამისად, და შესაბამისი ისტორიული საკრედიტო ზარალი, რომელიც განიცადა ამ პერიოდში. ისტორიული ზარალის კოეფიციენტები მორგებულია იმისთვის, რომ ასახავდეს მიმდინარე და მომავალზე ორიენტირებულ ინფორმაციას მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენენ კლიენტების უნარზე დებიტორული დავალიანების დაფარვაზე.

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

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ზარალის ანალიზი ასეთია:

'000 GEL	ჯამური ნარჩენი თანხა	ზარალის კოეფიციენტი	საკრედიტო ზარალის დამუშავება
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება:			
ა) არადისკონტირებული გარანტირებული ბალანსები სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებაზე	1,592	0%	-
ბ) ნაშთები უზრუნველყოფის დეპოზიტის მიღმა			
- 30 დღიან დაგვიანებაზე ნაკლები	1,583	0%	-
- 30-90 დღით დაგვიანება	104	5%	(5)
- 91-360 დღით დაგვიანება	313	10%	(31)
- 360 დღეზე მეტი დაგვიანება	9	15%	(1)
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება (ნარჩენი თანხა)	3,601		(38)

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

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

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

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

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება გაყიდვების გადახდის პროფილებს 36 თვის განმავლობაში 2022 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2022 წლის 1 იანვრამდე, შესაბამისად, და შესაბამისი ისტორიული საკრედიტო ზარალი, რომელიც განიცადა ამ პერიოდში. ისტორიული ზარალის კოეფიციენტები მორგებულია იმისთვის, რომ ასახავდეს მიმდინარე და მომავალზე ორიენტირებულ ინფორმაციას მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენენ კლიენტების უნარზე დებიტორული დავალიანების დაფარვაზე.

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

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი ასეთია:

'000 GEL	ჯამური ნარჩენი თანხა	ზარალის კოეფიციენტი	საკრედიტო ზარალის დაშვება
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება:			
ა) არადისკონტირებული გარანტირებული ბალანსები სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებაზე	1,592	0%	-
ბ) ნაშთები უზრუნველყოფის დეპოზიტს მიღმა			
- 30 დღიან დაგვიანებაზე ნაკლები	1,583	0%	-
- 30-90 დღით დაგვიანება	104	5%	(5)
- 91-360 დღით დაგვიანება	313	10%	(31)
- 360 დღეზე მეტი დაგვიანება	9	15%	(1)
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება (ნარჩენი თანხა)	3,601		(38)

**შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)**

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

'000 ლარი	სულ ნარჩენი თანხა	ზარალის კოეფიციენტი	საკრედიტო ზარალის დაშვება
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება:			
ა) არადისკონტირებული გარანტირებული ნაშთები			
სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებაზე	1,830	0%	-
ბ) ნაშთები უზრუნველყოფის დეპოზიტს მიღმა			
- 30 დღეზე ნაკლები დაგვიანება	1,537	0%	-
- 30-90 დღე დაგვიანება	226	5%	(11)
- 90-360 დღე დაგვიანება	235	10%	(24)
- 360 დღეზე მეტი დაგვიანება	48	15%	(7)
გ) დებიტორული დავალიანება კრედიტორებისგან	1,375	0%	-
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება (ნარჩენი თანხა)	5,251		(42)

დამქირაველებთან დადგენილი სახელშეკრულებო პირობების მიხედვით, ხელშეკრულების პირობების განმავლობაში დავალიანების და იჯარით გაცემული აქტივების უზრუნველსაყოფად, ხელშეკრულების დაწყებისას, კომპანია აგროვებს დამქირაველებს უსაფრთხოების დეპოზიტებს 1-დან 2 თვემდე გადასახდელად.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეგროვებული გარანტიის დეპოზიტების საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 1,881 ათას ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერი: 1,530 ათასი ლარი) (იხ. აგრეთვე შენიშვნა 15).

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

'000 ლარი	2022	2021
ნაშთი 1 იანვარს	42	57
გაუფასურების უკუგება სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებაზე	(4)	(15)
ნაშთი 31 დეკემბერს	38	42

კომპანია ანაწილებს თითოეულ ექსპოზიციას საკრედიტო რისკის ხარისხზე დაფუძნებული მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც განსაზღვრულია ზარალის რისკის პროგნოზირებად (მათ შორის, თუმცა არა მხოლოდ გარე რეიტინგები, ინფორმაცია კონტრაგენტების პოტენციური ფინანსური სირთულეების შესახებ და ინფორმაცია გასული ვადის შესახებ) და გამოცდილი საკრედიტო განსჯა.

