

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა  
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
ინგლისური ორიგინალის თარგმანი

## Contents

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა                                                                           | 3  |
| კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის            | 9  |
| მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობი | 10 |
| კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის             | 11 |
| ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის         | 12 |
| 1. ანგარიშის წარმდგენი პირი                                                                               | 13 |
| 2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება                                    | 13 |
| 3. სააღრიცხვო პოლიტიკა                                                                                    | 15 |
| 4. ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება                                                           | 20 |
| 5. შესადარისი ინფორმაციის კორექტირების გავლენა                                                            | 20 |
| 6. ინვესტიციები                                                                                           | 22 |
| 7. საინვესტიციო ქონება                                                                                    | 22 |
| 8. ძირითადი საშუალებები                                                                                   | 24 |
| 9. არამატერიალური აქტივები                                                                                | 27 |
| 10. მარაგები                                                                                              | 27 |
| 11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                                                                            | 27 |
| 12. წინასწარ გადახდილი გადასახადები                                                                       | 27 |
| 13. ფული და ფულის ექვივალენტები                                                                           | 28 |
| 14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                                                                         | 28 |
| 15. კაპიტალი                                                                                              | 28 |
| 16. საგადასახადო ვალდებულებები                                                                            | 29 |
| 17. შემოსავალი                                                                                            | 29 |
| 18. თვითღირებულება                                                                                        | 29 |
| 19. მოგება/ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან                                                      | 29 |
| 20. რეზერვის ხარჯი                                                                                        | 29 |
| 21. სხვა საერთო ხარჯები                                                                                   | 29 |
| 22. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / ხარჯი                                                                 | 30 |
| 23. პირობითი ვალდებულებები                                                                                | 30 |
| 24. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა                                                             | 31 |
| 25. დაკავშირებული მხარეები                                                                                | 34 |
| 26. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები                                                             | 35 |

## დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის დამფუძნებლებსა და მენეჯმენტს

### უარი მოსაზრების გამოთქმაზე

ჩვენ დაგვიქირავეს შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში ჯგუფი) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორებად, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისაგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისაგან, ასევე კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას ჯგუფის თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენი დასკვნის - „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილი საკითხის მნიშვნელობის გამო, ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტის მტკიცებულებების მოპოვება, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

### მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი

1. წლის განმავლობაში დედა კომპანიამ მიიღო 39,773,091 ლარის არაფულადი შენატანები კაპიტალში (2021: 375,992,477) და შეამცირა კაპიტალი 62,135,896 ლარის არაფულადი განატანით (2021: 81,075,249). ამ ოპერაციების სამართლიანი ღირებულებები განისაზღვრა ოპერაციის დროს. თუმცა, ჩვენ ვერ დავადგინეთ ქონების შეფასების სისწორე კაპიტალში შეტანის მომენტში. რადგან ჩვენ არ შეგვიძლია დავადგინოთ ქონებაზე მიკუთვნებული ღირებულების სისწორე, ჩვენ არ შეგვიძლია დავადგინოთ არის თუ არა სწორი კაპიტალის კორექტირება შეფასების პოტენციური ზეგავლენის გამო.
2. დედა კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 977 მლნ ლარს, რომელც მოიცავს სხვადასხვა სახის, როგორც ფულად ასევე არაფულად შენატანებს (საინვესტიციო ქონება და ძირითადი საშუალებები). ჩვენ აღვნიშნეთ, რომ არაფულადი შენატანები განხორციელდა სხვადასხვა წლებში და სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა ოპერაციების დროს. რადგან ჩვენ არ შეგვიძლია დავადგინოთ ქონებაზე მიკუთვნებული ღირებულების სისწორე, ჩვენ არ შეგვიძლია დავადგინოთ არის თუ არა სწორი კაპიტალის კორექტირება შეფასების პოტენციური ზეგავლენის გამო. ასევე, ჩვენ ვერ მივიღეთ დეტალური ინფორმაცია კაპიტალის შემადგენლობასთან დაკავშირებით, კონკრეტულად, ფულადი და არაფულადი შენატანების შესახებ, რომელიც განხორციელდა 2022 წლის 31 დეკემბრამდე. საწესდებო კაპიტალის შემადგენლობის შესახებ დეტალური ინფორმაციის არარსებობა იწვევს ეჭვს ფინანსური ანგარიშგების გამჭვირვალობისა და სიზუსტის შესახებ.
3. 2020 წელს ჯგუფი გადავიდა ძირითადი საშუალებების გადაფასების მოდელზე, რის შედეგადაც აღიარა გადაფასების რეზერვი, რომელიც 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 24,502,833 ლარს. ეს თანხა არ შეცვლილა აღიარების შემდეგ, მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიამ შეიძინა ან გაასხვისა მისი ძირითადი საშუალებები შესაბამის პერიოდებში. ასევე, ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ გადაფასების დეტალები ცალკეული ქონებების მიხედვით ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვან ნაწილზე. დეტალური ინფორმაციის ნაკლებობის გამო, ვერ მოვახერხეთ სწორად შეგვეფასებინა გადაფასების რეზერვის სისწორე და სისრულე, ასევე ცვეთა და მასთან დაკავშირებული გადაფასების თანხები. შესაბამისად, ჩნდება ეჭვი ფინანსურ ანგარიშგებაში ცვეთისა და გადაფასების რეზერვის სისწორესთან დაკავშირებით. გარდა ამისა, კონკრეტული ქონების შესახებ ინფორმაციის ნაკლებობა არ გვაძლევს საშუალებას დავადგინოთ, მოხდა თუ არა ცალკეული უძრავი ქონების ღირებულების შემცირება, რაც მოითხოვს მის

გაუფასურებულად აღიარებას. ჩვენ ასევე ვერ განვსაზღვრეთ, არის თუ არა საჭირო გადაფასებული თანხების კორექტირება 2022 წლის დასრულებული წლისთვის.

4. წლის განმავლობაში ჯგუფიდან გავიდა შვილობილი კომპანია შპს თბილისის საკონცერტო დარბაზი. თუმცა, ამ შვილობილი კომპანიის გასვლა არ იყო შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, როგორც ამას მოითხოვს სააღრიცხვო სტანდარტები და რეგულაციები. გასვლისას შვილობილი კომპანიის სამართლიანი ღირებულებით არ შეფასება წარმოშობს უზუსტობის და შეუსაბამობის რისკს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებთან მიმართებით. სამართლიანი ღირებულებით არ აღიარებამ შეიძლება გავლენა მოახდინოს ფინანსური ანგარიშგების სისრულეზე, შეფასებასა და სამართლიანობაზე.
5. გვსურს ყურადღება გავამახვილოთ მნიშვნელოვან საკითხზე, რომელიც ეხება შემოსავლების აღიარებას. დედა კომპანია შემოსავლის მნიშვნელოვან ნაწილს გამოუმუშავებს იჯარიდან, კონკრეტულად მობილური ოპერატორებისგან, რომლებიც სარგებლობენ კომპანიის მიწით. აუდიტის პროცედურების დროს, გამოვავლინეთ შემთხვევები, როდესაც მომხმარებელმა გამოიყენეს კომპანიის მიწა ფორმალური შეთანხმების გარეშე. ასეთი შემთხვევების აღმოჩენისთანავე, კომპანიის მონიტორინგის ჯგუფი ატარებს მაკორექტირებელ ზომებს, რაც გულისხმობს შესაბამისი დოკუმენტების შექმნას, აღრიცხვას და აღურიცხავი ოპერაციების მოწესრიგებას. კომპანია, შესაბამისი მომხმარებლებთან თანამშრომლობით, აფასებს შესაბამის თარიღს, საიდანაც უნდა დაიწყოს შემოსავლის აღიარება. თუმცა, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ზოგიერთ შემთხვევაში კლიენტები არ ეთანხმებიან განსაზღვრულ შემოსავლის აღიარების თარიღს და, შესაბამისად, არ ადასტურებენ მათ ვალდებულებას. ამ სიტუაციამ შესაძლოა გავლენა მოახდინოს შემოსავლების აღიარების დროზე, სისრულეზე. ამ მიზეზის გამო, ჩვენ ვერ დავადგინეთ პოტენციური ზეგავლენა შემოსავლების აღიარების სიზუსტესა და სისრულეზე.
6. გვსურს ყურადღება მივაქციოთ მნიშვნელოვან საკითხს, რომელიც დაკავშირებულია გარკვეული ოპერაციების აღრიცხვასთან, შვილობილი კომპანიის, შპს „ეროვნული მაღალი ტექნოლოგიების ცენტრი“ და მისი საბოლოო მშობელი კომპანიის, შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის“ მიერ, 2021 და 2022 წლებში. 2021 წელს შპს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნულმა ცენტრმა სახელმწიფოს უსასყიდლოდ გადასცა მიწა და მასზე დამაგრებული შენობა 11,459,234 ლირებულებით. შვილობილმა კომპანიამ ეს ოპერაცია აღიარა როგორც ძირითადი საშუალებების შემცირება და არასაოპერაციო ხარჯების ზრდა. 2022 წელს შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიამ გამოსცა ბრძანება შპს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნულ ცენტრში ინვესტიციების 11,459,234 შემცირების შესახებ. ეს ოპერაცია აღიარებულია შპს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნულ ცენტრში როგორც კაპიტალის შემცირება და არასაოპერაციო შემოსავლის ზრდა. ამასთან ერთად, კომპანიას უნდა განხორციელებინა მისი ხარჯებისა და შვილობილში (შპს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნულ ცენტრში) ინვესტიციის კორექტირება იმ პერიოდზე როცა განხორციელდა ეს ტრანზაქცია. ქონების გადაცემის დროს არ მომხდარა მისი სამართლიანი ღირებულების შეფასება. ამ მიზეზის გამო ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებულია სიზუსტის, შეფასების სისრულის და მოგება-ზარალის და ასევე საწესდებო კაპიტალის შესაბამისობასთან დაკავშირებით.
7. ჩვენ აუდიტორებად დავინიშნეთ 2022 წლის 31 დეკემბრის შემდგომ პერიოდში და შესაბამისად ვერ შევძელით დავსწრებოდით ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონებების ინვენტარიზაციას 2022 წლის დასაწყისსა და ბოლოს, რომელთა ღირებულებაც შეადგენდა 279,860,719 ლარს (2021: 346,890,365). შედეგად, ვერ ჩავატარეთ ფინანსური ჩანაწერების დეტალური გამოკვლევა, რაც გავლენას ახდენს ჩვენს შესაძლებლობებზე, დავრწმუნდეთ კომპანიის ფინანსური ჩანაწერების სისრულეში. ეს პროცედურული შეზღუდვა ხელს უშლის ჩვენს შესაძლებლობას დავადგინოთ საჭიროა თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ისევე როგორც მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.
8. 2021 წლის 28 დეკემბერს დედა კომპანიამ განახორციელა 25,500,000 ლარის ფულადი ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში (შპს წყალტუბოს თერმული წყლები). ამავე კაპიტალშენატანით, 2021 წლის 29 დეკემბერს შპს წყალტუბოს თერმული წყლების მიერ განხორციელდა აქტივების შეძენა. ჩვენ ვერ შევძელით მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული რწმუნება შპს წყალტუბოს თერმული წყლების მიერ შეძენილი ქონების ღირებულების შესახებ, რადგან შეძენილი ქონების ღირებულების დადგენის მიზნით განხორციელებული აქტივების შეფასება არ შეესაბამება შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებს. შედეგად ვერ გავსაზღვრეთ გასაუფასურებელი იყო თუ არა ინვესტიცია შპს წყალტუბოს თერმულ წყლებში და საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა აღნიშნულ ინვესტიციის ღირებულებაში, რომელიც წარმოდგენილია 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებულ ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალურ ანგარიშგებაში და შესაბამისად 2021 წლის სრული შემოსავლის, კაპიტალის ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგების შესაბამისი ელემენტებში.

9. შპს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნულმა ცენტრს და შპს სამთომამშველს შეფასებული აქვს ძირითადი საშუალებები. თუმცა, ჩვენ, როგორც აუდიტორები, ვერ დავრწმუნდით შეფასებისას გამოყენებულ საფუძვლებში. ქონების შეფასების პროცესს არ გააჩნია საკმარისი და საიმედო საფუძველი, ან არსებობს არსებითი გადახრები შეფასების მეთოდოლოგიაში საყოველთაოდ მიღებული პრინციპებიდან ან დარგის ნორმებიდან. გონივრული დაშვებებისა და შეფასებების არარსებობამ შესაძლოა გავლენა მოახდინოს ფინანსური ანგარიშგების მთლიან სამართლიანობაზე. ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებულია ქონების შეფასებასთან დაკავშირებით გამოყენებული შეფასების მეთოდებისა და მასთან დაკავშირებული გაურკვევლობების გამო. ჩვენ ასევე ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა მათი კორექტირება, ცვეთა და გასხვისების შედეგად მიღებული მოგება/(ზარალი) წლების განმავლობაში. შესაბამისად, ამ საკითხებთან დაკავშირებით ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებულია 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მათი მნიშვნელოვანი გავლენის გამო.
10. გარდა ამისა, ჯგუფი 2021 წლის 31 დეკემბრამდე შეიძინა 4,652,433 ლარის ოდენობის ძირითადი საშუალებები თუმცა კლიენტმა ვერ მოგვაწოდა შეძენის დამადასტურებელი დოკუმენტაციები. ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დავრწმუნდით აღნიშნული თარიღებისთვის არსებული ძირითადი საშუალებების ნაშთის არსებობაში და შესაბამისად ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებში, სრული შემოსავლის, ასევე ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ელემენტებში.
11. ჩვენ აუდიტრებად დავინიშნეთ 2022 წლის 31 დეკემბრის შემდგომ და ვერ შევძელით დავსწრებოდით მარაგების ინვენტარიზაციას, საანგარიშო პერიოდის დასაწყისსა და წლის ბოლოს, რომლის საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 3,841,340 ლარს 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის (2021: 3,070,762). ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დავრწმუნდით აღნიშნული თარიღებისთვის არსებული მარაგების ნაშთის არსებობასა და ოდენობაში შესაბამისად ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებში, სრული შემოსავლის, ასევე ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ელემენტებში.
12. შვილობილი კომპანია რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულების გაანგარიშებას სააღრიცხვო პოლიტიკის მიხედვით ახდენს საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით, რომლის აღრიცხული ჯამური ოდენობა 2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის შეადგენს 1,543,329 ლარს. ჩვენ მიერ ჩატარებული აუდიტორული პროცედურების, კერძოდ, რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულების გადათვლების შედეგად, საშუალო შეწონილ მეთოდთან მიმართებაში, სააღრიცხვო სისტემაში გამოვლინდა განსხვავებები. გამომდინარე იქედან, რომ კომპანიის სააღრიცხვო სისტემა სრულად ავტომატიზებული არ არის, ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული რწმუნება სხვაობების გამომწვევ მიზეზებთან დაკავშირებით და ვერც ალტერნატიული გზით შევძელით აღნიშნული ინფორმაციის გადამოწმება. შესაბამისად, ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულებასთან მიმართებაში, ასევე ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში წარმოდგენილი წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადების ელემენტებში.
13. შპს „სამთომამშველს“ 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისას, ჩვენ გამოვავლინეთ მნიშვნელოვანი საკითხი, რომელიც დაკავშირებულია ძირითადი საშუალებების გადაფასებასთან. კომპანიის გადაფასების პროცესის შედეგად შეიქმნა გადაფასების რეზერვი; თუმცა, კომპანიას არ გააჩნია დოკუმენტაცია ძირითადი საშუალებების ისტორიულ ღირებულებასთან დაკავშირებით. ამ გადამწვეტი დეტალის გარეშე, ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით გადაფასების რეზერვის სისწორესა და მიზანშეწონილობაში. ეს საკითხი არსებითია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, რადგან ის გავლენას ახდენს ძირითადი საშუალებების შეფასებაზე და, შესაბამისად, კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე.
14. შვილობილ კომპანიას შპს სამთომამშველს გაცემული აქვს მიწისა და შენობების ნაწილი საოპერაციო იჯარით, თუმცა არ აღიარებს საინვესტიციო ქონებას. ჩვენ ვერ შევძელით ზუსტად განგვესაზღვრა თუ რა კვადრატულობისა და ღირებულების ქონება აქვს გაცემული საოპერაციო იჯარით, შესაბამისად ვერ შევძელით ძირითადი საშუალებების მუხლიდან ზუსტად გამოგვეყო საინვესტიციო ქონების ღირებულება. ასევე ვერ დავადგინეთ ზუსტი თარიღი, თუ რა პერიოდიდან უნდა მომხდარიყო ძირითადი საშუალებების რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონებად. შესაბამისად ვერ განვსაზღვრეთ საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა გადაფასების რეზერვში, მოგება ზარალის ანგარიშგებასა და ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