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

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

'000 ლარი	სულ ნარჩენი თანხა	ზარალის კოეფიციენტი	საკრედიტო ზარალის დაშვება
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება:			
ა) არადისკონტირებული გარანტირებული ნაშთები სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებაზე	1,830	0%	-
ბ) ნაშთები უზრუნველყოფის დეპოზიტს მიღმა			
- 30 დღეზე ნაკლები დაგვიანება	1,537	0%	-
- 30-90 დღე დაგვიანება	226	5%	(11)
- 90-360 დღე დაგვიანება	235	10%	(24)
- 360 დღეზე მეტი დაგვიანება	48	15%	(7)
გ) დებიტორული დავალიანება კრედიტორებისგან	1,375	0%	-
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება (ნარჩენი თანხა)	5,251		(42)

დამქირავებლებთან დადგენილი სახელშეკრულებო პირობების მიხედვით, ხელშეკრულების პირობების განმავლობაში დავალიანების და იჯარით გაცემული აქტივების უზრუნველსაყოფად, ხელშეკრულების დაწყებისას, კომპანია აგროვებს დამქირავებელს უსაფრთხოების დეპოზიტებს 1-დან 2 თვემდე გადასახდელად.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეგროვებული გარანტიის დეპოზიტების საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 1,881 ათას ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერი: 1,530 ათასი ლარი) (იხ. აგრეთვე შენიშვნა 15).

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

'000 ლარი	2022	2021
ნაშთი 1 იანვარს	42	57
გაუფასურების უკუგება სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებაზე	(4)	(15)
ნაშთი 31 დეკემბრის	38	42

კომპანია ანაწილებს თითოეულ ექსპოზიციას საკრედიტო რისკის ხარისხზე დაფუძნებული მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც განსაზღვრულია ზარალის რისკის პროგნოზირებად (მათ შორის, თუმცა არა მხოლოდ გარე რეიტინგები, ინფორმაცია კონტრაგენტების პოტენციური ფინანსური სირთულეების შესახებ და ინფორმაცია გასული ვადის შესახებ) და გამოცდილი საკრედიტო განსჯა.

**მენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)**

სავაჭრო დებიტორებთან მიმართებაში რეზერვის ანგარიში გამოიყენება გაუფასურებით ზარალის აღრიცხვამდე, სანამ არ ამოიწურება აღდგენის ყველა შესაძლო შესაძლებლობა; ამ დროს თანხები პირდაპირ ჩამოიწერება ფინანსურ აქტივზე. მენეჯმენტი თვლის, რომ დაბალი რისკის კლიენტისგან სავაჭრო დებიტორული დავალიანება არ არის გაუფასურებული და სრულად იქნება ამოღებული. საშუალო რისკის მქონე მომხმარებლისგან დებიტორული დავალიანება ვადაგადაცილებულია 30 დღეზე მეტით, თუმცა მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ დებიტორული დავალიანება არ არის გაუფასურებული და თითქმის სრულად ანაზღაურდება. მაღალი რისკის მომხმარებელთან დებიტორული ვაჭრობა ვადაგადაცილებულია 90 დღეზე მეტით და ითვლება კრედიტის გაუფასურებულად, თუმცა მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ რეზერვის თანხა გონივრულია და დამატებითი რეზერვი არ არის საჭირო.

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

სავალუტო რისკი. რაც შეეხება სავალუტო რისკს, მენეჯმენტი აწესებს ლიმიტებს ვალუტის და ზოგადად მიერ გამოწვეული რისკის დონეს. პოზიციების მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად.

ქვემოთ ცხრილში ნაჩვენებია კომპანიის რისკები ვალუტის გაცვლით კურსთან მიმართებაში ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის:

	2022 წლის 31 დეკემბერს		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
'000 ლარი			
აშშ დოლარი	3,600	(185,054)	(181,453)
ევრო		(45)	(45)
	2021 წლის 31 დეკემბერს		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
'000 ლარი			
აშშ დოლარი	5,519	(240,437)	(234,918)

ზემოთ მოცემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ მონეტარულ აქტივებს და ვალდებულებებს. არა მონეტარული აქტივები არ არის გათვალისწინებული რომ გამოიწვევს არსებით სავალუტო რისკს.

წლის განმავლობაში გამოყენებული იყო შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

	საშუალო კურსი		კურსი ანგარიშგების დღეს	
	2022	2021	2022	2021
აშშ დოლარი	2.9156	3.1097	2.702	3.0976
ევრო	3.0792	3.8063	2.8844	3.5040

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

სავაჭრო დებიტორებთან მიმართებაში რეზერვის ანგარიში გამოიყენება გაუფასურებით ზარალის აღრიცხვამდე, სანამ არ ამოიწურება აღდგენის ყველა შესაძლო შესაძლებლობა; ამ დროს თანხები პირდაპირ ჩამოიწერება ფინანსურ აქტივზე. მენეჯმენტი თვლის, რომ დაბალი რისკის კლიენტისგან სავაჭრო დებიტორული დავალიანება არ არის გაუფასურებული და სრულად იქნება ამოღებული. საშუალო რისკის მქონე მომხმარებლისგან დებიტორული დავალიანება ვადაგადაცილებულია 30 დღეზე მეტით, თუმცა მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ დებიტორული დავალიანება არ არის გაუფასურებული და თითქმის სრულად ანაზღაურდება. მაღალი რისკის მომხმარებელთან დებიტორული ვაჭრობა ვადაგადაცილებულია 90 დღეზე მეტით და ითვლება კრედიტის გაუფასურებულად, თუმცა მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ რეზერვის თანხა გონივრულია და დამატებითი რეზერვი არ არის საჭირო.

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

სავალუტო რისკი. რაც შეეხება სავალუტო რისკს, მენეჯმენტი აწესებს ლიმიტებს ვალუტის და ზოგადად მიერ გამოწვეული რისკის დონეს. პოზიციების მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად.

ქვემოთ ცხრილში ნაჩვენებია კომპანიის რისკები ვალუტის გაცვლით კურსთან მიმართებაში ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის:

	2022 წლის 31 დეკემბერს		
	ფინანსური	ფინანსური	ფინანსური
'000 ლარი	ფინანსური აქტივები	ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	3,600	(185,054)	(181,453)
ევრო	-	(45)	(45)
	2021 წლის 31 დეკემბერს		
	ფინანსური	ფინანსური	ფინანსური
'000 ლარი	ფინანსური აქტივები	ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	5,519	(240,437)	(234,918)

ზემოთ მოცემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ მონეტარულ აქტივებს და ვალდებულებებს. არა მონეტარული აქტივები არ არის გათვალისწინებული რომ გამოიწვევს არსებით საავალუტო რისკს.

წლის განმავლობაში გამოყენებული იყო შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

	საშუალო კურსი		კურსი ანგარიშგების დღეს	
	2022	2021	2022	2021
აშშ დოლარი	2.9156	3.1097	2.702	3.0976
ევრო	3.0792	3.8063	2.8844	3.5040

შპს CBD DEVELOPMENT

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება) (ათასობით ქართულ ლარში)

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

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(18,145)	(23,492)
აშშ დოლარის დასუსტება 10%-ით	18,145	23,492
ევროს გამყარება 10%-ით	(5)	-
ევროს დასუსტება 10%-ით	5	-

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

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

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

როდესაც გადასახდელი თანხა არ არის დაფიქსირებული, დეკლარირებული თანხა განისაზღვრება იმ პირობებით, რომლებიც არსებობს ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს. უცხოური ვალუტის გადახდები გადაიყვანება ფიციალური გაცვლითი კურსით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების ვადამოსულობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

'000 ლარი	ნარჩენი თანხა	საკონტაქტო 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 დებიტორული დავალიანება	1,250	1,250	1,250	-	-	-	-
უზრუნველყოფის დეპოზიტი	1,881	3,021	73	18	380	1,798	751
სესხები	184,591	236,468	1,485	2,970	13,366	133,202	85,445
	187,855	240,873	2,809	2,988	13,746	135,000	86,196

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

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

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(18,145)	(23,492)
აშშ დოლარის დასუსტება 10%-ით	18,145	23,492
ევროს გამყარება 10%-ით	(5)	-
ევროს დასუსტება 10%-ით	5	-

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

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

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

როდესაც გადასახდელი თანხა არ არის დაფიქსირებული, დეკლარირებული თანხა განისაზღვრება იმ პირობებით, რომლებიც არსებობს ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს. უცხოური ვალუტის გადახდები გადაიყვანება ოფიციალური გაცვლითი კურსით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების ვადამოსულობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

'000 ლარი	ნარჩენი თანხა	საკონტაქტო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა და1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ვალდებულებები							
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	1,250	1,250	1,250	-	-	-	-
უზრუნველყოფის დეპოზიტი	1,881	3,021	73	18	380	1,798	751
სესხები	184,591	236,468	1,485	2,970	13,366	133,202	85,445
	187,855	240,873	2,809	2,988	13,746	135,000	86,196

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

ფინანსური ვალდებულებების ვადამოსულობის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

'000 ლარი	ნარჩენი თანხა	საკონტაქტო 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 დებიტორული დავალიანება	3,898	3,898	3,898	-	-	-	-
უზრუნველყოფის დეპოზიტი	1,530	2,544	65	86	381	1,304	708
სესხები	237,397	317,543	1,703	3,405	15,323	89,155	207,957
	242,825	323,985	5,666	3,491	15,704	90,459	208,665

22. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები როგორც წესი დაკავშირებულ მხარეებად ითვლებიან თუ მხარეები არიან იურიდიული პირები ერთობლივი კონტროლის ქვეშ (EUCC) ან თუ ერთ მხარეს აქვს უნარი აკონტროლოს მეორე მხარე ან შეუძლია გამოიყენოს მნიშვნელოვანი გავლენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური და საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას, ყურადღება ექცევა ურთიერთობის არსს, არა უბრალოდ იურიდიულ ფორმას.