15. 2022 წლის ბოლოს შპს საქსპეცტრანსს აქვს მოთხოვნებისა და სავაჭრო ვალდებულებების ნაშთი 402,584 ლარი (2021: 668,602) და 188,270 ლარი (2021: 211,937), ჩვენ ვერ მივიღეთ რწმუნება, ამ ნაშთების სისწორესა და სისრულეზე. გარდა ამისა, ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ შევძელით დაგვედგინა საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.
16. შპს საქსპეცტრანსმა შპს „ჯორჯიან მანგანეზისგან“ საჩუქრად მიღებულ თანხა საბაგირო გზების შესაკეთებლად 4,5 მილიონი ლარის ოდენობით. აღსანიშნავია, რომ ეს ფინანსური საჩუქარი მიღებული იქნა 2021 წელს. ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტი 8 (IAS 8) მიხედვით, სააღრიცხვო პრინციპები, რომლებიც არეგულირებს სააღრიცხვო პოლიტიკაში, შეფასებებსა და შეცდომებს, ეს ფინანსური საჩუქარი შპს „ჯორჯიან მანგანეზისგან“ უნდა დაფიქსირებულიყო იმ წელს, როცა მიღებული იქნა, კერძოდ, 2021 წელს. ჩვენმა აუდიტმა გამოავლინა, რომ კომპანიას არ განუხორციელებია ფინანსური ანგარიშგების კორექტირება ბასს 8-ის შესაბამისად, რაც საჭიროებს წინა სააღრიცხვო შეცდომების გამოსწორებას და შედარებითი მაჩვენებლების ხელახლა ჩამოყალიბებას.
17. ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 282,571 ლარის ღირებულებით წარდგენილ სხვა რეზერვების მუხლთან დაკავშირებით. ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა აღნიშნული ნაშთის კლასიფიკაციასთან მიმართებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში 2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის.
18. შპს საქსპეცტრანსი აღრიცხავს საინვესტიციო ქონებას მისი რეალური ღირებულებით, რომელიც შეადგენს 3,402,798 ლარს, თუმცა კომპანიას არ შეუფასებია მათი რეალური ღირებულება. ჩვენ ვერ შევძელით აღნიშნული საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების დადგენა ალტერნატიული საშუალებებით. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩვენ ვერ დავადგინეთ, იყო თუ არა საჭირო რაიმე კორექტირების შეტანა საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების განსაზღვრის შედეგად მიღებულ შედეგში მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და სხვა მთლიან შემოსავლებში, ასევე ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შესაბამისი ელემენტები და კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.
19. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ძირითადი საშუალებები წარმოდგენილია გადაფასებული ღირებულებით, რადგან ჯგუფმა და ჯგუფში შემავალმა ყველა კომპანიამ გარდა შპს „საქართველოს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრისა“ შეცვალა ძირითადი საშუალებების სააღრიცხვო პოლიტიკა 2020 წლის 31 დეკემბრის და თვითღირებულების მოდელიდან გადავიდა გადაფასების მოდელზე. აღნიშნულ შვილობილ კომპანიას არ განუხორციელებია ძირითადი საშუალებების გადაფასება, შესაბამისად ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი მტკიცებულებები იმისათვის რომ შეგვეფასებინა აღნიშნული ცდომილების ეფექტი ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. ასევე ჯგუფში შემავალმა კომპანიამ შპს „სამთომამშველმა“ მოხადინა ძირითადი საშუალებების შეფასება 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის სრულად, კერძო შემფასებლის საშუალებით, მათ შორის მიწისა და მასზე დამაგრებული შენობის, რომელსაც ჯგუფი იყენებს ადმინისტრაციული მიზნებისთვის. ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებები აღნიშნული მიწისა და მასზე დამაგრებული შენობის რეალური ღირებულების გაანგარიშების სისწორის შესახებ, ზემოთ ხსენებული კერძო შემფასებლის მხრიდან სამართლიანი ღირებულების გაანგარიშების შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებთან შეუსაბამობის გამო. შეფასებულ აქტივთა საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 559,763 ლარს. ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ, აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ზემოთ აღნიშნულ რეალური ღირებულების ოდენობაში.
20. ჯგუფის 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის ასახული შპს „წყალტუბოს თერმული წყლებისა“ და შპს „დემეტრე 96“-ის კონსოლიდაციის შედეგები და ნაჩვენებია შესაბამისი ინვესტიცია შვილობილ კომპანიაში, რომლის ელიმინაციას კონსოლიდაციის პროცესში არ არის გაკეთებული. ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა აღნიშნულის გავლენა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებულ ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე და ამავე თარიღით დასრულებილი წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგების, კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგების შესაბამისი ელემენტებზე, რადგან ვერ მოვიპოვეთ შპს წყალტუბოს თერმული წყლების და შპს დემეტრე 96-ის შესაბამისი აუდიტორული ფინანსური ანგარიშგებები.

21. ჯგუფის 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის ასახული შპს „დემეტრე 96“-ის კონსოლიდაციის შედეგები და ნაჩვენებია შესაბამისი ინვესტიცია შვილობილ კომპანიაში, რომლის ელიმინაციას კონსოლიდაციის პროცესში არ არის გაკეთებული. ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა აღნიშნულის გავლენა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებულ ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე და ამავე თარიღით დასრულებილი წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგების, კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებზე, რადგან ვერ შპს დემეტრე 96-ის შესაბამისი აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებები.

22. წინა წლის აუდიტორს ასევე უნდა ჩაეტარებინა 2020 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესწორებების აუდიტი. აუდიტორებმა ვერ შეძლეს საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულების მოპოვება აღნიშნულ შესწორებებზე, რადგან ჯგუფმა ვერ შეძლო მათი შინაარსის და შესაბამისი გამამყარებელი დოკუმენტაციის მიწოდება და ვერ დარწმუნდნენ რამდენად მიზანშეწონილი და სწორია აღნიშნული შესწორებები.

### **მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აზრები**

ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირების გარეშე, გვსურს თქვენი ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების მე-5 განმარტებით შენიშვნაზე, რომელიც დეტალურად აღწერს წინა წლებში განხორციელებული კორექტირების მიზეზებს.

### **სხვა გარემოებათა ამსახველი აზრები**

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება აუდირებული იყო სხვა აუდიტორული კომპანიის მიერ, რომელმაც გამოსცა უარი მოსაზრების გამოთქმაზე 2022 წლის 29 სექტემბერს.

### **სხვა ინფორმაცია**

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია კონსოლიდირებულ მმართველობით ანგარიშში, მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. ვვარაუდობთ, რომ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება კომპანიის 2022 წლის კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშის „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით („კანონი“) განსაზღვრული ნაწილების ამ კანონთან შესაბამისობაზე და არსებითი უზუსტობების შემთხვევაში მივუთითოთ მათ არსზე, ასევე, განვაცხადოთ კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში კანონით განსაზღვრული რაიმე ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში.

ჩვენ ჩავატარებთ გარკვეულ პროცედურებს, რომლებიც საჭირო იქნება ჯგუფის კონსოლიდირებულ მმართველობითი ანგარიშის საქართველოს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლთან შესაბამისობის დასადგენად და მოსაზრება მასთან დაკავშირებით გაიცემა ცალკე.

### **ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე**

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს სტანდარტების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში

განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელები არიან კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის მეთვალყურეობაზე.

#### **აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე**

ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და გავცეთ აუდიტორის დასკვნა. თუმცა, ჩვენი დასკვნის - “მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი” - ნაწილში აღწერილი საკითხის გამო, ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტის მტკიცებულებების მოპოვება, თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბესს“) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის („ბესს-ის ეთიკის კოდექსი“) შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში; გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ მოთხოვნებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

**24 ნოემბერი 2023**

**შპს არესემ საქართველოს სახელით**

**გარიგების პარტნიორი: ალი მურტუზა**

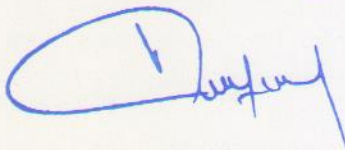
#### აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და გავცეთ აუდიტორის დასკვნა. თუმცა, ჩვენი დასკვნის - "მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი" - ნაწილში აღწერილი საკითხის გამო, ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტის მტკიცებულებების მოპოვება, თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბესსს“) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის („ბესსს-ის ეთიკის კოდექსი“) შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში; გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ მოთხოვნებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

24 ნოემბერი 2023

შპს არესემ საქართველოს სახელით

გარიგების პარტნიორი: ალი მურტაზა

Rsm Georgia  


შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

|                                       | შენიშვნა | 31 დეკემბერი<br>2022 | 31 დეკემბერი 2021<br>კორექტირებული | 1 იანვარი 2021     |
|---------------------------------------|----------|----------------------|------------------------------------|--------------------|
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>          |          |                      |                                    |                    |
| ინვესტიციები                          | 6        | -                    | 27,391,000                         | -                  |
| სხვა გრძელვადიანი აქტივები            |          | -                    | 529                                | 182,635            |
| ძირითადი საშუალებები                  | 8        | 57,279,451           | 71,947,169                         | 78,378,109         |
| საინვესტიციო ქონება                   | 7        | 222,561,735          | 274,943,196                        | 283,158,438        |
| არამატერიალური აქტივები               | 9        | 1,067,341            | 72,552                             | 47,990             |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>      |          | <b>280,908,527</b>   | <b>374,354,446</b>                 | <b>361,767,172</b> |
| <b>მოკლევადიანი აქტივები</b>          |          |                      |                                    |                    |
| მარაგები                              | 10       | 3,841,340            | 3,070,762                          | 4,484,153          |
| გადახდილი ავანსები                    |          | 736,950              | 500,007                            | 5,180,302          |
| გაცემული სესხები                      |          | -                    | 28,719                             | -                  |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები            | 11       | 2,157,707            | 2,667,813                          | 5,648,745          |
| წინასწარ გადახდილი გადასახადები       | 12       | 1,072,943            | 5,477,408                          | 820,120            |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები           | 13       | 16,646,136           | 12,329,496                         | 16,682,791         |
| <b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>      |          | <b>24,455,076</b>    | <b>24,074,205</b>                  | <b>32,816,111</b>  |
| <b>მოკლევადიანი აქტივები</b>          |          | <b>305,363,603</b>   | <b>398,428,651</b>                 | <b>394,583,283</b> |
| <b>ვალდებულებები</b>                  |          |                      |                                    |                    |
| <b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>     |          |                      |                                    |                    |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები         | 14       | 3,090,229            | 3,237,142                          | 2,782,639          |
| მიღებული ავანსები                     |          | 3,720                | 21,644                             | 11,317             |
| სესხები                               |          | -                    | -                                  | 63,587             |
| საგადასახადო ვალდებულებები            | 16       | 2,502,494            | 2,887,529                          | -                  |
| <b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b> |          | <b>5,596,443</b>     | <b>6,146,315</b>                   | <b>2,857,543</b>   |
| <b>კაპიტალი</b>                       |          |                      |                                    |                    |
| საწესდებო კაპიტალი                    | 15       | 977,990,995          | 1,008,624,981                      | 713,928,930        |
| სარეზერვო კაპიტალი                    |          | 24,502,833           | 53,846,693                         | 58,808,861         |
| დაუფარავი ზარალი                      |          | (702,726,668)        | (670,189,338)                      | (381,012,051)      |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                   |          | <b>299,767,160</b>   | <b>392,282,336</b>                 | <b>391,725,740</b> |
| <b>სულ ვალდებულებები და კაპიტალი</b>  |          | <b>305,363,603</b>   | <b>398,428,651</b>                 | <b>394,583,283</b> |

ირაკლი მუკნიაშვილი  
დირექტორი

ინგა ცირდვა  
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

|                                                    | შენიშვნა | 2022                | 2021<br>კორექტირებული |
|----------------------------------------------------|----------|---------------------|-----------------------|
| შემოსავალი                                         | 17       | 11,610,940          | 10,822,024            |
| თვითღირებულება                                     | 18       | (1,897,659)         | (2,024,006)           |
| საოპერაციო ხარჯები:                                |          |                     |                       |
| მოგება/(ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან | 19       | (16,518,604)        | (288,574,044)         |
| ზარალი ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან         |          | (13,757,097)        | -                     |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                               |          | (4,277,972)         | (3,876,365)           |
| ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი          |          | (8,092,512)         | (7,743,600)           |
| ოფისის ხარჯები                                     |          | (27,561)            | -                     |
| საგადასახადო ხარჯები                               |          | (1,537,855)         | (1,651,455)           |
| კომუნალური და დაცვის ხარჯები                       |          | (824,669)           | (936,783)             |
| საკონსულტაციო ხარჯები                              |          | (271,219)           | (245,122)             |
| საწვავი და ტრანსპორტირება                          |          | (207,662)           | (168,844)             |
| რემონტის ხარჯები                                   |          | (105,119)           | (15,574)              |
| წლის გაუფასურების რეზერვი                          | 20       | (4,772,921)         | (769,848)             |
| სხვა საერთო ხარჯები                                | 21       | (1,029,882)         | (1,038,544)           |
| <b>საერთო საოპერაციო ზარალი</b>                    |          | <b>(41,709,792)</b> | <b>(296,222,161)</b>  |
| მოგება/ზარალი სავალუტო ოპერაციებიდან               |          | (116,844)           | (155,784)             |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი                      | 22       | 7,072,177           | 19,134,711            |
| სხვა არასაოპერაციო ხარჯები                         | 22       | (4,084,122)         | (11,934,053)          |
| <b>ზარალი დაბეგვრამდე</b>                          |          | <b>(38,838,581)</b> | <b>(289,177,287)</b>  |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                          |          | -                   | (139)                 |
| <b>წლის წმინდა ზარალი</b>                          |          | <b>(38,838,581)</b> | <b>(289,177,426)</b>  |
| <b>სხვა სრული შემოსავალი</b>                       |          |                     |                       |
| მოგება ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან         |          | 8,272,243           | -                     |
| <b>სულ წლის სრული ხარჯი</b>                        |          | <b>(30,566,338)</b> | <b>(289,177,426)</b>  |

ირაკლი მუკნიშვილი  
დირექტორი

ინგა ცირდავა  
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

|                                               | საწესდებო<br>კაპიტალი | დაუფარავი<br>ზარალი  | სარეზერვო<br>კაპიტალი | სულ<br>კაპიტალი    |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>31 დეკემბერი 2020</b>                      | <b>713,928,930</b>    | <b>(381,012,051)</b> | <b>58,808,861</b>     | <b>391,725,740</b> |
| საწესდებო კაპიტალის მოძრაობა                  | 294,696,051           | -                    | -                     | 294,696,051        |
| ძირითადი საშუალებების გადაფასების ნამეტი      | -                     | -                    | (4,962,168)           | (4,962,168)        |
| 2021 წლის ზარალი                              | -                     | (287,651,756)        | -                     | (287,651,756)      |
| <b>31 დეკემბერი 2021 კორექტირებული</b>        | <b>1,008,624,981</b>  | <b>(670,189,338)</b> | <b>53,846,693</b>     | <b>392,282,336</b> |
| შვილობილი კომპანიის გასვლა                    | (8,271,180)           | 6,015,491            | (37,331,278)          | (39,586,967)       |
| შვილობილი კომპანიის დამატება                  | -                     | 935                  | -                     | 935                |
| საწესდებო კაპიტალის ცვლილება                  | (22,362,806)          | -                    | -                     | (22,362,806)       |
| ძირითადი საშუალებების გადაფასების ნამეტი      | -                     | -                    | 8,272,243             | 8,272,243          |
| გასვლის შედეგად გადაფასების ნამეტის შემცირება | -                     | 284,825              | (284,825)             | -                  |
| 2022 წლის ზარალი                              | -                     | (38,838,581)         | -                     | (38,838,581)       |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>                      | <b>977,990,995</b>    | <b>(702,726,668)</b> | <b>24,502,833</b>     | <b>299,767,160</b> |