გადაუხდელი ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
	მშობელი	EUCC	მშობელი	EUCC
სესხები	184,591	-	237,397	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	1,052 (248)	1,375	800 (248)
უზრუნველყოფის დეპოზიტი - სულ	-	65	-	81
უზრუნველყოფის დეპოზიტი - ამორტიზაციის ეფექტი	(8,811)	-	(10,719)	-
საპროცენტო ხარჯი წმინდა მოგებიდან უცხოური ვალუტის გაცვლიდან	28,706	-	14,259	-
საქონლის და მომსახურების შეძენა	-	(91)	-	(115)
საიჯარო შემოსავალი	-	6,482	-	2,992
მომსახურების საფასური	-	890	-	957
გძელვადიანი აქტივების შეძენა	-	(21)	-	(576)

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება უნდა დაიფაროს ნაღდი ფულით ანგარიშგების თარიღიდან ექვსი თვის ვადაში. უზრუნველყოფის დეპოზიტს კომპანია ფლობს იჯარის ხელშეკრულებით ახალგაზრდა შვილობილ კომპანიასთან, რომლის ვადა დარჩენილია 3 წელი (2021: 4 წელი) და უნდა დაიფაროს ნაღდი ფულით ანგარიშგების თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.

სესხების პირობები დაკავშირებული მხარეებისგან მოცემულია შენიშვნებში 19 და 21.

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(in thousands of Georgian Lari)

ფინანსური ვალდებულებების ვადამოსულობის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

'000 ლარი	ნარჩენი თანხა	საკონტაქტო 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 დებიტორული დავალიანება	3,898	3,898	3,898	-	-	-	-
უზრუნველყოფის დეპოზიტი	1,530	2,544	65	86	381	1,304	708
სესხები	237,397	317,543	1,703	3,405	15,323	89,155	207,957
	242,825	323,985	5,666	3,491	15,704	90,459	208,665

22. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები როგორც წესი დაკავშირებულ მხარეებად ითვლებიან თუ მხარეები არიან იურიდიული პირები ერთობლივი კონტროლის ქვეშ (EUCC) ან თუ ერთ მხარეს აქვს უნარი აკონტროლოს მეორე მხარე ან შეუძლია გამოიყენოს მნიშვნელოვანი გავლენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური და საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას, ყურადღება ექცევა ურთიერთობის არსს, არა უბრალოდ იურიდიულ ფორმას.

გადაუხდელი ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

'000 ლარი	31 December 2022		31 December 2021	
	Parent	EUCC	Parent	EUCC
სესხები	184,591		237,397	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	1,052	1,375	800
უზრუნველყოფის დეპოზიტი - სულ	-	(248)	-	(248)
უზრუნველყოფის დეპოზიტი - ამორტიზაციის ეფექტი	-	65	-	81
საპროცენტო ხარჯი	(8,811)	-	(10,719)	-
წმინდა მოგებიდან უცხოური ვალუტის გაცვლიდან	28,706	-	14,259	-
საქონლის და მომსახურების შეძენა	-	(91)	-	(115)
საიჯარო შემოსავალი	-	6,482	-	2,992
მომსახურების საფასური	-	890	-	957
გპელვადიანი აქტივების შეძენა	-	(21)	-	(576)

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება უნდა დაიფაროს ნაღდი ფულით ანგარიშგების თარიღიდან ექვსი თვის ვადაში. უზრუნველყოფის დეპოზიტს კომპანია ფლობს იჯარის ხელშეკრულებით ახალგაზრდა შვილობილ კომპანიასთან, რომლის ვადა დარჩენილია 3 წელი (2021: 4 წელი) და უნდა დაიფაროს ნაღდი ფულით ანგარიშგების თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.

მენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

ძირითადი მენეჯმენტის კომპენსაცია. ძირითადი მენეჯმენტი მოიცავს კომპანიის მმართველ წევრებს. მათი კომპენსაცია მოცემულია ქვემოთ:

'000 ლარი	2022		2021	
	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება
მოკლევადიანი სარგებელი:				
- ხელფასები და ბონუსები	1,059	-	1,226	-
სულ ხელმძღვანელი მენეჯმენტის კომპენსაცია	1,059	-	1,226	-

23. 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 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 საქართველოს¹ 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

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

სესხების პირობები დაკავშირებული მხარეებისგან მოცემულია შენიშვნებში 19 და 21.