ირაკლი მუკნიაშვილი  
დირექტორი

ინგა ცირდავა  
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

|                                                                        | შენიშვნა  | 2022               | 2021                |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|---------------------|
|                                                                        |           | კორექტირებული      |                     |
| <b>ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                        |           |                    |                     |
| <b>ზარალი დაზღვევამდე</b>                                              |           |                    |                     |
| კორექტირებები                                                          |           | (38,838,581)       | (289,177,426)       |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                                   |           |                    |                     |
| მოგება/ (ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან                    |           | 4,282,290          | 3,876,309           |
| გაუფასურების რეზერვი                                                   |           | 16,518,604         | 288,574,044         |
| ცვლილება აქტივების ღირებულებაში გასვლის წინ                            |           | 4,772,921          | 643,936             |
| ზარალი ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან                             |           | 13,990             | -                   |
| ზარალი ძირითადი საშუალებების ჩამოწერიდან                               |           | 13,757,097         | 10,013,554          |
| ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების რეალიზაცია          |           | 16,278             | -                   |
| უსასყიდლოდ გადმოცემა                                                   |           | 7,540              | -                   |
| ფინანსური შემოსავალი                                                   |           | (35,863)           | -                   |
| საპროცენტო ხარჯი                                                       |           | (1,906,418)        | (63,038)            |
| აქტივების გასვლით და გაყიდვით მიღებული მოგება                          |           | 746,052            | 73,306              |
| წმინდა ზარალი (მოგება) საკურსო სხვაობიდან                              |           | -                  | (1,807,411)         |
|                                                                        |           | 116,844            | 155,784             |
| <b>საოპერაციო შედეგები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე</b>             |           | <b>(549,246)</b>   | <b>12,289,058</b>   |
| კლება/(ზრდა) მარაგებში                                                 |           | (2,810,868)        | 475,860             |
| კლება/(ზრდა) გადახდილ ავანსებში                                        |           | (182,007)          | (333,707)           |
| კლება/(ზრდა) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში                               |           | (1,882,221)        | 1,962,926           |
| კლება/(ზრდა) საგადასახადო აქტივებში/(ვალდებულებებში)                   |           | 3,666,404          | 3,707,649           |
| კლება/(ზრდა) სავაჭრო ვალდებულებებში                                    |           | 100,518            | 460,665             |
| კლება/(ზრდა) მიღებულ ავანსებში                                         |           | 301                | 10,991              |
| <b>საოპერაციო საქმიანობით წარმოქმნილი ფულადი სახსრები</b>              |           | <b>(1,657,120)</b> | <b>18,573,442</b>   |
| <b>ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>                      |           |                    |                     |
| საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია               |           | 6,820,289          | 4,004,229           |
| ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური აქტივების შეძენა                 |           | (3,118,261)        | -                   |
| ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია                                       |           | 1,441,021          | 1,336               |
| არამატერიალური აქტივების შეძენა                                        |           | (2,434)            | (780,581)           |
| გაცემული სესხის დაბრუნება                                              |           | 240,000            | 4,000               |
| მიღებული პროცენტები                                                    |           | 1,179,440          | 21,841              |
| გასხვისება, შვილობილი კომპანიის                                        |           | (146,634)          | -                   |
| მიღება, შვილობილი კომპანიის                                            |           | 322,555            | -                   |
| ინვესტიციის ზრდა                                                       |           | (642,305)          | (25,979,447)        |
| <b>საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები</b>  |           | <b>6,093,671</b>   | <b>(22,728,622)</b> |
| <b>ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>                         |           |                    |                     |
| საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია               |           | -                  | (5,000)             |
| <b>ფინანსური საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები</b>     |           | <b>-</b>           | <b>(5,000)</b>      |
| <b>ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების ნეტო ზრდა / (შემცირება)</b> |           | <b>4,436,551</b>   | <b>(4,160,179)</b>  |
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში                  | 13        | 12,329,496         | 16,682,791          |
| უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული შედეგი ფულად სახსრებზე     |           | (119,911)          | (193,116)           |
| <b>ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს</b>                | <b>13</b> | <b>16,646,136</b>  | <b>12,329,496</b>   |

ირაკლი მუკნიაშვილი  
დირექტორი

ინგა ცხორდავა  
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

|                                       | შენიშვნა | 31 დეკემბერი<br>2022 | 31 დეკემბერი 2021<br>კორექტირებული | 1 იანვარი 2021     |
|---------------------------------------|----------|----------------------|------------------------------------|--------------------|
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>          |          |                      |                                    |                    |
| ინვესტიციები                          | 6        | -                    | 27,391,000                         | -                  |
| სხვა გრძელვადიანი აქტივები            |          | -                    | 529                                | 182,635            |
| ძირითადი საშუალებები                  | 8        | 57,279,451           | 71,947,169                         | 78,378,109         |
| საინვესტიციო ქონება                   | 7        | 222,561,735          | 274,943,196                        | 283,158,438        |
| არამატერიალური აქტივები               | 9        | 1,067,341            | 72,552                             | 47,990             |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>      |          | <b>280,908,527</b>   | <b>374,354,446</b>                 | <b>361,767,172</b> |
| <b>მოკლევადიანი აქტივები</b>          |          |                      |                                    |                    |
| მარაგები                              | 10       | 3,841,340            | 3,070,762                          | 4,484,153          |
| გადახდილი ავანსები                    |          | 736,950              | 500,007                            | 5,180,302          |
| გაცემული სესხები                      |          | -                    | 28,719                             | -                  |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები            | 11       | 2,157,707            | 2,667,813                          | 5,648,745          |
| წინასწარ გადახდილი გადასახადები       | 12       | 1,072,943            | 5,477,408                          | 820,120            |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები           | 13       | 16,646,136           | 12,329,496                         | 16,682,791         |
| <b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>      |          | <b>24,455,076</b>    | <b>24,074,205</b>                  | <b>32,816,111</b>  |
| <b>მოკლევადიანი აქტივები</b>          |          | <b>305,363,603</b>   | <b>398,428,651</b>                 | <b>394,583,283</b> |
| <b>ვალდებულებები</b>                  |          |                      |                                    |                    |
| <b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>     |          |                      |                                    |                    |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები         | 14       | 3,090,229            | 3,237,142                          | 2,782,639          |
| მიღებული ავანსები                     |          | 3,720                | 21,644                             | 11,317             |
| სესხები                               |          | -                    | -                                  | 63,587             |
| საგადასახადო ვალდებულებები            | 16       | 2,502,494            | 2,887,529                          | -                  |
| <b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b> |          | <b>5,596,443</b>     | <b>6,146,315</b>                   | <b>2,857,543</b>   |
| <b>კაპიტალი</b>                       |          |                      |                                    |                    |
| საწესდებო კაპიტალი                    | 15       | 977,990,995          | 1,008,624,981                      | 713,928,930        |
| სარეზერვო კაპიტალი                    |          | 24,502,833           | 53,846,693                         | 58,808,861         |
| დაუფარავი ზარალი                      |          | (702,726,668)        | (670,189,338)                      | (381,012,051)      |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                   |          | <b>299,767,160</b>   | <b>392,282,336</b>                 | <b>391,725,740</b> |
| <b>სულ ვალდებულებები და კაპიტალი</b>  |          | <b>305,363,603</b>   | <b>398,428,651</b>                 | <b>394,583,283</b> |

ირაკლი მუკნიაშვილი  
დირექტორი

ინგა ცირდავა  
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

|                                                    | შენიშვნა | 2022                | 2021<br>კორექტირებული |
|----------------------------------------------------|----------|---------------------|-----------------------|
| შემოსავალი                                         | 17       | 11,610,940          | 10,822,024            |
| თვითღირებულება                                     | 18       | (1,897,659)         | (2,024,006)           |
| საოპერაციო ხარჯები:                                |          |                     |                       |
| მოგება/(ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან | 19       | (16,518,604)        | (288,574,044)         |
| ზარალი ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან         |          | (13,757,097)        | -                     |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                               |          | (4,277,972)         | (3,876,365)           |
| ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი          |          | (8,092,512)         | (7,743,600)           |
| ოფისის ხარჯები                                     |          | (27,561)            | -                     |
| საგადასახადო ხარჯები                               |          | (1,537,855)         | (1,651,455)           |
| კომუნალური და დაცვის ხარჯები                       |          | (824,669)           | (936,783)             |
| საკონსულტაციო ხარჯები                              |          | (271,219)           | (245,122)             |
| საწვავი და ტრანსპორტირება                          |          | (207,662)           | (168,844)             |
| რემონტის ხარჯები                                   |          | (105,119)           | (15,574)              |
| წლის გაუფასურების რეზერვი                          | 20       | (4,772,921)         | (769,848)             |
| სხვა საერთო ხარჯები                                | 21       | (1,029,882)         | (1,038,544)           |
| <b>საერთო საოპერაციო ზარალი</b>                    |          | <b>(41,709,792)</b> | <b>(296,222,161)</b>  |
| მოგება/ზარალი სავალუტო ოპერაციებიდან               |          | (116,844)           | (155,784)             |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი                      | 22       | 7,072,177           | 19,134,711            |
| სხვა არასაოპერაციო ხარჯები                         | 22       | (4,084,122)         | (11,934,053)          |
| <b>ზარალი დაბეგვრამდე</b>                          |          | <b>(38,838,581)</b> | <b>(289,177,287)</b>  |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                          |          | -                   | (139)                 |
| <b>წლის წმინდა ზარალი</b>                          |          | <b>(38,838,581)</b> | <b>(289,177,426)</b>  |
| <b>სხვა სრული შემოსავალი</b>                       |          |                     |                       |
| მოგება ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან         |          | 8,272,243           | -                     |
| <b>სულ წლის სრული ხარჯი</b>                        |          | <b>(30,566,338)</b> | <b>(289,177,426)</b>  |

ირაკლი მუკნიაშვილი  
დირექტორი

ინგა ცირდავა  
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

|                                               | საწესდებო<br>კაპიტალი | დაუფარავი<br>ზარალი  | სარეზერვო<br>კაპიტალი | სულ<br>კაპიტალი      |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>31 დეკემბერი 2020</b>                      | <b>713,928,930</b>    | <b>(381,012,051)</b> | <b>58,808,861</b>     | <b>391,725,740</b>   |
| საწესდებო კაპიტალის მოძრაობა                  | 294,696,051           | -                    | -                     | <b>294,696,051</b>   |
| ძირითადი საშუალებების გადაფასების ნამეტი      | -                     | -                    | (4,962,168)           | <b>(4,962,168)</b>   |
| 2021 წლის ზარალი                              | -                     | (287,651,756)        | -                     | <b>(287,651,756)</b> |
| <b>31 დეკემბერი 2021 კორექტირებული</b>        | <b>1,008,624,981</b>  | <b>(670,189,338)</b> | <b>53,846,693</b>     | <b>392,282,336</b>   |
| შვილობილი კომპანიის გასვლა                    | (8,271,180)           | 6,015,491            | (37,331,278)          | <b>(39,586,967)</b>  |
| შვილობილი კომპანიის დამატება                  | -                     | 935                  | -                     | <b>935</b>           |
| საწესდებო კაპიტალის ცვლილება                  | (22,362,806)          | -                    | -                     | <b>(22,362,806)</b>  |
| ძირითადი საშუალებების გადაფასების ნამეტი      | -                     | -                    | 8,272,243             | <b>8,272,243</b>     |
| გასვლის შედეგად გადაფასების ნამეტის შემცირება | -                     | 284,825              | (284,825)             | <b>-</b>             |
| 2022 წლის ზარალი                              | -                     | (38,838,581)         | -                     | <b>(38,838,581)</b>  |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>                      | <b>977,990,995</b>    | <b>(702,726,668)</b> | <b>24,502,833</b>     | <b>299,767,160</b>   |

ირაკლი მუცნიაშვილი  
დირექტორი

ინგა ცირდავა  
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

|                                                                        | შენიშვნა  | 2022               | 2021<br>კორექტირებული |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------|
| <b>ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                        |           |                    |                       |
| <b>ზარალი დაბეგვრამდე</b>                                              |           | (38,838,581)       | (289,177,426)         |
| კორექტირებები                                                          |           |                    |                       |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                                   |           | 4,282,290          | 3,876,309             |
| მოგება/ (ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან                    |           | 16,518,604         | 288,574,044           |
| გაუფასურების რეზერვი                                                   |           | 4,772,921          | 643,936               |
| ცვლილება აქტივების ღირებულებაში გასვლის წინ                            |           | 13,990             | -                     |
| ზარალი ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან                             |           | 13,757,097         | 10,013,554            |
| ზარალი ძირითადი საშუალებების ჩამოწერიდან                               |           | 16,278             | -                     |
| ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების რეალიზაცია          |           | 7,540              | -                     |
| უსასყიდლოდ გადმოცემა                                                   |           | (35,863)           | -                     |
| ფინანსური შემოსავალი                                                   |           | (1,906,418)        | (63,038)              |
| საპროცენტო ხარჯი                                                       |           | 746,052            | 73,306                |
| აქტივების გასვლით და გაყიდვით მიღებული მოგება                          |           | -                  | (1,807,411)           |
| წმინდა ზარალი (მოგება) საკურსო სხვაობიდან                              |           | 116,844            | 155,784               |
| <b>საოპერაციო შედეგები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე</b>             |           | <b>(549,246)</b>   | <b>12,289,058</b>     |
| კლება/(ზრდა) მარაგებში                                                 |           | (2,810,868)        | 475,860               |
| კლება/(ზრდა) გადახდილ ავანსებში                                        |           | (182,007)          | (333,707)             |
| კლება/(ზრდა) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში                               |           | (1,882,221)        | 1,962,926             |
| კლება/(ზრდა) საგადასახადო აქტივებში/(ვალდებულებებში)                   |           | 3,666,404          | 3,707,649             |
| კლება/(ზრდა) სავაჭრო ვალდებულებებში                                    |           | 100,518            | 460,665               |
| კლება/(ზრდა) მიღებულ ავანსებში                                         |           | 301                | 10,991                |
| <b>საოპერაციო საქმიანობით წარმოქმნილი ფულადი სახსრები</b>              |           | <b>(1,657,120)</b> | <b>18,573,442</b>     |
| <b>ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>                      |           |                    |                       |
| საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია               |           | 6,820,289          | 4,004,229             |
| ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური აქტივების შეძენა                 |           | (3,118,261)        | -                     |
| ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია                                       |           | 1,441,021          | 1,336                 |
| არამატერიალური აქტივების შეძენა                                        |           | (2,434)            | (780,581)             |
| გაცემული სესხის დაბრუნება                                              |           | 240,000            | 4,000                 |
| მიღებული პროცენტები                                                    |           | 1,179,440          | 21,841                |
| გასხვისება, შვილობილი კომპანიის                                        |           | (146,634)          | -                     |
| მიღება, შვილობილი კომპანიის                                            |           | 322,555            | -                     |
| ინვესტიციის ზრდა                                                       |           | (642,305)          | (25,979,447)          |
| <b>საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები</b>  |           | <b>6,093,671</b>   | <b>(22,728,622)</b>   |
| <b>ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>                         |           |                    |                       |
| საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია               |           | -                  | (5,000)               |
| <b>ფინანსური საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები</b>     |           | <b>-</b>           | <b>(5,000)</b>        |
| <b>ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების ნეტო ზრდა / (შემცირება)</b> |           | <b>4,436,551</b>   | <b>(4,160,179)</b>    |
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში                  | 13        | 12,329,496         | 16,682,791            |
| უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული შედეგი ფულად სახსრებზე     |           | (119,911)          | (193,116)             |
| <b>ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს</b>                | <b>13</b> | <b>16,646,136</b>  | <b>12,329,496</b>     |

ირაკლი მუკნიაშვილი  
დირექტორი

ინგა ცირდავა  
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

## 1. ანგარიშის წარმდგენი პირი

### ორგანიზაცია და საქმიანობა

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ (კომპანია) დაფუძნდა და რეგისტრირებულია საგადასახადო ორგანოში 2013 წლის 30 აგვისტოს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საქართველოს კანონმდებლობის კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია: 405007200. კომპანიის სარეგისტრაციო მისამართია: საბურთალოს რაიონი, კოსტავას 1 N70, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის დამფუძნებელი და 100%-იანი წილის მფლობელი 2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის სახელმწიფო, რომლის უფლებამოსილებებსაც ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, წარმოდგენილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სახით.

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ს (მშობელი კომპანია) ყავს შემდეგი 100%-იანი წილის მფლობელი შვილობილი საწარმოები:

| შვილობილი კომპანიები                                       | Share in<br>2022 | Share in<br>2021 | Investment |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------|
| შპს „საქართველოს საზღვაო სანაოსნო“                         | 100%             | 100%             | 79,701,731 |
| შპს „თბილისის სახელმწიფო საკონცერტო დარბაზი“;              | -                | 100%             | -          |
| შპს „საქსპეცტრანსი“;                                       | 100%             | 100%             | 26,256,109 |
| შპს „სამთომშველი“;                                         | 100%             | 100%             | 3,199,199  |
| შპს „საქართველოს მაღალი ტექნოლოგიების<br>ეროვნული ცენტრი“; | 100%             | 100%             | 4,471,970  |
| შპს „სპეც-კავ სერვისი“;                                    | 100%             | 100%             | 442,062    |
| შპს "წყალტუბოს თერმული წყლები"                             | 100%             | 100%             | 25,519,506 |
| შპს "დემეტრე 96"                                           | 100%             | 100%             | 342,361    |
| სს კურორტი მენჯი                                           | 100%             | 100%             | -          |

2022 წელს შპს „თბილისის სახელმწიფო საკონცერტო დარბაზი“ სახელმწიფომ გაიტანა კომპანიის კაპიტალიდა. გასვლისას კომპანიის სამართლიანი ღირებულება არ იყო განსაზღვრული და გავიდა ინვესტიციის თანხით.

აღნიშნული კომპანიები ერთობლივად მოხსენიებულია მიმდინარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, როგორც „ჯგუფი“.

კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია:

- მის საკუთრებაში არსებული აქტივების მართვა და იჯარით გადაცემა საჯარო ან ელექტრონული აუქციონის წესით;
- სახელმწიფო მნიშვნელობის პროექტების განხორციელება - სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული შენობების რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია საზოგადოებრივი და პარტნიორის ინტერესების გათვალისწინებით;
- მობილური ოპერატორების მოთხოვნის საფუძველზე კავშირგაბმულობის ზონების გაზრდის ხელშეწყობა.

## 2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება

### მომზადების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ (შემდეგში „ფასს“) შესაბამისად, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული აღიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ.

### ფუნქციონალური და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი (ლარი), რომელიც არის ჯგუფის ფუნქციონალური ვალუტა და ვალუტა, რომელშიც წარმოდგენილია ეს ფინანსური ანგარიშგება.