ძირითადი მენეჯმენტის კომპენსაცია. ძირითადი მენეჯმენტი მოიცავს კომპანიის მმართველ წევრებს. მათი კომპენსაცია მოცემულია ქვემოთ:

'000 ლარი	2022		2021	
	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება
<i>მოკლევადიანი სარგებელი:</i>				
- ხელფასები და ბონუსები	1,059	-	1,226	-
სულ ხელმძღვანელი მენეჯმენტის კომპენსაცია	1,059	-	1,226	-

23. 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 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 სამშემოსავლო გადასახადს. საგადასახადო ორგანომ ჩაატარა კვლევა, რომელშიც კომპანიის დავალიანება კაპიტალთან და EBITDA ფინანსურ ხარჯებთან მიმართებაში შედარებულია სხვა კომპანიების იგივე კოეფიციენტებთან, რომლებიც მუშაობენ იმავე

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

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). 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.

იურიდიული პროცესები. 2021 და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანია არ იყო ჩართული მნიშვნელოვან სასამართლო პროცესებში. მენეჯმენტის აზრით ადგილი არ ჰქონდა მატერიალურ ზარალს და შესაბამისად ამ ფინანსურ ანგარიშებში უზრუნველყოფა არ გაკეთებულა.

კაპიტალის ხარჯები. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას არ ჰქონდა საკონტრაქტო ვალდებულებები შეძინა, აეგო ან განევიტრებინა საინვესტიციო ქონება (31 დეკემბერი, 2021: 728 ათასი აშშ დოლარი).

საოპერაციო გარემო - კომპანია ოპერაციებს ახორციელებს საქართველოში. შესაბამისად, კომპანია დგას საქართველოს ეკონომიკური და ფინანსური ბაზრების რისკის წინაშე, რაც ავლენს განვითარებადი ბაზრის მახასიათებლებს. იურიდიული, საგადასახადო და მარეგულირებელი გარემო ჯერ კიდევ ვითარდება, თუმცა აქვს ცვალებადი ინტერპრეტაციები და ხშირი ცვლილებები სხვა იურიდიულ და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, რასაც თავისი წვლილი შეაქვს საქართველოში ოპერირებადი იურიდიული პირების გამოწვევებში. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ და უკრაინის ომმა კიდევ გაზარდა დაურწმუნებლობა ბიზნეს გარემოში.

ფინანსური ანგარიშები ასახავს მენეჯმენტის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოზე, გავლენის მოხდენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციების და ფინანსური მდგომარეობის მიმართ. სამომავლო ბიზნეს გარემო შესაძლოა განსხვავდებოდეს მენეჯმენტის შეფასებისგან.

24. მოვლენები ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ

2023 წელს, ფინანსური ანგარიშების გაცემამდე, კომპანიამ გადაიხადა სესხები დამფუძნებელი კომპანიის მიმართ 6,298 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (ეკვივალენტი 16,323 ათასი ლარი).

2023 წლის 19 აპრილს კომპანიამ მიიღო გადაწყვეტილება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის (საგადასახადო ორგანო) მიერ ჩატარებული საგადასახადო შემოწმების საფუძველზე, რომელიც დასრულდა 2023 წლის აპრილში და რომელიც მოიცავს პერიოდს 2020 წლის 1 იანვრიდან 2022 წლის 1 იანვრამდე დამატებითი ვალდებულებების დარიცხვის შესახებ (საგადასახადო გადასახადები) სულ თანხით 5,164 ათასი ლარი, რომელიც მოიცავს სამშემოსავლო გადასახადს 2,931 ათასი ლარის ოდენობით, ჯარიმა 1,466 ათასი ლარის ოდენობით და პროცენტის დაგვიანებით გადახდისთვის 767 ათასი ლარი. დამატებითი დეტალებისთვის იხ. შენიშვნა 14.

Handwritten signature

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(in thousands of Georgian Lari)

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). შესაბამისობამ 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.

იურიდიული პროცესები. 2021 და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანია არ იყო ჩართული მნიშვნელოვან სასამართლო პროცესებში. მენეჯმენტის აზრით ადგილი არ ჰქონდა მატერიალურ ზარალს და შესაბამისად ამ ფინანსურ ანგარიშებში უზრუნველყოფა არ გაკეთებულა.

კაპიტალის ხარჯები. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას არ ჰქონდა საკონტრაქტო ვალდებულებები შეეძინა, აეგო ან განევიტრებინა საინვესტიციო ქონება (31 დეკემბერი, 2021: 728 ათასი აშშ დოლარი).

საოპერაციო გარემო - კომპანია ოპერაციებს ახორციელებს საქართველოში. შესაბამისად, კომპანია დგას საქართველოს ეკონომიკური და ფინანსური ბაზრების რისკის წინაშე, რაც ავლენს განვითარებადი ბაზრის მახასიათებლებს. იურიდიული, საგადასახადო და მარეგულირებელი გარემო ჯერ კიდევ ვითარდება, თუმცა აქვს ცვალებადი ინტერპრეტაციები და ხშირი ცვლილებები სხვა იურიდიულ და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, რასაც თავისი წვლილი შეაქვს საქართველოში ოპერირებადი იურიდიული პირების გამოწვევებში.

COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ და უკრაინის ომმა კიდევ გაზარდა დაურწმუნებლობა ბიზნეს გარემოში.

ფინანსური ანგარიშები ასახავს მენეჯმენტის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოზე გავლენის მოხდენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციების და ფინანსური მდგომარეობის მიმართ. სამომავლო ბიზნეს გარემო შესაძლოა განსხვავდებოდეს მენეჯმენტის შეფასებისგან.

24. მოვლენები ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ

2023 წელს, ფინანსური ანგარიშების გაცემამდე, კომპანიამ გადაიხადა სესხები დამფუძნებელი კომპანიის მიმართ 6,298 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (ექვივალენტი 16,323 ათასი ლარი).

2023 წლის 19 აპრილს კომპანიამ მიიღო გადაწყვეტილება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის (საგადასახადო ორგანო) მიერ ჩატარებული საგადასახადო შემოწმების საფუძველზე, რომელიც დასრულდა 2023 წლის აპრილში და რომელიც მოიცავს პერიოდს 2020 წლის 1 იანვრიდან 2022 წლის 1 იანვრამდე დამატებითი ვალდებულებების დარიცხვის შესახებ (საგადასახადო გადასახადები) სულ თანხით 5,164 ათასი ლარი, რომელიც მოიცავს საშემოსავლო გადასახადს 2,931 ათასი ლარის ოდენობით, ჯარიმა 1,466 ათასი ლარის ოდენობით და პროცენტის დაგვიანებით გადახდისთვის 767 ათასი ლარი. დამატებითი დეტალებისთვის იხ. შენიშვნა 14.

შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების
შესახებ (გაგრძელება)
(ათასობით ქართულ ლარში)

25. ფინანსური ანგარიშების დამტკიცება

კომპანიის ფინანსური ანგარიშები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
დამტკიცებულია მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 24 ივლისს.

Handwritten signature

25. ფინანსური ანგარიშების დამტკიცება

კომპანიის ფინანსური ანგარიშები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დამტკიცებულია მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 24 ივლისს.

**მენეჯმენტის ანგარიში 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათასობით ქართულ ლარში)
სუბიექტის ბიზნესის განვითარება, შესრულება და პოზიცია**

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

ისტ ფოინთი არის ღია კონცეფციის სავაჭრო ცენტრი, ქალაქის ცენტრიდან სულ რაღაც 15 წუთის სავალზე და თბილისის საერთაშორისო აეროპორტიდან 5 წუთის სავალზე. გავრცელებულია 21 ჰექტარზე, მთლიანი ფართობით 107 000 კვ.მ, საიდანაც 72 000 კვ.მ-ზე მეტი არის საიჯარო ფართი. დაკავებულობის ამჟამინდელი მაჩვენებელი შეადგენს 95%-ს (95% 2021 წელს).

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

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

2018 წლის დეკემბერში ვიზასა და თიბისი ბანკთან თანამშრომლობით დაინერგა ერთიანი East Point Gift Card, რაც მიმზიდველი საჩუქარია კლიენტებისთვის. მომხმარებელს შეუძლია იყიდოს ისტ ფოინთის ყველა მაღაზიასა და კიოსკში ამ ბარათით. 2022 და 2021 წლებმა აჩვენა, რომ ბარათი სულ უფრო პოპულარული ხდება მომხმარებლებში.

დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობა 2022 წელს შეადგენდა 301 ადამიანს (2021 წელს: 295 ადამიანი). კომპანიის სტრუქტურა მოიცავს ადმინისტრაციულ, ობიექტს (მათ შორის ტექნიკურ, დასუფთავებასა და მებაღეობას), დაცვას, საბავშვო გასართობ და ბოულინგს.

რეგისტრირებული

MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(In thousands of Georgian Lari)

სუბიექტის ბიზნესის განვითარება, შესრულება და პოზიცია

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

ისტ ფონთი არის ღია კონცეფციის სავაჭრო ცენტრი, ქალაქის ცენტრიდან სულ რაღაც 15 წუთის სავალზე და თბილისის საერთაშორისო აეროპორტიდან 5 წუთის სავალზე. გავრცელებულია 21 ჰექტარზე, მთლიანი ფართობით 107 000 კვ.მ, საიდანაც 72 000 კვ.მ-ზე მეტი არის საიჯარო ფართი. დაკავებულობის ამჟამინდელი მაჩვენებელი შეადგენს 95%-ს (95% 2021 წელს).