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში  
**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება**

შვილობილი კომპანიები წარმოადგენენ ინვესტიციას მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ როდესაც ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტირებულ საწარმოს, თუ ჯგუფს გააჩნია ა) უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებით; ბ) ექვემდებარება რისკებს, რომლებიც დაკავშირებულია ინვესტირებულ საწარმოში მისი მონაწილეობიდან ცვალებადი შემოსავლების მიღებასთან, ან გააჩნია ინვესტირებული საწარმოდან ცვალებადი შემოსავლების მიღების უფლება; და გ) შესაძლებლობა იმისა, რომ ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებით მინიჭებული უფლებამოსილება გამოიყენოს თავისი შემოსავლების ოდენობაზე გავლენის მოხდენის მიზნით. მატერიალური უფლებების არსებობა და ეფექტი, მათ შორის პოტენციური ხმის მიცემის უფლებები გათვალისწინებულია როცა ხდება იმის შეფასება, აქვს თუ არა ჯგუფს სხვა საწარმოზე გავლენა. იმისათვის, რომ ჯგუფს გააჩნდეს უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებით, მას უნდა გააჩნდეს ძალაში შესული (მოქმედი) უფლებები, რომლებიც მას მიმდინარე მომენტში რელევანტური საქმიანობების მართვის შესაძლებლობას აძლევს. ინვესტორი შეიძლება არ იყოს ხმის უფლებების საკონტროლო პაკეტის მფლობელი, მაგრამ გააჩნდეს უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებით. ასეთ შემთხვევაში, ჯგუფი აფასებს, საკმარისია თუ არა მისი ხმის უფლებები იმისთვის, რომ ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებით უფლებამოსილებას ანიჭებდეს, ჯგუფი განიხილავს ყველა ფაქტსა და გარემოებას, რომ განსაზღვროს აქვს თუ არა მას დე-ფაქტო უფლება წილობრივი მონაწილეობის მქონე კომპანიაზე. დამცავი უფლებები დაკავშირებულია ინვესტირებული საწარმოს საქმიანობების ძირეულ ცვლილებებთან, ან განკუთვნილია განსაკუთრებულ გარემოებებში გამოყენებისთვის. თუმცა, ყველა უფლება, რომელიც გამოიყენება განსაკუთრებულ გარემოებებში, ან პირობითია და დამოკიდებულია გარკვეულ მოვლენებზე, არ წარმოადგენს დამცავ უფლებას. შვილობილი კომპანიები კონსოლიდირებულია ჯგუფისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღიდან (შემდგომის თარიღი) და ტოვებს ჯგუფს კონტროლის შეწყვეტის თარიღიდან.

შემდგომის მეთოდის აღრიცხვა გამოიყენება იმისთვის, რომ აღირიცხოს შვილობილი კომპანიების შემენა. იდენტიფიცირებადი შემენილი აქტივები, აღებული ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები საწარმოთა გაერთიანებისას იზომება მათი სამართლიანი ღირებულებით შემდგომის დღეს, რომელიმე არაკონტროლირებადი წილის მოცულობის მიუხედავად.

გუდვილი ფასდება შესაძენი კომპანიისთვის გადაცემული მთლიანი კომპენსაციიდან შემენილი კომპანიის წმინდა აქტივების დაქვითვით, შემენილ კომპანიაში არამაკონტრელბელი წილის მოცულობით და შემდგომის თარიღამდე ფლობილ შემენილ კომპანიაში წილის სამართლიანი ღირებულებით. ნებისმიერი უარყოფითი თანხა („უარყოფითი გუდვილი“) აღიარებულია მოგება-ზარალში, მას შემდეგ, რაც ხელმძღვანელობა ხელახლა შეაფასებს გამოავლინა თუ არა მან ყველა შემენილი აქტივი და ყველა ვალდებულება და აღებული პირობითი ვალდებულებები, და მიმოიხილა მათი შეფასების სისწორეს.

როდესაც ოპერაცია ან მოვლენა არ აკმაყოფილებს ბიზნეს კომბინაციის განმარტებას, აქტივის ან აქტივების ჯგუფის გამო, რომელიც არ აკმაყოფილებს ბიზნესის განსაზღვრას, მას უწოდებენ „აქტივის შემენას“. ასეთ ვითარებაში, შემსყიდველი:

- აღიარებს შემენილ იდენტიფიცირებად აქტივებს (მათ შორის ისეთ აქტივებს რომლებიც აკმაყოფილებენ არამატერიალური აქტივების ან/და ვალდებულებად აღიარების კრიტერიუმებს);
- ანაწილებს შემდგომის ფასს იდენტიფიცირებად აქტივებსა და აღებულ ვალდებულებებზე შემდგომის დღისთვის არსებულ სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე.

ასეთი ოპერაცია ან მოვლენა არ წარმოშობს გუდვილს ან მოგებას შემდგომისას. ჯგუფი შემდგომის თარიღისთვის აფასებს შემენილი საწარმოს არამაკონტროლებელი წილის კომპონენტებს, რომლებიც არსებული (ძალაში შესული) საკუთრების წილებია და მფლობელებს შემენილი საწარმოს წმინდა აქტივების პროპორციული წილის მიღების უფლებას ანიჭებს მისი ლიკვიდაციის დროს: ა) რეალური ღირებულებით; ან ბ) როგორც ძალაში შესული ინსტრუმენტების პროპორციული წილი შემენილი საწარმოს იდენტიფიცირებად წმინდა აქტივებთან დაკავშირებით აღიარებულ თანხებში. არამაკონტროლებელი წილის ყველა სხვა კომპონენტი უნდა შეფასდეს მათი შემდგომის თარიღისთვის განსაზღვრული რეალური ღირებულებით.

შესაძენი კომპანიისთვის გადაცემული კომპენსაცია ფასდება დათმობილი აქტივების, გაცემული წილობრივი ინსტრუმენტების და წარმოქმნილი ან აღებული ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებით, მათ შორის პირობითი უზრუნველყოფიდან აქტივების ან ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებით, მაგრამ გამორიცხავს შემენასთან დაკავშირებულ ხარჯებს, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიული, შეფასებითი და მსგავსი პროფესიული მომსახურებები. წილობრივი ინსტრუმენტების გაცემასთან დაკავშირებული ოპერაციების ხარჯები იქვითება კაპიტალიდან; ვალის გაცემასთან დაკავშირებით წარმოქმნილი ოპერაციების ხარჯები იქვითება ვალის საბალანსო ღირებულებიდან და შემენასთან დაკავშირებული ყველა სხვა ოპერაციების ხარჯი უკვე გაწეულია.

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

შიდა ჯგუფური ოპერაციები, ნაშთები და არარეალიზებული მოგება ჯგუფს შიგნით ელიმინირდება. არარეალიზებული ზარალი ასევე ელიმინირდება მანამ სანამ შესაძლებელია ხარჯების დაქვითვა. მშობელი კომპანია და შვილობილი კომპანიები იყენებენ ერთიან საარგრიცხო პოლიტიკას.

არამაკონტროლებელი წილი არის შვილობილი კომპანიის საბოლოო შედეგის ან კაპიტალის ნაწილი რომელსაც პირდაპირ ან არაპირდაპირ არ ფლობს ჯგუფი. არამაკონტროლებელი წილი წარმოადგენს ჯგუფის კაპიტალის ცალკე კომპონენტს.

### 3. სააღრიცხო პოლიტიკა

#### საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, კაპიტალის ზრდის ან ორივეს მისაღებად, და არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში გაყიდვის განხორციელების, წარმოებაში გამოყენების ან საქონლის და მომსახურებების მიწოდების, ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნით.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარებულია ღირებულებით, რომელიც მოიცავს შესყიდვის ფასს და უშუალოდ შეძენის ხარჯებს. თუ ქონება შეძენილია არაფულადი აქტივების ან ფულადი და არაფულადი აქტივების კომბინაციის საშუალოდ, ის ფასდება რეალური ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა შეუძლებელია. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება ფასდება რეალური ღირებულებით. სამართლიანი ღირებულება არის ფასი, რომელიც მიიღება აქტივის გასაყიდად ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადასაცემად ბაზრის მონაწილეებს შორის მოწესრიგებული გარიგების დროს შეფასების თარიღისთვის. რეალური ღირებულება განისაზღვრება შეფასების ტექნიკის გამოყენებით, რომელიც შეესაბამება ქონების ბუნებას, მდებარეობას და მდგომარეობას. საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილებები აღიარებულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში იმ პერიოდისთვის, როდესაც ისინი წარმოიქმნება. ეს ნიშნავს, რომ ქონების რეალური ღირებულების ნებისმიერი ზრდა ან შემცირება აისახება პერიოდის მოგება-ზარალში. საინვესტიციო ქონების გასხვებისას, ნებისმიერი მოგება ან ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება გასხვებიდან, აღიარებულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

#### ძირითადი საშუალებები

##### აღიარება და შეფასება

თავდაპირველი აღიარებისას ძირითადი საშუალებები ფასდება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს შესყიდვის ფასს და ნებისმიერ ხარჯს, რომელიც პირდაპირ კავშირშია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან და მის სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან. ასევე აქტივის დემონტაჟისა და ტერიტორიის გადატანის ღირებულების საწყისი შეფასება. სავარაუდო ხარჯები აღიარებულია რეზერვის სახით. თუ ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვან ნაწილებს აქვთ განსხვავებული სასარგებლო ვადა, ისინი აღირიცხება ძირითადი საშუალებების ცალკეულ ერთეულებად.

ძირითადი საშუალებების კომპონენტის ჩანაცვლების ღირებულება აღიარებულია ნივთის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდოა, რომ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი მიეძინება ჯგუფს და მისი ღირებულება შეიძლება შეფასდეს საიმედოდ. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება გაუქმებულია. ქონებისა და აღჭურვილობის ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში წარმოშობისთანავე.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა ქონების გადაფასება შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაციისა და გამოცდილების მქონე დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ. შედეგად, ამ თარიღიდან ჯგუფი აქტივებს აფასებს გადაფასების მოდელის გამოყენებით, მანამდე კი ძირითად საშუალებებს აღრიცხავდა თვითღირებულების მოდელის გამოყენებით.

აქტივად აღიარების შემდეგ ქონება აღირიცხება გადაფასების მოდელის გამოყენებით, დაგროვილი ცვეთის და/ან გაუფასურების ხარჯების გამოვლით. ამორტიზაცია ირიცხება მოგების ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდით, თითოეული აქტივის სასარგებლო ვადის შეფასების საფუძველზე. ამორტიზაცია იწყება აქტივის გამოყენებისას.

ძირითადი ძირითადი ელემენტების სასარგებლო ვადები მიმდინარე და შედარებითი პერიოდებისთვის არის შემდეგი:

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| შენობები                 | 18 დან 50 წლამდე; |
| მანქანა დანადგარები      | 5 წელი;           |
| სატრანსპორტო საშუალებები | 5 წელი;           |
| მიწა                     | არ იცვითება;      |

საჭიროების შემთხვევაში ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ხდება ცვეთის გაანგარიშების მეთოდის და სასარგებლო მომსახურების ვადის გადახედვა.

## ფინანსური ინსტრუმენტები

### ამორტიზირებული ღირებულება და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი

ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებული ღირებულება არის ღირებულება, რომლითაც შეფასდება ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველი აღიარების დროს, მინუს სესხის ძირითადი თანხის დასაფარად გადასახდელი თანხები, პლუს ან მინუს დაგროვილი ამორტიზაცია, თავდაპირველ ღირებულებასა და დასაფარ ღირებულებას შორის სხვაობის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით გამოთვლილი და მინუს (პირდაპირ, ან რეზერვის ანგარიშის გამოყენებით) გაუფასურების ზარალი, ან თანხის ამოუღებლობით (უიმედო ვალით) წარმოქმნილი ნებისმიერი დანაკარგები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება მომავალში, ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში, ან, როდესაც შესაფერისია, უფრო მოკლე პერიოდის განმავლობაში მისაღები ან გადასახდელი შეფასებული ფულადი ნაკადები ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების ნეტო საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გაანგარიშების დროს, საწარმომ ფინანსური ინსტრუმენტებიდან მისაღები ფულადი ნაკადები უნდა შეაფასოს ყველა სახელშეკრულებო პირობის გათვალისწინებით, მაგრამ არ უნდა გაითვალისწინოს მომავალი საკრედიტო ზარალი. გაანგარიშება მოიცავს ყველა საზღაურსა და გადახდის ან მიღებულ ერთეულს (აქტივის ნომინალური ღირებულების ცვლილების ყოველი ერთეული) ხელშეკრულების მხარეებს შორის, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილია, აგრეთვე გარიგების დანახარჯებსა და ყველა სხვა პრემიასა და ფასდათმობას. არსებობს ვარაუდი, რომ მსგავსი ფინანსური ინსტრუმენტების ჯგუფის მოსალოდნელი ვადა და ფულადი ნაკადები შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს. როდესაც კომპანიის მიერ ხდება მომავალი ფულადი ნაკადების გადახედვა შესაბამისი ფინანსური აქტივი ან ვალდებულების კორექტირდება რათა აისახოს ცვლილებები. კომპანიის მიერ ნებისმიერი ცვლილება აღიარებულია მოგება-ზარალში.

### საპროცენტო შემოსავალი

საპროცენტო ამონაგები საწარმომ უნდა გამოითვალოს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, კერძოდ, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივის მთლიან (ბრუტო) საბალანსო ღირებულებასთან მიმართებაში, გარდა შემდეგი შემთხვევებისა:

- ა) შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივები. საწარმომ ამგვარი ფინანსური აქტივებისთვის, თავდაპირველი აღიარებისას უნდა განსაზღვროს საკრედიტო რისკით კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი და გამოიყენოს ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებასთან მიმართებაში
- ბ) ფინანსური აქტივები, რომლებიც არ წარმოადგენს შეძენილ ან შექმნილ გაუფასურებულ ფინანსურ აქტივებს, არამედ შემდგომში გახდა საკრედიტო რისკის გავლენით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები. ამგვარი ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, საწარმომ, მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდებში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი უნდა გამოიყენოს ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებასთან მიმართებაში.

### თავდაპირველი აღიარება

საწარმო მხოლოდ იმ შემთხვევაში აღიარებს ფინანსურ აქტივს ან ფინანსურ ვალდებულებას, თუ საწარმო ხდება ფინანსური ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობების მონაწილე. ბაზრის სტანდარტული პირობებით ფინანსური აქტივების ყიდვა-გაყიდვისას ფინანსური აქტივების აღიარება და აღიარების შეწყვეტა უნდა მოხდეს გარიგების თარიღით ან ანგარიშსწორების თარიღით, შესაბამისად. ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივებისათვის ჯგუფი ფინანსური აქტივის აღიარებისთანავე, აღიარებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალის ანარიცხს მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. თუ თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივის და ვალდებულების რეალური ღირებულება განსხვავდება გარიგების ღირებულებისაგან ორგანიზაცია ფინანსური ინსტრუმენტებს ამ თარიღისთვის აღრიცხავს შემდეგნაირად:

- ა) თუ რეალური ღირებულება დასტურდება იდენტური აქტივის ან ვალდებულების აქტიური ბაზრის კოტირებული ფასით (ე.ი პირველი დონის ამოსავალი მონაცემი), ან ეყრდნობა შეფასების ისეთ მეთოდს, რომელშიც გამოიყენება მხოლოდ ემპირიული ბაზრების მონაცემები. ორგანიზაცია თავდაპირველი აღიარებისას რეალურ ღირებულებასა და გარიგების ღირებულებას შორის სხვაობას აღიარებს როგორც შემოსულობა ან ზარალი
- ბ) ყველა სხვა შემთხვევაში რეალური ღირებულება კორექტირდება თავდაპირველი აღიარებისას განსაზღვრულ რეალურ ღირებულებასა და გარიგების ფასს შორის სხვაობის თანხის გადავადების გზით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ჯგუფი გადავადებულ სხვაობას აღიარებს როგორც შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ იმ ოდენობით, რომელიც წარმოიქმნება ისეთი ფაქტორის ცვლილებით (დროის ფაქტორის ჩათვლით), რომელსაც ბაზრის მონაწილეები განიხილავდნენ აქტივის ან ვალდებულების ფასის განსაზღვრისას.

### კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ს და ფინანსურ აქტივებს აფასებს მომდევნო სამი კატეგორიიდან ერთ-ერთის მიხედვით: სამართლიანი ღირებულება მოგება-ზარალში ასახვით; სამართლიანი ღირებულება სხვა სრული შემოსავალში ასახვით; ამორტიზირებული ღირებულებით.

### სავალო ინსტრუმენტები

სავალო ინსტრუმენტები არის ყველა ის ინსტრუმენტი რომელიც შეესაბამება განმარტებას რომ ინსტრუმენტის გამომშვების პერსპექტივიდან იგი წარმოადგენს ფინანსურ ვალდებულებას, სავალო ინსტრუმენტებია სესხები, სახელმწიფო და კორპორატიული ბონდები, კლიენტისგან შეძენილი სავაჭრო დებიტორული მოთხოვნები.

### კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება სავალო ინსტრუმენტების დამოკიდებულება შემდეგ ფაქტორებზე:

- ა) ორგანიზაციის ბიზნესმოდელი, რომელიც გამოიყენება ფინანსური აქტივების მართვისთვის
  - ბ) ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლები
- აღნიშნულ ფაქტორებზე დაყრდნობით ჯგუფი აქდენს სავალო ინსტრუმენტების კლასიფიცირებას ერთ-ერთში შემდგომი სამი საზომი კატეგორიიდან:

**ამორტიზირებული ღირებულება:** ორგანიზაცია ფინანსურ აქტივს ფლობს ისეთი ბიზნესმოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით და ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას. აქტივის ღირებულება კორექტირდება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხების აღიარებით. საპროცენტო შემოსავალი აღნიშნული აქტივებისთვის კლასიფიცირდება როგორც „საპროცენტო და მსგავსი ტიპის შემოსავალი“ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

**რეალური ღირებულება სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით:** ფინანსური აქტივი რომელსაც ორგანიზაცია ფლობს ისეთი ბიზნესმოდელის პირობებში, რომლის მიზანია როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება, ასევე ფინანსური აქტივების გაყიდვა და ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას აღიარებულია როგორც რეალური ღირებულება სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, ღირებულებაში მოძრაობები აისახება სხვა სრულ შემოსავალში გარდა გაუფასურების მოგებისა და ზარალის აღიარებისა, საპროცენტო შემოსავლისა და კურსთაშორის სხვაობის ეფექტისა რომელიც აღიარდება მოგება-ზარალში. როდესაც ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა ხდება კუმულატიური მოგება ან ზარალი რომლის ასახვაც მოხდა სხვა სრულ შემოსავალში რეკლასიფიცირდება ექვითიდან მოგება-ზარალში და აღიარდება „წმინდა საინვესტიციო შემოსავალი“. საპროცენტო შემოსავალი ფინანსური აქტივისგან კლასიფიცირდება როგორც საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

**რეალური ღირებულება მოგება-ზარალში ასახვით:** აქტივი რომელიც შეფასებული არ არის ამორტიზირებული ღირებულებით ან რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით აღიარდება რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალში. ბიზნეს მოდელი: ორგანიზაციის ბიზნესმოდელი გვიჩვენებს, როგორ მართავს საწარმო თავის ფინანსურ აქტივებს, ფულადი ნაკადების გენერირების მიზნით, ანუ ორგანიზაციის ბიზნესმოდელით განისაზღვრება, რა სახით წარმოიქმნება ფულადი ნაკადები: სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებით, ფინანსური აქტივების გაყიდვით, თუ ერთობლივად ორივე გზით. თუ არცერთი აღნიშნული მოდელი არ არის შესაბამისობაში ასეთ შემთხვევაში ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება როგორც სხვა ბიზნეს მოდელი და იზომება სამართლიანი ღირებულებით.

**SPPI ტესტი:** ბიზნეს მოდელის იმ კატეგორიით სადაც აქტივების ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება და გაყიდვა, ჯგუფი აფასებს, ფინანსური ინსტრუმენტებიდან მისაღები ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა ძირის და პროცენტის გადახდას (SPPI ტესტი).

შეფასებისას, ჯგუფი განსაზღვრავს, შეიცავს თუ არა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები თანმიმდევრულ გადახდებს საკრედიტო შეთანხმების მიხედვით. მაგალითად პროცენტი მოიცავს თუ არა ანაზღაურებას ფულის დროითი ღირებულების, გარკვეული პერიოდის განმავლობაში დაუფარავ ძირ თანხასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკისა და გასესხებასთან დაკავშირებული სხვა ტიპური რისკებისა და დანახარჯების სანაცვლოდ, ასევე მოგების მარჟას.

თუ სახელშეკრულები პირობები მნიშვნელოვნად ზრდის რისკს ან არასტაბილურობას რაც არ არის შესაბამისობაში სესხის ძირითად ხელშეკრულებასთან, დაკავშირებული ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება და ფასდება სამართლიანი ღირებულებით,

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

მოგება ან ზარალში ასახვით მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ორგანიზაცია ცვლის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნესმოდელს, იგი ახდენს ყველა შესაბამისი ფინანსური აქტივის რეკლასიფიკაციას

### წილობრივი ინსტრუმენტები

წილობრივი ინსტრუმენტი წარმოადგენს ნებისმიერ კონტრაქტს, რომელიც ადასტურებს კომპანიის აქტივებში ნარჩენ წილს, ყველა ვალდებულების გამოქვითვის შემდეგ. კომპანიის მიერ გამოშვებული წილობრივი ინსტრუმენტები აღიარებას ექვემდებარება მიღებულ შემოსავლებთან ერთად გამოშვების ხარჯების გამოკლებით. წილობრივი ინსტრუმენტების მაგალითია ჩვეულებრივი აქციები..

გაუფასურება ჯგუფი წინდახედულობის პრინციპიდან გამომდინარე აფასებს მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგებს (ECL), იმ ტიპის ფინანსურ აქტივებზე რომლებიც აღრიცხულია ამორტიზირებული ღირებულებით და სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრული შემოსავალში ასახვით.

ორგანიზაცია ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალს აფასებს ისეთი მეთოდით რომელიც ასახავს:

- მიუკერძოებელ და ალბათობებით შეწონილ ოდენობას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასებით;
- ფულის დროით ღირებულებას; და
- გონივრულ და ღირებულ ინფორმაციას წარსული მოვლენების, მიმდინარე პირობებისა და სამომავლო ეკონომიკური მდგომარეობის პროგნოზების შესახებ, რომელიც საანგარიშგებო თარიღისთვის ხელმისაწვდომია მიზანშეუწონელი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე.

დებიტორულ დავალიანებებს, როლებიც კომპანიის შეფასებით არ უფასურდება ინდივიდუალურად, ჯგუფი აუფასურებს ჯგუფურად, წინა წლების გადახდების გათვალისწინებით.

გაუფასურების გაანგარიშების მიდგომის ცხრილი მოცემულია ქვემოთ:

| ვადაგადაცილების დღეები | < 30 | 31-60 | 61-90 | 91-180 | >180 |
|------------------------|------|-------|-------|--------|------|
| ECL პროცენტი           | 2%   | 5%    | 25%   | 50%    | 100% |

### აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა ხდება მაშინ როდესაც ფინანსური აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებს მიღების სახელშეკრულებო ვადა ეწურება ან როდესაც ხდება შემდეგი ორი სიტუაციიდან ერთ-ერთი:

- 1) ორგანიზაცია გადასცემს ფინანსური აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების სახელშეკრულებო უფლებას ან
- 2) არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ პრაქტიკულად ყველა რისკსა და სარგებელს და არ ინარჩუნებს კონტროლს ფინანსურ აქტივზე.

### ფინანსური ვალდებულებები

#### კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

საწარმომ ყველა ფინანსურ ვალდებულებას უნდა მიაწიოს კლასიფიკაცია „შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული“, გარდა:

- ა) ფინანსური ვალდებულებებისა, რომლებიც ასახულია რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ასეთი ვალდებულებები, წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტების ჩათვლით, რომლებიც ვალდებულებებს წარმოადგენს, საწარმომ შემდგომში უნდა შეაფასოს რეალური ღირებულებით;
- ბ) ფინანსური ვალდებულებებისა, რომლებიც იმ შემთხვევაში წარმოიქმნება, როდესაც ფინანსური აქტივის გადაცემა არ აკმაყოფილებს აღიარების შეწყვეტის კრიტერიუმებს, ან, როდესაც გამოიყენება აქტივში მონაწილეობის შენარჩუნების მიდგომა.
- გ) ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებისა

### აღიარების შეწყვეტა

ორგანიზაცია ფინანსურ ვალდებულებას (ან ფინანსური ვალდებულების ნაწილი) ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან მხოლოდ იმ შემთხვევაში იღებს, როდესაც ის შესრულებულია - ე.ი. როდესაც ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება დაიფარება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა. არსებითად განსხვავებული პირობების მქონე სავალდებულო ინსტრუმენტის გაცვლა არსებულ გამსესხებელსა და მსესხებელს შორის განხილულ უნდა იქნეს, როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დაფარვა და ახალი ფინანსური ვალდებულების აღიარება. პირობები არსებითად განსხვავებულად მიიჩნევა, თუ თავდაპირველი ეფექტური

## შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია 2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ქართულ ლარში

საპროცენტო განაკვეთით განსაზღვრული ახალი პირობების შესაბამისი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულება, ნებისმიერი ნეტო გადახდილი საზღაურის (გადახდილ საზღაურს მინუს მიღებული საზღაური) ჩათვლით, სულ მცირე 10 პროცენტით განსხვავდება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულებისაგან. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების შეცვლა განიხილება როგორც გაუქმება, ნებისმიერი წარმოშობილი დანახარჯები თუ საზღაური უნდა აღიარდეს, როგორც გაუქმების შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების შეცვლა არ განიხილება, როგორც გაუქმება, ნებისმიერი წარმოქმნილი დანახარჯები თუ საზღაური აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება მოდიფიცირებული ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

### ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებსა და სხვა მოკლევადიან ლიკვიდურ ინვესტიციებს, რომლებიც ადვილად კონვერტირდება გარკვეული რაოდენობის ფულის სანაცვლოდ და ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

### ინვესტიცია შვილობილ და მეკავშირე საწარმოებში

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ჯგუფი აღრიცხავს ინვესტიციას შვილობილ საწარმოებში თვითღირებულებით, რომელიც წარმოადგენს შვილობილი კომპანიის კაპიტალს მისი კომპანიისთვის გადმოცემის მომენტში. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში აღრიცხება თვითღირებულებით.

### მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგების შეფასება ხორციელდება თვითღირებულებასა და მის წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. სასაქონლო მატერიალური ფასეულობების ხარჯის დასადგენად გამოიყენება - საშუალო შეწონილი ფასის მეთოდი.

### კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირებულია როგორც კაპიტალი. როდესაც საწესდებო კაპიტალი არაფულადი შენატანით იზრდება, აღნიშნული შენატანი აღიარდება როგორც დამატებითი შეტანილი კაპიტალი. სხვაობა არაფულადი შენატანის ნომინალურ და სამართლიან ღირებულებას შორის აღიარდება როგორც დამატებითი შენატანი კაპიტალში.

### დივიდენდის განაწილება

დივიდენდების კაპიტალში აღიარება ხორციელდება იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი გამოცხადდა. საანგარიშო პერიოდის შემდეგ და ფინანსური ანგარიშების გამოსაშვებად დამტკიცებამდე გამოცხადებული დივიდენდი აისახება შემდგომი მოვლენების განმარტებით შენიშვნაში.

### შემოსავალი

#### საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან აღიარდება შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის განმავლობაში. გაცემული საიჯარო შეღავათები აღიარდება მთლიანი საიჯარო შემოსავლის განუყოფელი ნაწილის შემოსავლის სახით, იჯარის მთელი პერიოდის განმავლობაში.

### ხარჯები

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

### დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

ჯგუფი დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოებს მიაკუთვნებს იმ ანაზღაურებულ თანხებს, რომელთა გადახდა მთლიანად ხდება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვეში, რომლის განმავლობაშიც დაქირავებული პირები გასწევნ შესაბამის მომსახურებას:

- ხელფასები;
- წლიური ფასიანი შვებულებები და ბიულეტენის ანაზღაურება;
- არაფულადი გასამრჯელოები არსებულ დაქირავებულთა პირთათვის.

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
 2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
 ქართულ ლარში

ხელფასები, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი სერვისი მიიღო ჯგუფმა დასაქმებულისგან. ჯგუფს არ გააჩნია რაიმე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება, გაცეს პენსია ან მსგავსი გადახდა განახორციელოს.

#### უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა არის ქართული ლარი. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტაში ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით, ანგარიშგების თარიღის მომენტისთვის. ტრანზაქციის თარიღის შემდეგ მომხდარი კურსთაშორის სხვაობის შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

| საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული<br>ოფიციალური გაცვლითი კურსები | დოლარი | ევრო |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| გაცვლითი კურსი 2022 წლის 31 დეკემბერს                                        | 2.70   | 2.88 |
| გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბერს                                        | 3.10   | 3.50 |
| საშუალო გაცვლითი კურსი 2022 წლის 31 დეკემბერს                                | 2.91   | 3.81 |
| საშუალო გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბერს                                | 3.07   | 3.81 |

#### 4. ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება

ჯგუფი იყენებს ყველა შესაბამის სტანდარტს და ინტერპრეტაციას, რომლებიც სავალდებულოა მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდისთვის.

ახალი და შესწორებული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ეფექტური

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ გამოცემული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ძალაში შედის მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდებში.

ჯგუფს არ გამოუყენებია ახალი, შესწორებული ან შეცვლილი სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ, მაგრამ ჯერ არ იყო ძალაში შესული 2022 წლის 1 იანვარს დაწყებული ფინანსური წლისთვის:

- სადაზღვევო კომპანიებს აქვთ საშუალება, IFRS 9 ფინანსური ინსტრუმენტების ნაცვლად გააგრძელონ ბასს 39-ის გამოყენება 2023 წლამდე;
- 2017 წლის მაისში გამოიცა IFRS 17 სადაზღვევო კონტრაქტები, რომელიც 2023 წლიდან ჩაანაცვლებს IFRS 4-ს:17.

#### 5. შესადარისი ინფორმაციის კორექტირების გავლენა

ჯგუფმა გაასწორა შემდეგი შეცდომა:

- 2021 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ იყო დარიცხული ქონების გადასახადის ხარჯი და ჯგუფმა გაასწორა ეს შეცდომა რეტროსპექტულად და დააკორექტირა 2021 წლის რიცხვები.

ბასს 8-ის შესაბამისად, ჯგუფმა შეცდომები და პოლიტიკის ცვლილება ასახა რეტროსპექტულად. შედეგად მიღებული კორექტირებები წარმოდგენილია ქვემოთ:

მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

|                                                       | 2021             | კორექტირება | 2021<br>კორექტირებული |
|-------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------------|
| შემოსავალი                                            | 10,822,024       |             | 10,822,024            |
| თვითღირებულება                                        | (2,024,006)      |             | (2,024,006)           |
| საოპერაციო ხარჯები:                                   | <b>8,798,018</b> | -           | <b>8,798,018</b>      |
| მოგება/(ზარალი) საინვესტიციო ქონების<br>გადაფასებიდან | (288,574,044)    |             | (288,574,044)         |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                  | (3,876,365)      |             | (3,876,365)           |
| ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი             | (7,743,600)      |             | (7,743,600)           |

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
 2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
 ქართულ ლარში

|                                            |                      |                    |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| საგადასახადო ხარჯები                       | (125,924)            | (1,525,531)        | (1,651,455)          |
| კომუნალური და დაცვის ხარჯები               | (936,783)            |                    | (936,783)            |
| საკონსულტაციო ხარჯები                      | (245,122)            |                    | (245,122)            |
| საწვავი და ტრანსპორტირება                  | (168,844)            |                    | (168,844)            |
| რემონტის ხარჯები                           | (15,574)             |                    | (15,574)             |
| წლის გაუფასურების რეზერვი                  | (769,848)            |                    | (769,848)            |
| სხვა საერთო ხარჯები                        | (1,038,544)          |                    | (1,038,544)          |
| <b>საერთო საოპერაციო ზარალი</b>            | <b>(294,696,630)</b> | <b>(1,525,531)</b> | <b>(296,222,161)</b> |
| მოგება/ზარალი სავალუტო ოპერაციებიდან       | (155,784)            |                    | (155,784)            |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი              | 19,134,711           |                    | 19,134,711           |
| სხვა არასაოპერაციო ხარჯები                 | (11,934,053)         |                    | (11,934,053)         |
| <b>ზარალი დაბეგვრამდე</b>                  | <b>(287,651,756)</b> | <b>(1,525,531)</b> | <b>(289,177,287)</b> |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                  | (139)                |                    | (139)                |
| <b>წლის წმინდა ზარალი</b>                  | <b>(287,651,895)</b> | <b>(1,525,531)</b> | <b>(289,177,426)</b> |
| <b>სხვა სრული შემოსავალი</b>               |                      |                    |                      |
| მოგება ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან | -                    |                    | -                    |
| <b>სულ წლის სრული ზარჯი</b>                | <b>(287,651,895)</b> | <b>(1,525,531)</b> | <b>(289,177,426)</b> |

ამონარიდი კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

|                     | 31 დეკემბერი<br>2021 | კორექტირება        | 31 დეკემბერი<br>2021<br>კორექტირებული |
|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------------|
| <b>კაპიტალი</b>     |                      |                    |                                       |
| საწესდებო კაპიტალი  | 1,008,624,981        | -                  | 1,008,624,981                         |
| სარეზერვო კაპიტალი  | 53,846,693           | -                  | 53,846,693                            |
| დაუფარავი ზარალი    | (668,663,807)        | (1,525,531)        | (670,189,338)                         |
| <b>სულ კაპიტალი</b> | <b>393,807,867</b>   | <b>(1,525,531)</b> | <b>392,282,336</b>                    |

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

## 6. ინვესტიციები

|                                    | 31 დეკემბერი 2022 | 31 დეკემბერი 2021 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| შპს წყალტუბოს თერმული წყლები       | -                 | 25,500,000        |
| შპს დემეტრე 96                     | 342,361           | 1,891,000         |
| ინვესტიციების გაუფასურების რეზერვი | (342,361)         | -                 |
| <b>სულ ინვესტიციები</b>            | <b>-</b>          | <b>27,391,000</b> |

2021 წელს შპს დემეტრე 96-სა და შპს წყალტუბოს თერმული წყლების კონსოლიდაცია არ მომხდარა. ხოლო 2022 წელს შპს დემეტრე 96 არ არის დაკონსოლიდირებული.

## 7. საინვესტიციო ქონება

|                                  | მიწა               | შენობა             | მანქანა<br>დანადგარები | ავეჯი და<br>ოფისის<br>აღჭურვილობა | სულ                |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| <b>31 დეკემბერი 2020</b>         | <b>148,558,299</b> | <b>126,293,322</b> | <b>7,076,747</b>       | <b>1,230,070</b>                  | <b>283,158,438</b> |
| რეკლასიფიკაცია                   | -                  | (3,261,317)        | (7,076,747)            | (1,230,070)                       | (11,568,134)       |
| კაპიტალში მოძრაობა               | 292,820,328        | (3,115,734)        | -                      | -                                 | 289,704,594        |
| გადაფასების ზარალი               | (291,790,561)      | 4,277,955          | -                      | -                                 | (287,512,606)      |
| ინვესტიციის შემცირება შვილობილში | 4,903,994          | 394,368            | -                      | -                                 | 5,298,362          |
| ინვესტიციის ზრდა შვილობილში      | (6,311,942)        | (759,456)          | -                      | -                                 | (7,071,398)        |
| გასვლა                           | (1,902,058)        | (851,366)          | -                      | -                                 | (2,753,424)        |
| რეკლასიფიკაცია                   | 1,237,274          | 1,394,696          | -                      | -                                 | 2,631,970          |
| ზრდა                             | 2,964,708          | 90,686             | -                      | -                                 | 3,055,394          |
| <b>31 დეკემბერი 2021</b>         | <b>150,480,042</b> | <b>124,463,154</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>                          | <b>274,943,196</b> |
| კაპიტალში შემოტანა               | 26,196,276         | 13,464,722         | -                      | -                                 | 39,660,998         |
| კაპიტალის შემცირება              | (48,011,971)       | (10,802,868)       | -                      | -                                 | (58,814,839)       |
| გადაფასების მოგება               | 14,932,132         | 20,845,801         | -                      | -                                 | 35,777,933         |
| გადაფასების ზარალი               | (32,657,097)       | (19,639,440)       | -                      | -                                 | (52,296,537)       |
| ინვესტიციის ზრდა შვილობილში      | (8,695,896)        | (6,151,842)        | -                      | -                                 | (14,847,738)       |
| ინვესტიციის შემცირება შვილობილში | 2,055,931          | 2,901,495          | -                      | -                                 | 4,957,426          |
| გასვლა                           | (1,992,795)        | (4,825,909)        | -                      | -                                 | (6,818,704)        |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>         | <b>102,306,622</b> | <b>120,255,113</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>                          | <b>222,561,735</b> |

Net book value

|                          |                    |                    |                  |                  |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| <b>31 დეკემბერი 2020</b> | <b>148,558,299</b> | <b>126,293,322</b> | <b>7,076,747</b> | <b>1,230,070</b> | <b>283,158,438</b> |
| <b>31 დეკემბერი 2021</b> | <b>150,480,042</b> | <b>124,463,154</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>274,943,196</b> |

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

|                          |                    |                    |          |          |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|----------|----------|--------------------|
| <b>31 დეკემბერი 2022</b> | <b>102,306,622</b> | <b>120,255,113</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>222,561,735</b> |
|--------------------------|--------------------|--------------------|----------|----------|--------------------|

**აღიარების მეთოდი:** საწყისი აღიარება: საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარებულია თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს შესყიდვის ფასს და შეძენის ნებისმიერ პირდაპირ მიკუთვნებულ ხარჯებს.

შემდგომი შეფასება: თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება ფასდება რეალური ღირებულებით. რეალური ღირებულება ასახავს ფასს, რომელიც მიიღება აქტივის გასაყიდად ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადასაცემად ბაზრის მონაწილეებს შორის მოწესრიგებული ტრანზაქციის დროს შეფასების თარიღისთვის.

**ცვლილებები სამართლიან ღირებულებაში:** ცვლილებები საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში აღიარებულია მოგების ანგარიშგებაში. ეს ნიშნავს, რომ სამართლიანი ღირებულების ცვლილების შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი ასახულია, როგორც პერიოდის მოგება-ზარალის ნაწილი.

**შეფასების მეთოდები:** ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს საინვესტიციო ქონება გადაფასდება დამოუკიდებელი შეფასებებით. 2022 წლის ბოლოს საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების განსაზღვრისას შეფასებისას გამოიყენეს შემდეგი მეთოდები: შემოსავლის მიდგომა, ღირებულების მიდგომა და საბაზრო მიდგომა. შემოსავლის მიდგომა - ამ მიდგომის გამოყენებით, ღირებულების მაჩვენებელი მიიღება მომავალი ფულადი ნაკადების ერთ მიმდინარე ღირებულებად გარდაქმნით. შემოსავლის მიდგომა ამ შემთხვევაში აქტივის ღირებულება განისაზღვრება აქტივის გამოყენებით მიღებული შემოსავლით ღირებულების ან ფულადი სახსრების ან ხარჯების დაზოგვის თვალსაზრისით.

დანახარჯების მიდგომა (ჩანაცვლების ღირებულება) – ამ მიდგომით, ღირებულების ინდიკატორი, რომლის განსაზღვრა ემყარება ეკონომიკური პრინციპის გამოყენებას, რომ აქტივის მყიდველი არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ხარჯავს ექვივალენტური კომუნალური აქტივის შეძენას (შესყიდვის ან მშენებლობა (შექმნა)) ხარჯი.

საბაზრო მიდგომა (პირდაპირი შედარება) - ღირებულების მაჩვენებელი ამ მიდგომის გამოყენებით მიიღება აქტივის იდენტურ ან შესადარებელ (ანუ ანალოგიურ) აქტივებთან შედარების გზით, რომელთა ფასების შესახებ ასევე ხელმისაწვდომია ინფორმაცია.

**სამართლიანი ღირებულების იერარქია:** ფასს 13 ადგენს სამართლიანი ღირებულების იერარქიას, რომელიც კატეგორიზაციას უწევს სამართლიანი ღირებულების შეფასებას სამ დონეზე, შეფასებისას გამოყენებული მონაცემების ხარისხის მიხედვით. ეს დონეებია:

დონე 1: 1 დონის მონაცემები არის კოტირებული ფასები (დაუსწორებელი) აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების შესახებ, რომლებზეც ერთეულს შეუძლია წვდომა შეფასების თარიღისთვის.

დონე 2: მე-2 დონის შენატანი არის მონაცემები, გარდა კოტირებული ფასებისა, რომლებიც შედის 1 დონეზე, რომლებიც დაკვირვებადია აქტივისთვის ან ვალდებულებისთვის, პირდაპირ ან ირიბად.

დონე 3: მე-3 დონის შენატანი არის აქტივის ან ვალდებულების დაუკვირვებადი მონაცემები.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების იერარქია წარმოდგენილია ქვემოთ:

|                     | დონე 1             | დონე 2            | დონე 3            | სულ                |
|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| საინვესტიციო ქონება | 132,406,035        | 17,742,700        | 72,413,000        | 222,561,735        |
| <b>სულ</b>          | <b>132,406,035</b> | <b>17,742,700</b> | <b>72,413,000</b> | <b>222,561,735</b> |

**შემოსავალი იჯარიდან:** 2022 წელს საინვესტიციო ქონების იჯარით სუბიექტმა გამოიმუშავა 5,742,394 ლარის შემოსავალი (2021: 6,174,114 ლარი).

**მოგება და ზარალი:** 2022 წლის განმავლობაში ჯგუფმა 6,681,157 ლარის საინვესტიციო ქონება გაყიდა, 5,879,448 ლარად. მიღებული ზარალი 801 709 ლარი.

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

**მნიშვნელოვანი იჯარები:** ჯგუფი შემოსავლის ძირითადი ნაწილს გამოიმუშავებს მობილური ოპერატორებისგან შპს „ვიონი ჯორჯია“, შპს „მაგთიკომი“ და სს „სილქნეტი“. მათი ანძები განლაგებულია კომპანიის მიწებზე.

**ბაზარი და სხვა პირობები:** ქირავნობის ფასის დადგენისას ჯგუფი იყენებს შემფასებლის მომსახურებებს, შემფასებელი ადგენს თუ რამდენია ფართის გაქირავების მინიმალური საბაზრო ფასი და ჯგუფი ფართს მხოლოდ შეფასებით განსაზღვრულ ფასად აქირავებს.

**განთავსება:** სუბიექტის საინვესტიციო ქონების ძირითადი ნაწილი განთავსებულია თბილისში.

## 8. ძირითადი საშუალებები

|                                                                      | მიწის<br>ნაკვეთები | ავიჯი და<br>საოფისე<br>ტექნიკა | მანქანა-<br>დანადგარები | მესაკუთრეებზე<br>გასანაწილებელი<br>ქონება (მიწა) | მესაკუთრეებზე<br>გასანაწილებელი<br>ქონება (შენობები<br>და სხვა) | მიმდინარე<br>მშენებლობა და<br>დაუმონტაჟებული<br>ძირითადი-<br>საშუალებები | სატრანსფორტო<br>საშუალებები | სხვა         | სულ               |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------|
| <b>თვითღირებულება</b>                                                |                    |                                |                         |                                                  |                                                                 |                                                                          |                             |              |                   |
| <b>31 დეკემბერი, 2020</b>                                            | <b>70,212,939</b>  | <b>813,283</b>                 | <b>2,562,422</b>        | <b>146,096</b>                                   | <b>5,595,053</b>                                                | <b>1,891,177</b>                                                         | <b>368,818</b>              | <b>3,427</b> | <b>81,593,215</b> |
| შემოსვლა                                                             | 5,465,459          | 21,748                         | 282,844                 | 1,257,928                                        | 866,678                                                         | 560,818                                                                  | -                           | -            | 8,455,475         |
| გასვლა                                                               | (15,619,890)       | (118,750)                      | (446,216)               | -                                                | (5,855,411)                                                     | (22,985)                                                                 | -                           | (3,427)      | (22,066,679)      |
| გადატანა საინვესტიციო<br>ქონებაზე                                    | (3,055,394)        | -                              | -                       | -                                                | -                                                               | -                                                                        | -                           | -            | (3,055,394)       |
| შიდა მოძრაობა                                                        | 376,195            | -                              | -                       | -                                                | -                                                               | (376,195)                                                                | -                           | -            | -                 |
| რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო<br>ქონებიდან                             | 3,261,317          | 1,230,070                      | 7,076,747               | -                                                | -                                                               | -                                                                        | -                           | -            | 11,568,134        |
| კაპიტალში შეტანა                                                     | 67,424             | 593,997                        | 2,466,411               | -                                                | -                                                               | -                                                                        | 840,106                     | -            | 3,967,937         |
| კაპიტალიდან გატანა                                                   | (21,609)           | (482,474)                      | (78,118)                | -                                                | -                                                               | -                                                                        | (42,546)                    | -            | (624,747)         |
| ცვლილება შვილობილში<br>ინვესტიციის შემცირებით                        | -                  | 3,846                          | 3,846                   | -                                                | -                                                               | -                                                                        | 62,500                      | -            | 70,192            |
| ძირითადი საშუალებების<br>შემცირება შვილობილში<br>ინვესტიციის გაზრდით | -                  | (48,730)                       | 917                     | -                                                | -                                                               | -                                                                        | (19,000)                    | -            | (66,813)          |
| რეკლასიფიკაცია დაშლის<br>ოპერაციის შედეგად                           | (2,613,149)        | -                              | -                       | -                                                | -                                                               | -                                                                        | -                           | -            | (2,613,149)       |
| <b>31 დეკემბერი, 2021</b>                                            | <b>58,073,292</b>  | <b>2,012,989</b>               | <b>11,868,853</b>       | <b>1,404,024</b>                                 | <b>606,320</b>                                                  | <b>2,052,815</b>                                                         | <b>1,209,878</b>            | <b>-</b>     | <b>77,228,171</b> |

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

|                                  |                   |                  |                   |                  |                  |                  |                  |          |                   |
|----------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------|-------------------|
| შვილობილის გასვლა                | (41,300,000)      | (274,592)        | (428,466)         | -                | -                | -                | -                | -        | (42,003,058)      |
| შვილობილის შემოსვლა              | 20,976,003        | 539,005          | 2,592,063         | -                | -                | -                | -                | -        | 24,107,071        |
| შიდა მოძრაობა                    | 328,598           | 236,182          | (1,182,077)       | 223,632          | -                | (674,058)        | 1,067,723        | -        | -                 |
| შემოსვლა                         | -                 | 53,092           | 625,599           | -                | -                | 713,669          | 440              | -        | 1,392,800         |
| ჩამოწერა                         | -                 | (2,436)          | (19,492)          | -                | -                | -                | -                | -        | (21,928)          |
| გასვლა                           | (1,511,859)       | (277,167)        | (108,024)         | (304,939)        | 468,661          | -                | (9,400)          | -        | (1,742,728)       |
| კაპიტალში შემოტანა               | -                 | -                | -                 | -                | -                | -                | 110,000          | -        | 110,000           |
| კაპიტალიდან გატანა               | (1,949)           | (599,065)        | (60,790)          | -                | -                | -                | (419,448)        | -        | (1,081,252)       |
| შვილობილში ინვესტიციის მოძრაობა  | -                 | -                | (374,448)         | -                | 660,506          | -                | 393,955          | -        | 680,013           |
| მარაგებში გადატანა               | -                 | (24,922)         | (22,460)          | -                | -                | -                | (8,427)          | -        | (55,809)          |
| საინვესტიციო ქონებიდან გადმოტანა | 4,476,241         | -                | -                 | 6,718,695        | 4,821,429        | -                | -                | -        | 16,016,365        |
| საინვესტიციო ქონებაში გადატანა   | (1,229,627)       | -                | -                 | (623,140)        | (3,104,659)      | -                | -                | -        | (4,957,426)       |
| გადაფასების მოგება               | 108               | 271,150          | 12,643            | -                | -                | -                | 924              | -        | 284,825           |
| გადაფასების ზარალი გასვლამდე     | (496)             | (1,328)          | -                 | -                | -                | -                | (12,166)         | -        | (13,990)          |
| კაპიტალიზაცია                    | -                 | 5,991            | 203,744           | -                | 1,725,461        | 15,755           | -                | -        | 1,950,951         |
| აკუმულირებული ცვეთის გადმოტანა   | (799,343)         | (390,970)        | (1,861,907)       | -                | -                | -                | (55,743)         | -        | (3,107,963)       |
| გადაფასების მოგება               | 4,294,838         | 397,228          | 647,833           | 2,910,159        | -                | -                | 22,185           | -        | 8,272,243         |
| გადაფასების ზარალი               | (10,669,642)      | (182,464)        | (1,074,504)       | (1,048,819)      | (754,122)        | -                | (27,546)         | -        | (13,757,097)      |
| უსასყიდლოდ გადმოცემა             | -                 | 1,040            | 9,023             | -                | -                | -                | 25,800           | -        | 35,863            |
| <b>31 დეკემბერი, 2022</b>        | <b>32,636,056</b> | <b>1,492,583</b> | <b>10,814,947</b> | <b>9,279,612</b> | <b>4,423,596</b> | <b>2,108,181</b> | <b>2,297,251</b> | <b>-</b> | <b>63,052,226</b> |

**დაგროვილი ცვეთა**

|                                                  |                    |                    |                    |          |          |          |                  |                |                    |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------|----------|----------|------------------|----------------|--------------------|
| <b>31 დეკემბერი, 2020</b>                        | <b>(1,348,039)</b> | <b>(281,260)</b>   | <b>(1,567,980)</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>(14,401)</b>  | <b>(3,427)</b> | <b>(3,215,107)</b> |
| წლის ცვეთის ხარჯი                                | (500,707)          | (77,035)           | (168,059)          | -        | -        | -        | (24,566)         | -              | (770,366)          |
| გასული ძირითადი საშუალებების ცვეთა               | 946,184            | (571,185)          | (1,673,954)        | -        | -        | -        | -                | 3,427          | (1,295,529)        |
| <b>31 დეკემბერი, 2021</b>                        | <b>(902,561)</b>   | <b>(929,481)</b>   | <b>(3,409,993)</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>(38,967)</b>  | <b>-</b>       | <b>(5,281,002)</b> |
| შვილობილის გასვლა                                | 194,600            | 72,780             | 45,571             | -        | -        | -        | -                | -              | 312,951            |
| შვილობილის შემოსვლა                              | (1,578)            | (461)              | (2,395)            | -        | -        | -        | -                | -              | (4,434)            |
| შიდა მოძრაობა                                    | (26,265)           | 7,857              | 150,760            | -        | -        | -        | (132,352)        | -              | -                  |
| გასული აქტივების აკუმულირებული ცვეთის ამობრუნება | 4,911              | 277,337            | 70,049             | -        | -        | -        | 1,860            | -              | 354,157            |
| ცვეთის ხარჯი                                     | (716,559)          | (772,972)          | (2,401,603)        | -        | -        | -        | (315,351)        | -              | (4,206,485)        |
| დაგროვილი ცვეთის გაქვითვა                        | 794,575            | 390,970            | 1,810,750          | -        | -        | -        | 55,743           | -              | 3,052,038          |
| <b>31 დეკემბერი, 2020</b>                        | <b>(1,555,502)</b> | <b>(1,883,387)</b> | <b>(6,907,732)</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>(707,156)</b> | <b>-</b>       | <b>(5,772,775)</b> |

**წმინდა საბალანსო ღირებულება**

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

|                    |            |           |           |           |           |           |           |   |            |
|--------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---|------------|
| 31 დეკემბერი, 2020 | 68,864,901 | 532,023   | 994,442   | 146,096   | 5,595,053 | 1,891,177 | 354,417   | - | 78,378,109 |
| 31 დეკემბერი, 2021 | 57,170,730 | 1,083,508 | 8,458,860 | 1,404,024 | 606,320   | 2,052,815 | 1,170,911 | - | 71,947,169 |
| 31 დეკემბერი, 2022 | 31,983,178 | 538,613   | 7,078,086 | 9,279,612 | 4,423,596 | 2,108,181 | 1,868,184 | - | 57,279,451 |

**აღიარების მეთოდი:** საწყისი აღიარება: ძირითადი საშუალებები თავდაპირველად აღიარებულია თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს შესყიდვის ფასს და შეძენის ნებისმიერ პირდაპირ მიკუთვნებულ ხარჯებს.