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

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

2018 წლის დეკემბერში ვიზასა და თიბისი ბანკთან თანამშრომლობით დაინერგა ერთიანი East Point Gift Card, რაც მიმზიდველი საჩუქარია კლიენტებისთვის. მომხმარებელს შეუძლია იყიდოს ისტ ფონთის ყველა მაღაზიასა და კიოსკში ამ ბარათით. 2022 და 2021 წლებმა აჩვენა, რომ ბარათი სულ უფრო პოპულარული ხდება მომხმარებლებში.

დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობა 2022 წელს შეადგენდა 301 ადამიანს (2021 წელს: 295 ადამიანი). კომპანიის სტრუქტურა მოიცავს ადმინისტრაციულ, ობიექტს (მათ შორის ტექნიკურ, დასუფთავებასა და მებაღეობას), დაცვას, საბავშვო გასართობ და ბოულინგს.

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

ორგანიზაციის სამომავლო განვითარების გეგმები

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

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
1	სულ მოგება მოიჯარეებისგან	38,424	29,093	22,145	30,013
2	საოპერაციო მოგება	29,310	21,010	11,128	16,337
3	წლის მოგება/ზარალი	49,740	24,448	(32,052)	(34,612)
4	საოპერაციო მოგების მარჟა	76%	72%	50%	54%

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

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორის ანალიზი შემდეგია:

		2022	2021	2020	2019
1	საშუალო დაკავებულიობა	95%	95%	99%	95%
2	თანამშრომლების რაოდენობა	301	295	279	355
3	ვიზიტორების რაოდენობა	12,280,000	10,700,000	8,500,000	9,000,000

2021 წელს დაწესდა „ლოქდაუნი, თუმცა ის უფრო ხანმოკლე იყო, რამაც 2021 წელს 327 სამუშაო დღე შეადგინა, რაც რაოდენობრივად 22%-ით არის გაზრდილი 2020 წელთან შედარებით, თუმცა მაინც 10%-ით ჩამორჩება ნორმალურ საოპერაციო წელს. 2022 წელს კომპანია მუშაობდა ყოველგვარი საოპერაციო შეფერხების გარეშე, რამაც გამოიწვია რაოდენობრივად 32%-იანი ზრდა 2021 წელთან შედარებით.

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

თბილისი

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

ორგანიზაციის სამომავლო განვითარების გეგმები

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

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
1	სულ მოგება მოიჯარეებისგან	38,424	29,093	22,145	30,013
2	საოპერაციო მოგება	29,310	21,010	11,128	16,337
3	წლის მოგება/ზარალი	49,740	24,448	(32,052)	(34,612)
4	საოპერაციო მოგების მარჟა	76%	72%	50%	54%

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

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორის ანალიზი შემდეგია:

		2022	2021	2020	2019
1	საშუალო დაკავებულობა	95%	95%	99%	95%
2	თანამშრომლების რაოდენობა	301	295	279	355
3	ვიზიტორების რაოდენობა	12,280,000	10,700,000	8,500,000	9,000,000

2021 წელს დაწესდა „ლოქდაუნი, თუმცა ის უფრო ხანმოკლე იყო, რამაც 2021 წელს 327 სამუშაო დღე შეადგინა, რაც რაოდენობრივად 22%-ით არის გაზრდილი 2020 წელთან შედარებით, თუმცა მაინც 10%-ით ჩამორჩება ნორმალურ საოპერაციო წელს. 2022 წელს კომპანია მუშაობდა ყოველგვარი საოპერაციო შეფერხების გარეშე, რამაც გამოიწვია რაოდენობრივად 32%-იანი ზრდა 2021 წელთან შედარებით.

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

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

დეტალური ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალისა და საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2022 წელს კაპიტალის ზრდა არ მომხდარა.

წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტებები

ბაზარზე ხუთი წლის შემდეგ, „ისთ ფოინთი“ თს ბრენდი უკვე ძალიან ძლიერია სავაჭრო ცენტრის პოპულარობის და ასევე ძლიერი მარკეტინგის გამო. გარდა ჩვეულებრივი არხებისა, მარკეტინგი ასევე მოიცავს სხვადასხვა ღონისძიებებს, ასევე ლატარიებს და სხვა სახის მარკეტინგულ აქტივობებს, რომლებიც გრძელდება მთელი წლის განმავლობაში. მაგალითად, ისთ ფოინთის ნაძვის ხის განათება უკვე ზამთრის სეზონის საყვარელი ღონისძიება ბავშვებისა და მოზრდილებისთვის.