შემდგომი შეფასება: თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ძირითადი საშუალებები აღირიცხება გადაფასებული თანხებით გადაფასების მოდელის მიხედვით. გადაფასებული თანხები არის აქტივების რეალური ღირებულება გადაფასების თარიღისთვის, ყოველგვარი შემდგომი აკუმულირებული ამორტიზაციის და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

გადაფასების სიხშირე: ძირითადი საშუალებების გადაფასდება ხდება პერიოდულად, ყოველ მესამე წელს. იმისათვის რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს მისი რეალური ღირებულებისგან საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა: გადაფასებას ახორციელებენ დამოუკიდებელი შემფასებლები, რომლებსაც აქვთ გამოცდილება აქტივების შეფასებაში. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება აღიარებული შეფასების ტექნიკის გამოყენებით. ეს ტექნიკა შეიძლება მოიცავდეს ბაზრის შედარებებს, შემოსავლის მიდგომებს და ხარჯებზე დაფუძნებულ მეთოდოლოგიებს, შედარების მეთოდს ენიჭება უპირატესობა, როცა ეს შესაძლებელია.

გადაფასების ზრდა: აქტივის გადაფასებული ოდენობის ნებისმიერი ზრდა აღიარებულია, როგორც გადაფასების ნამეტი სხვა მთლიან შემოსავალსა და კაპიტალში, გადაფასების რეზერვის ასახვით.

გადაფასების დეფიციტი: თუ გადაფასება იწვევს დეფიციტს, ის აღიარებულია მოგება ზარალში.

ამორტიზაცია: ამორტიზაციის ხარჯი გამოითვლება აქტივის გადაფასებულ თანხაზე, რომელიც არის მისი რეალური ღირებულება გადაფასების თარიღისთვის.

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

#### 9. არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები მოიცავს საბუღალტრო პროგრამას, რომლის ღირებულება 2022 წლის ბოლოს არის 68,492 ლარი (2021: 72,552 ლარი) და წყლის რესურსების გამოყენების ლიცენზიას ღირებულებით 998,849 ლარი (2021: 0 ლარი)

#### 10. მარაგები

|                               | 31 December 2022 | 31 December 2021 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| ნედლეული                      | 4,185,712        | 1,317,097        |
| მზა პროდუქცია                 | 155,944          | 199,790          |
| წარმოება                      | -                | 33,966           |
| სამშენებლო მარაგები           | 1,101,811        | 1,032,444        |
| საწვავი და სხვა მარაგები      | 151,248          | 196,375          |
| საოფისე მარაგები              | 17,495           | 1,331            |
| სხვა მარაგები                 | 43,903           | 289,758          |
| ნელა მოძრავი მარაგების რეზერვ | (1,814,773)      | -                |
| <b>სულ მარაგები</b>           | <b>3,841,340</b> | <b>3,070,762</b> |

ნედლეული მოიცავს მარაგების, როელიც გამოიყენება წარმოების პროცესში, და სამშენებლო მარაგები შეძენილია ჯგუფის მიერ სამშენებლო პროცესისთვის. 2022 წლის ბოლოს ჯგუფს ქონდა ნელა მოძრავი მარაგები, რომლის სრულ ნაშთზე შეიქმნა რეზერვი.

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>რეზერვის მოძრაობა</b>  | <b>2,022</b>       |
| ნაშთი 1 იანვარს           | -                  |
| დამატებით ხარჯი           | (1,814,773)        |
| <b>ნაშთი 31 დეკემბერს</b> | <b>(1,814,773)</b> |

#### 11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

|                                       | 31 დეკემბერი 2022 | 31 დეკემბერი 2021 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| სავაჭრო მოთხოვნები                    | 5,638,853         | 5,033,082         |
| მოთხოვნები მომსახურეობიდან            | 79,521            | 521,251           |
| სხვა მოთხოვნები                       | 842,014           | 451,412           |
| რეზერვი                               | (4,402,681)       | (3,337,932)       |
| <b>სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები</b> | <b>2,157,707</b>  | <b>2,667,813</b>  |

რეზერვის მოძრაობა მოცემულია ქვემოთ:

|                           |                    |                    |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>რეზერვის მოძრაობა</b>  | <b>2,022</b>       | <b>2021</b>        |
| ნაშთი 1 იანვარს           | (3,337,933)        | (2,704,277)        |
| რეზერვის ზრდა             | (2,588,896)        | (695,968)          |
| რეზერვის შემცირება        | -                  | 62,312             |
| შვილობილის გასვლა         | 1,524,148          | -                  |
| <b>ნაშთი 31 დეკემბერს</b> | <b>(4,402,681)</b> | <b>(3,337,933)</b> |

#### 12. წინასწარ გადახდილი გადასახადები

|                                 | 31 დეკემბერი 2022 | 31 დეკემბერი 2021 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| წინასწარ გადახდილი გადასახადები | 1,072,943         | 5,477,408         |

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>სულ წინასწარ გადახდილი</b> |                  |                  |
| <b>გადასახადები</b>           | <b>1,072,943</b> | <b>5,477,408</b> |

წინასწარ გადახდილი გადასახადები მოიცავს შემოსავლების სამსახურში ავანსის სახით და 2022 წელს გაინეტა მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებებთან.

### 13. ფული და ფულის ექვივალენტები

|                                        | 31 დეკემბერი 2022 | 31 დეკემბერი 2021 |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ნაღდი ფული                             | 373               | 59                |
| <b>ბანკის ანგარიშებზე</b>              | <b>11,740,036</b> | <b>12,329,437</b> |
| ლარი                                   | 10,034,150        | 9,962,424         |
| დოლარი                                 | 1,703,098         | 2,216,641         |
| ევრო                                   | 2,788             | 3,889             |
| <b>დეპოზიტი</b>                        | <b>4,905,727</b>  | <b>146,483</b>    |
| ლარი                                   | 4,905,727         | 146,483           |
| <b>სულ ფული და ფულის ექვივალენტები</b> | <b>16,646,136</b> | <b>12,329,496</b> |

2022 წელს სადეპოზიტო ანგარიშზე დარიცხულმა პროცენტმა შეადგინა 1,521,314 ლარი (2021: 1,588,868 ლარი).

### 14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

|                                          | 31 დეკემბერი 2022 | 31 დეკემბერი 2021 |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| სავაჭრო ვალდებულებები                    | 2,796,709         | 2,469,722         |
| გადასახდელი ხელფასები                    | 86,578            | 92,155            |
| სხვა ვალდებულებები                       | 134,403           | 172,060           |
| მიღებული ავანსები                        | 72,538            | 503,205           |
| <b>სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები</b> | <b>3,090,228</b>  | <b>3,237,142</b>  |

### 15. კაპიტალი

ჯგუფის კაპიტალი შედგება საწესდებო კაპიტალის, დაგროვილი ზარალისა და გადაფასების რეზერვებისგან. ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი 2022 წელს გაიზარდა 39,773,091 ლარით და შემცირდა 62,135,896 ლარით, რადგან აქციონერმა ძირითადი საშუალებები ამოიღო საწესდებო კაპიტალიდან (2021 წელი: საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 375,992,477 ლარით და ასევე შემცირდა 81,075,249 ლარით). 8,271,180 არის დამატებით ინვესტირებული კაპიტალი შპს თბილისი საკოცერტო დარბაზში, რომელიც 2022 წელს გავიდა ჯგუფისგან და მისი დამატებითი კაპიტალითაც მოხდა ჯგუფის კაპიტალის შემცირება.

საწესდებო კაპიტალის დეტალური მოძრაობა მოცემულია ქვემოთ:

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| <b>საწყისი ნაშთი</b> | <b>1,008,624,981</b> |
| <b>დამატება</b>      |                      |
| ძირითადი საშუალებები | 110,000              |
| საინვესტიციო ქონება  | 39,660,998           |
| მარაგები             | 2,092                |
| <b>გასვლა</b>        |                      |
| შვილობილის გასვლა    | (8,271,180)          |
| შვილობილი კომპანია   | (2,239,805)          |
| ძირითადი საშუალებები | (1,081,252)          |
| საინვესტიციო ქონება  | (58,814,839)         |
| <b>საბოლოო ნაშთი</b> | <b>977,990,995</b>   |

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

**16. საგადასახადო ვალდებულებები**

|                                       | 31 დეკემბერი 2022 | 31 დეკემბერი 2021 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| საგადასახადო ვალდებულებები            | 2,502,494         | 2,887,529         |
| <b>სულ საგადასახადო ვალდებულებები</b> | <b>2,502,494</b>  | <b>2,887,529</b>  |

**17. შემოსავალი**

|                                       | 2022              | 2021              |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| შემოსავალი მარაგების<br>რეალიზაციიდან | 4,953,060         | 3,453,310         |
| შემოსავალი მომსახურებიდან             | 6,518,340         | 7,138,120         |
| სხვა შემოსავალი                       | 139,540           | 230,593           |
| <b>სულ შემოსავალი</b>                 | <b>11,610,940</b> | <b>10,822,024</b> |

კომპანიის შემოსავლის ძირითადი ნაწილი გამომუშავდება მობილური ოპერატორების მიწის იჯარისგან. მობილური ოპერატორების მობილური ანძები დამაგრებულია კომპანიის მიწაზე, და ისინი იხდიან მიწის იჯარის საფასურს. შემოსავლის სხვა ნაწილი არის იჯარით გაცემული საინვესტიციო ქონება. ჯგუფი იჯარით გასცემს ქონებას ფიზიკურ და იურიდიულ პირებზე.

**18. თვითღირებულება**

თვითღირებულება 2022 წელს არის 1,897,659 ლარი (2021: 2,024,006 ლარი). თვითღირებულება მოიცავს ოპერაციებში გამოყენებული მარაგის ღირებულებას.

**19. მოგება/ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან**

საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული ზარალი მოიცავს აქტივების რეალური ღირებულების შემცირებას გადაფასების შემდეგ, გადაფასების შედეგად ზარალის ოდენობა შეადგენს 16,518,604 ლარს, 2021 წელს 288,574,044 ლარს.

**20. რეზერვის ხარჯი**

|                                       | 2022             | 2021           |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| მოთხოვნების რეზერვის ხარჯი            | 2,615,787        | 769,848        |
| ნელა მოძრავი მარაგების რეზერვის ხარჯი | 1,814,773        | -              |
| ინვესტიციების რეზერვის ხარჯი          | 342,361          | -              |
| <b>სულ რეზერვის ხარჯი</b>             | <b>4,772,921</b> | <b>769,848</b> |

**21. სხვა საერთო ხარჯები**

|                                               | 2022    | 2021    |
|-----------------------------------------------|---------|---------|
| მინერალური წყლების გამოყენების<br>მოსაკრებელი | 190,734 | -       |
| ოფისის ხარჯები                                | 154,135 | 662,364 |
| მიმდინარე საოპერაციო ხარჯები                  | 126,494 | 69,118  |
| პროექტებთან დაკავშირებული ხარჯები             | 109,452 | 123,907 |
| კომუნიკაციის ხარჯები                          | 46,240  | 20,209  |
| ტრანსპორტირების ხარჯები                       | 29,087  | -       |

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| საიჯარო ხარჯები           | 16,780           | 16,780           |
| დაზღვევის ხარჯები         | 10,737           | 8,687            |
| წარმომადგებლობითი ხარჯი   | 9,213            | 11,347           |
| სარეკლამო ხარჯი           | 8,106            | -                |
| მარაგების ხარჯი           | 8,243            | -                |
| მომსახურების ხარჯი        | -                | 14,825           |
| სხვა ხარჯები              | 320,661          | 111,307          |
| <b>სულ საერთო ხარჯები</b> | <b>1,029,882</b> | <b>1,038,544</b> |

22. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / ხარჯი

|                                          | 2022             | 2021              |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|
| საჩუქრად მიღებული თანხა                  | 4,981,602        | -                 |
| საპროცენტო შემოსავალი                    | 1,521,314        | 1,588,868         |
| მოგება ძირითადი საშუალებების გასვლიდან   | 9,070            | -                 |
| უსასყიდლოდ მიღებული ძირითადი საშუალებები | 35,863           | -                 |
| სახელმწიფოსგან მიღებული ფული             | -                | 17,000,000        |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი            | 524,328          | 545,843           |
| <b>სულ სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი</b> | <b>7,072,177</b> | <b>19,134,711</b> |

საჩუქრად მიღებულ თანხაში შედის შპს „ჯორჯიან მანგანუზისგან“ საბაგირო გზების შეკეთების დასაფინანსებლად საჩუქრად მიღებული თანხა.

2021 წელს ჯგუფმა მიიღო კაპიტალური ტრანსფერი სახელმწიფოსგან 17 მილიონის ოდენობით შვილობილ კომპანიაში კაპიტალში შესატანად.

2022 წელს ჯგუფმა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან უსასყიდლოდ მიიღო 25,800 ლარის ავტომობილი, საოფისე ტექნიკა 1,040 ლარი, თოდუას კლინიკიდან კი 9,023 ლარის მანქანა დანადგარები უსასყიდლოდ მიიღო.

|                                            | 2022             | 2021              |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------|
| გადასახადების კორექტირება                  | 2,029,923        | -                 |
| ზარალი ძირითადი საშუალების გასვლიდან       | 432,943          | 462,950           |
| ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლიდან      | 801,709          | -                 |
| საინვესტიციო ქონების ჩამოწერა              | 137,546          | -                 |
| ზარალი მარაგების გასვლიდან                 | 6,383            | -                 |
| მომსახურების ხარჯი                         | 3,114            | -                 |
| ძირითადი საშუალებების გადაფასების ზარალი   | 1,824            | -                 |
| უსასყიდლოდ გადაცემული ძირითადი საშუალებები | -                | 9,564,413         |
| უსასყიდლოდ გადაცემული მარაგები             | -                | 806,553           |
| საქველმოქმედო ხარჯი                        | -                | 754,641           |
| საპროცენტო ხარჯი                           | -                | 55,613            |
| სხვა ხარჯები                               | 670,680          | 289,883           |
| <b>სულ სხვა არასაოპერაციო ხარჯი</b>        | <b>4,084,122</b> | <b>11,934,053</b> |

2021 წელს ჯგუფმა სახელმწიფოს უსასყიდლოდ გადასცა 9,564,413 ლარის ძირითადი საშუალებები.

23. პირობითი ვალდებულებები

გადასახადები

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
 2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
 ქართულ ლარში

2016 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა საქართველოს საგადასახადო კოდექსში მნიშვნელოვანი ცვლილებები, რომლებიც ძირითადად ეხება მოგების გადასახადით დაბეგვრას. სხვა დაბეგვრის რეჟიმებთან ერთად, ცვლილებებში ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი პუნქტი არის ის, რომ დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება და რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან.

საგადასახადო სისტემის ასეთი ცვლილების შემდეგ, საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს აღარ აქვთ დროებითი სხვაობები საგადასახადო კუთხით არსებულ აქტივებსა/ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის, შესაბამისად, აღარ წარმოიქმნება გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი და ვალდებულება.

ვინაიდან ჯგუფს არ გაუნაწილებია დივიდენდი წლის განმავლობაში, მოგების გადასახადთან დაკავშირებით რეზერვის აღიარება არ მომხდარა.

დავები

კომპანიის წინააღმდეგ 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 4 სასამართლო პროცესია, მათგან სამი აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობას ითხოვს, ერთი კი ქონებას. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ არ იქნება მატერიალური ზარალი და შესაბამისად არ არის აღიარებული პირობითი ვალდებულებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში სამართლებრივ დავებთან დაკავშირებით.

**24. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა**

(ა) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია მაქსიმალურად ზუსტი ფასის განსაზღვრა, რომელიც მიღებული იქნება აქტივის გაყიდვისგან ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისთვის ნორმალური ოპერაციების ფარგლებში ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღისას. თუმცა, შეფასების სუბიექტურობიდან გამომდინარე, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული, როგორც შესრულებადი აქტივის დაუყოვნებლივ გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას. ჯგუფმა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრა შეფასების მეთოდის გამოყენებით. შეფასების მეთოდის მიზანია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც მიღებული იქნება აქტივის რეალიზაციიდან ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადასაცემად ბაზრის მონაწილეებს შორის ნორმალური ოპერაციების ფარგლებში შეფასების თარიღით. შეფასების გამოყენებული მეთოდია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების რეალური ღირებულების გამოთვლა ხდება მომავალი ძირითადი და საპროცენტო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, დისკონტირებული ანგარიშგების თარიღისთვის არსებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები არ განსხვავდება მათი რეალური ღირებულებებისგან.