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

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

მთლიანი სამიზნე მომხმარებელთა დაფარვა მოიცავს 1,2 მლნ თბილისელებს, ხოლო პირველადი სამიზნე მომხმარებელთა დაფარვა ისანი-სამგორის რაიონის 350 000-ზე მეტია. გარდა ამისა, საზღვრის სიახლოვის გამო, კახეთის მაცხოვრებლები, ტრანზიტული და დანიშნულების ტურისტები, ასევე მეზობელი ქვეყნებიდან (სომხეთი და აზერბაიჯანი) სტუმრები. აზერბაიჯანის საზღვარი 60 კმ-ზე და სომხეთის საზღვარი 70 კმ-ზე ისთ ფოინთს აქცევს დიდ სავაჭრო და გასართობ ცენტრად რეგიონში.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, სავაჭრო ცენტრის პოზიცია საკმაოდ ძლიერია. მთავარი კონკურენტი თბილისი მოლია, თუმცა ქალაქის მეორე ბოლოში მდებარეობის გამო პირდაპირ კონკურენტად ვერ ჩაითვლება. გაღერია თბილისი, მიუხედავად იმისა, რომ ძალიან ცენტრალურად მდებარეობს, ვერ აკმაყოფილებს სხვადასხვა მოთხოვნილებებს, როგორიცაა მოდის ბრენდების რაოდენობა, ჰიპერმარკეტი, წვრილმანი, ელექტრონიკა და ა.შ. ახალი საბურთალო სითი მოლი-ს გახსნას ჯერ არ ჰქონია მნიშვნელოვანი გავლენა გაყიდვებზე. მთლიანობაში, ისთ ფოინთი უნიკალურია ბაზარზე მისი ზომისა და შემოთავაზებული ბრენდებისა და მაღაზიების ტიპების მრავალფეროვნებით, ასევე მთელი ოჯახის გასართობით.

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

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

დეტალური ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალისა და საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2022 წელს კაპიტალის ზრდა არ მომხდარა.

წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტებები

ბაზარზე ხუთი წლის შემდეგ, „ისთ ფონთი“ თს ბრენდი უკვე ძალიან ძლიერია სავაჭრო ცენტრის პოპულარობის და ასევე ძლიერი მარკეტინგის გამო. გარდა ჩვეულებრივი არხებისა, მარკეტინგი ასევე მოიცავს სხვადასხვა ღონისძიებებს, ასევე ლატარიებს და სხვა სახის მარკეტინგულ აქტივობებს, რომლებიც გრძელდება მთელი წლის განმავლობაში. მაგალითად, ისთ ფონთის ნაძვის ხის განათება უკვე ზამთრის სეზონის საყვარელი ღონისძიებაა ბავშვებისა და მოზრდილებისთვის.

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

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

მთლიანი სამიზნე მომხმარებელთა დაფარვა მოიცავს 1,2 მლნ თბილისელებს, ხოლო პირველადი სამიზნე მომხმარებელთა დაფარვა ისანი-სამგორის რაიონის 350 000-ზე მეტია. გარდა ამისა, საზღვრის სიახლოვის გამო, კახეთის მაცხოვრებლები, ტრანზიტული და დანიშნულების ტურისტები, ასევე მეზობელი ქვეყნებიდან (სომხეთი და აზერბაიჯანი) სტუმრები. აზერბაიჯანის საზღვარი 60 კმ-ზე და სომხეთის საზღვარი 70 კმ-ზე ისთ ფონთს აქცევს დიდ სავაჭრო და გასართობ ცენტრად რეგიონში.

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

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

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

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.

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

სერგი ტრიფონოვი
მთავრი აღმასრულებელი ოფიცერი

24 ივლისი 2023

გიორგი ნონიევი
მთავრი ფინანსური ოფიცერი

24 ივლისი 2023

Handwritten signature

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

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.

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

სერგი ტრიფონოვ
მთავრი აღმასრულებელი ოფიცერი

24 ივლისი 2023

გიორგი ნონიევი
მთავრი ფინანსური ოფიცერი

24 ივლისი 2023

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

სანოტარო მოქმედების დასახელება

ნოტარიუსი

სანოტარო ბიუროს მისამართი

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

სანოტარო მოქმედების

ინდივიდუალური ნომერი

N231203440



04.09.2023 წ

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელი
ხელმოწერის დამოწმება

ეკატერინე მარშანია

თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 47

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

50391555403023



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შესვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადაცემისას საჭიროა საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ანაზღაურება. ნოტარიუსი ეკატერინე მარშანია: 50391555403023 ინტელექტუალური საკუთრების მფლობელია. www.notary.ge
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.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.11.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე - 150.00 (ას ორმოცდაათი) ლარი (50 ხელმოწერისთვის), 39-ე მუხლის საფუძველზე 27.00 (ოცდაშვიდი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.დ.გ. 21,60 (ორცთხუთმეტი) ლარი და 60 თეთრი) ლარი. სულ გადახდილია: 182,00 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 guaranties 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 150.00, Article 39 - Gel 5.00 (five) and Tax Code, Article 166 VAT 27,00 Gel.. Total collected: Gel 182,00.

Notary Public Ekaterine Marshania