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან გამომდინარე, ჯგუფზე ვრცელდება შემდეგი სახის რისკები:

- საკრედიტო რისკი: ალბათობა, რომ მსესხებელი ვერ შეძლებს გადაიხადოს მთლიანი სესხი ან მისი ნაწილი, ან ვერ შეძლებს სესხის დროულად დაფარვას, რაც გამოიწვევს ზარალს კომპანიისთვის;
- ლიკვიდურობის რისკი: რისკი, რომ ჯგუფს არ ექნება, ან ვერ ამოიღებს ნაღდ ფულს საჭირო დროს და ამის შედეგად აღმოჩნდება სირთულეების წინაშე ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულების თვალსაზრისით
- საბაზრო რისკი: რისკი, რომ საბაზრო ფასების ცვალებადობის შედეგად შეიცვლება ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება ან ფულადი სახსრების მომავალი ნაკადები სამართლიანი ღირებულების თვალსაზრისით. ძირითადად, ჯგუფი ექვემდებარება საბაზრო რისკის ორ კომპონენტს:
  - საპროცენტო რისკი
  - სავალუტო რისკი

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ნაშთები კატეგორიების მიხედვით:

| ფინანსური აქტივები                 | 31 დეკემბერი 2022 | 31 დეკემბერი 2021 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ფული და ფულის ექვივალენტები        | 16,646,136        | 12,329,496        |
| სავაჭრო მოთხოვნები                 | 2,157,707         | 2,667,812         |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>      | <b>18,803,843</b> | <b>14,997,307</b> |
| ფინანსური ვალდებულებები            |                   |                   |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები      | 3,090,229         | 3,237,142         |
| საგადასახადო ვალდებულებები         | 2,502,494         | 1,361,997         |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b> | <b>5,592,723</b>  | <b>4,599,139</b>  |

რისკების მართვის სტრუქტურა

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
 2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
 ქართულ ლარში

კომპანიის მენეჯმენტს სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება კომპანიის რისკების მართვის სისტემის დაწესებასა და ზედამხედველობაზე.

კომპანიის რისკის მართვის პოლიტიკა განისაზღვრება ჯგუფზე რისკების გავლენის განსაზღვრისა და ანალიზის მიზნით, რისკის შესაბამისი ფარგლებისა და საკონტროლო მექანიზმების დასადგენად, ასევე რისკისა და მისი ფარგლების მონიტორინგისათვის. რისკის მართვის პოლიტიკა და სისტემა რეგულარულად გადაიხედება მიმდინარე საბაზრო მდგომარეობისა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების გასათვალისწინებლად. რისკების მართვა ხორციელდება მენეჯმენტის მიერ კომპანიის საოპერაციო ერთეულებთან ერთად. კომპანიის საოპერაციო სიმარტივიდან გამომდინარე, არ არსებობს წერილობითი პოლიტიკა საერთო რისკის მართვის შესახებ.

| ფინანსური აქტივები            | 31 დეკემბერი 2022 | 31 დეკემბერი 2021 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| ფული და ფულის ექვივალენტები   | 16,646,136        | 12,329,496        |
| სავაჭრო მოთხოვნები            | 2,157,707         | 2,667,812         |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b> | <b>18,803,843</b> | <b>14,997,307</b> |

**საკრედიტო რისკი**

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, ერთი მხარის მიერ მეორე მხარის მიმართ ფინანსური ვალდებულებების არ შესრულების შემთხვევაში. კომპანიის მაქსიმალური ზემოქმედება საკრედიტო რისკზე, ძირითადად, აისახება ბალანსზე არსებული ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში.

კომპანიის ყველა ფინანსური აქტივი ფინანსურ ანგარიშგებაში, კლასიფიცირებულია 1 დონეში, 2022 წლის დასაწყისში და ბოლოს.

| 2022                                                              |                   |        |        |                   |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|--------|-------------------|
| სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის: |                   |        |        |                   |
|                                                                   | დონე 1            | დონე 2 | დონე 3 | სულ               |
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                                         |                   |        |        |                   |
| ფული და ფულის ექვივალენტები                                       | 16,646,136        | -      | -      | 16,646,136        |
| სავაჭრო მოთხოვნები                                                | 2,157,707         | -      | -      | 2,157,707         |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>                                     | <b>18,803,843</b> | -      | -      | <b>18,803,843</b> |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>                                    |                   |        |        |                   |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                                     | 3,090,229         | -      | -      | 3,090,229         |
| საგადასახადო ვალდებულებები                                        | 2,502,494         | -      | -      | 2,502,494         |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b>                                | <b>5,592,723</b>  | -      | -      | <b>5,592,723</b>  |
| 2021                                                              |                   |        |        |                   |
| სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის: |                   |        |        |                   |
|                                                                   | დონე 1            | დონე 2 | დონე 3 | სულ               |
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                                         |                   |        |        |                   |
| ფული და ფულის ექვივალენტები                                       | 12,329,496        | -      | -      | 12,329,496        |
| სავაჭრო მოთხოვნები                                                | 2,667,812         | -      | -      | 2,667,812         |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>                                     | <b>14,997,307</b> | -      | -      | <b>14,997,307</b> |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>                                    |                   |        |        |                   |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                                     | 3,237,142         | -      | -      | 3,237,142         |
| საგადასახადო ვალდებულებები                                        | 1,361,997         | -      | -      | 1,361,997         |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b>                                | <b>4,599,139</b>  | -      | -      | <b>4,599,139</b>  |

რაც შეეხება სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებს, ჯგუფი იყენებს გამარტივებულ მიდგომას დაფუძნებულია ვადაგადაცილებულ დღეებზე. ჯგუფს აქვს ხუთი ვადაგადაცილებული დიაპაზონი: 30 დღეზე ნაკლები, 31-60 დღე, 61-90 დღე, 91-180 დღე და 180 დღეზე მეტი. ECL პროცენტი ეფუძნება კომპანიის საოპერაციო სექტორს და წინა გამოცდილებას. საკრედიტო ზარალის სავარაუდო ცხრილი წარმოდგენილია ქვემოთ:

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

| ვადაგადაცილების<br>დღეები | < 30 | 31-60 | 61-90 | 91-180 | >180 |
|---------------------------|------|-------|-------|--------|------|
| ECL პროცენტი              | 2%   | 5%    | 25%   | 50%    | 100% |

რაც შეეხება სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებს, ჯგუფი იყენებს გამარტივებულ მიდგომას რომელიც დაფუძნებულია ვადაგადაცილებულ დღეებზე. ჯგუფს აქვს ხუთი დიაპაზონი: 30 დღეზე ნაკლები, 31-60 დღე, 61-90 დღე, 91-180 დღე და 180 დღეზე მეტი. რეზერვის პროცენტი ეფუძნება კომპანიის საოპერაციო სექტორს და წინა გამოცდილებას.

#### ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის იმის რისკი, რომ სუბიექტს გაუძნელდება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულება. ლიკვიდურობის რისკი ეხება ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად საკმარისი სახსრების არსებობას, რომლებიც უკავშირდება ფინანსურ ინსტრუმენტებს მათი დაფარვის ვადის დადგომისას. ლიკვიდურობის რისკი არსებობს მაშინ, როცა აქტივებისა და ვალდებულებების დაფარვის ვადები ერთმანეთს არ ემთხვევა.

ლიკვიდურობის ცხრილი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად

|                                | 1 წელზე ნაკლები   | 1 დან 5 წლამდე | 5 და მეტი<br>ვადით | სულ               |
|--------------------------------|-------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| ფული და ფულის ექვივალენტები    | 16,646,136        | -              | -                  | 16,646,136        |
| სავაჭრო მოთხოვნები             | 2,157,707         | -              | -                  | 2,157,707         |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>  | <b>18,803,843</b> | -              | -                  | <b>18,803,843</b> |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> | <b>3,090,229</b>  | -              | -                  | <b>3,090,229</b>  |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 2,502,494         | -              | -                  | 2,502,494         |
| საგადასახადო ვალდებულებები     | 5,592,723         | -              | -                  | 5,592,723         |
| <b>ლიკვიდურობის პოზიცია</b>    | <b>13,211,120</b> | -              | -                  | <b>13,211,120</b> |

ლიკვიდურობის ცხრილი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად

|                                | 1 წელზე ნაკლები   | 1 დან 5 წლამდე | 5 და მეტი<br>ვადით | სულ               |
|--------------------------------|-------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| ფული და ფულის ექვივალენტები    | 12,329,496        | -              | -                  | 12,329,496        |
| სავაჭრო მოთხოვნები             | 2,667,812         | -              | -                  | 2,667,812         |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>  | <b>14,997,307</b> | -              | -                  | <b>14,997,307</b> |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> | <b>3,237,142</b>  | -              | -                  | <b>3,237,142</b>  |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 1,361,997         | -              | -                  | 1,361,997         |
| საგადასახადო ვალდებულებები     | 4,599,139         | -              | -                  | 4,599,139         |
| <b>ლიკვიდურობის პოზიცია</b>    | <b>10,398,168</b> | -              | -                  | <b>10,398,168</b> |

#### საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს კურსთაშორისი განაკვეთების, საპროცენტო განაკვეთების და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა იმოქმედოს კომპანიის შემოსავალზე ან მის მიერ ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

#### სავალუტო რისკი

უცხოური ვალუტის რისკი არის იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის მომავალი ფულადი ნაკადების რეალური ღირებულება შეიცვლება საკუროს სხვაობის განაკვეთების ცვლილებების გამო. კომპანიის განფენილობა საკუროს სხვაობის განაკვეთების ცვლილების რისკი უმნიშვნელოა.

ალუტის რისკის გათვალისწინებით, მენეჯმენტი განსაზღვრავს შეზღუდვას ვალუტის ზემოქმედების დონის მიხედვით და მთლიანობაში. კომპანიის უცხოური ვალუტის რისკის განფენილობა იყო შემდეგი:

| 31 December 2022               | GEL               | EUR          | USD              | Total             |
|--------------------------------|-------------------|--------------|------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |                   |              |                  |                   |
| ფული და ფულის ექვივალენტები    | 14,940,250        | 2,788        | 1,703,098        | 16,646,136        |
| სავაჭრო მოთხოვნები             | 2,157,707         | -            | -                | 2,157,707         |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>  | <b>17,097,957</b> | <b>2,788</b> | <b>1,703,098</b> | <b>18,803,843</b> |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                   |              |                  |                   |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 3,090,229         | -            | -                | 3,090,229         |
| საგადასახადო ვალდებულებები     | 2,502,494         | -            | -                | 2,502,494         |

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
ქართულ ლარში

|                                    |                   |              |                  |                   |
|------------------------------------|-------------------|--------------|------------------|-------------------|
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b> | <b>5,592,723</b>  | <b>-</b>     | <b>-</b>         | <b>5,592,723</b>  |
| <b>31 December 2021</b>            | <b>GEL</b>        | <b>EUR</b>   | <b>USD</b>       | <b>Total</b>      |
| <b>ფინანსური აქტივები</b>          |                   |              |                  |                   |
| ფული და ფულის ექვივალენტები        | 10,108,966        | 3,889        | 2,216,641        | 12,329,496        |
| სავაჭრო მოთხოვნები                 | 2,667,812         | -            | -                | 2,667,812         |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>      | <b>12,776,777</b> | <b>3,889</b> | <b>2,216,641</b> | <b>14,997,307</b> |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>     |                   |              |                  |                   |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები      | 3,237,142         | -            | -                | 3,237,142         |
| საგადასახადო ვალდებულებები         | 1,361,997         | -            | -                | 1,361,997         |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b> | <b>4,599,139</b>  | <b>-</b>     | <b>-</b>         | <b>4,599,139</b>  |

შესაბამისი ვალუტის 10%-იანი გამყარება/გაუფასურებით გამოწვეული ეფექტი კომპანიის წმინდა მოგებაზე წარმოდგენილია ქვემოთ:

|                              | <b>31 December 2022</b>         |
|------------------------------|---------------------------------|
|                              | <b>Impact on profit or loss</b> |
| დოლარის 10% -ით გამყარება    | 170,310                         |
| დოლარის 10% - ით გაუფასურება | (170,310)                       |
| ევროს 10% -ით გამყარება      | 279                             |
| ევროს 10% - ით გაუფასურება   | (279)                           |
|                              | <b>31 December 2021</b>         |
|                              | <b>Impact on profit or loss</b> |
| დოლარის 10% -ით გამყარება    | 221,664                         |
| დოლარის 10% - ით გაუფასურება | (221,664)                       |
| ევროს 10% -ით გამყარება      | 389                             |
| ევროს 10% - ით გაუფასურება   | (389)                           |

#### საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობა ძირითადად აისახება სესხების რეალურ ღირებულებაზე (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მათი მომავალი ფულადი სახსრების მოძრაობაზე (სესხი ცვალებადი განაკვეთით). ხელმძღვანელობას არ აქვს ოფიციალური პოლიტიკა განსაზღვროს კომპანიის რა ოდენობის განფენილობა უნდა იყოს ფიქსირებული ან ცვალებადი განაკვეთით.

#### 25. დაკავშირებული მხარეები

დაკავშირებული მხარე არის პირი ან საწარმო, დაკავშირებული იმ საწარმოსთან, რომელიც ამზადებს ფინანსურ ანგარიშგებას, კერძოდ:

- საწარმო მიიჩნევა ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაკავშირებულ მხარედ, თუ შემდეგი პირობებიდან რომელიმე არსებობს:
  - ეს საწარმო და ანგარიშვალდებული საწარმო არიან ერთი და იმავე ჯგუფის წევრები (რაც იმას ნიშნავს, რომ მშობელი საწარმო, შვილობილი საწარმო და იმავე მშობელი საწარმოს სხვა შვილობილი საწარმოები ერთმანეთთან არიან დაკავშირებული);
  - ერთ-ერთი საწარმო არის მეორის მეკავშირე საწარმო ან ერთობლივი საწარმო (ან იმ ჯგუფის რომელიმე წევრის მეკავშირე საწარმო ან ერთობლივი საწარმო, რომლის წევრიც არის მეორე საწარმო);
  - ორივე საწარმო წარმოადგენს ერთი და იმავე მესამე მხარის ერთობლივ საწარმოს;
  - ერთი საწარმო არის რომელიმე მესამე მხარის ერთობლივი საქმიანობა, ხოლო მეორე საწარმო იმავე მესამე მხარის მეკავშირე საწარმოა;
  - ეს საწარმო არის ან ანგარიშვალდებული საწარმოს, ან ანგარიშვალდებულ საწარმოსთან დაკავშირებული რომელიმე მხარის დაქირავებულ პირთა შრომითი საქმიანობის შემდგომი გასამრჯელოების პროგრამის განმახორციელებელი. თუ ანგარიშვალდებული საწარმო თვითონ არის ამგვარი პროგრამის განმახორციელებელი, სპონსორი დამქირავებლებიც ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა;
  - ამ საწარმოს აკონტროლებს ან ერთობლივად აკონტროლებს (1) პუნქტში მითითებული რომელიმე პირი;
  - (1) (ა) პუნქტში მითითებულ რომელიმე პირს აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ამ საწარმოზე, ან ეს პირი არის ზემოაღნიშნული საწარმოს (ან მისი მშობელი საწარმოს) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრი;
  - ეს საწარმო, ან იმავე ჯგუფში შემავალი სხვა საწარმო, რომელსაც მოცემული საწარმო განეკუთვნება, ანგარიშვალდებულ საწარმოს, ან ანგარიშვალდებული საწარმოს მშობელი საწარმოსთვის ასრულებს მმართველობით მომსახურებას.

შემდეგი ცხრილი ასახავს ძირითადი მენეჯმენტის კომპენსაციას შესაბამისი პერიოდის განმავლობაში:

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია  
 2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
 ქართულ ლარში

| მენეჯმენტი            | 2022    | 2021    |
|-----------------------|---------|---------|
| ხელფასები და ბონუსები | 597,662 | 501,962 |

#### 26. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2023 წელს ჯგუფის კაპიტალი გაიზარდა 100,078,515 ლარის არაფულადი შენატანებით და შემცირდა 41,068,109 ლარის არაფულადი სახით.

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება  
შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“  
405007200

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ (შემდგომში “კომპანია”) წარმოადგენს “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის საფუძველზე ჩამოყალიბებულ სამეწარმეო (კომერციულ) იურიდიულ პირს. კომპანია საქმიანობას ეწევა “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის, საქართველოში მოქმედი სხვა კანონებისა და კანონქვემდებარე აქტებისა და წესების შესაბამისად.

კომპანია (ს/კ 405007200) დაფუძნდა 2013 წლის 30 აგვისტოს შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს“ (404389372) მიერ (100 პროცენტიანი წილით, რომლის 100 პროცენტიან წილს თავის მხრივ ფლობდა სახელმწიფო).

2019 წლის 18 აპრილის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანება N1/1- 958 საფუძველზე შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების“ კომპანია სახელმწიფოსთვის გადაცემის მიზნით ამოღებულ იქნა შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს“ კაპიტალიდან.

ხოლო 2019 წლის 2 მაისის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანება 1/1-1080 საფუძველზე შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს“ 100% წილის მფლობელად დარეგისტრირდა შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“, 2019 წლის 3 სექტემბერს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანება № 1/1-4028 საფუძველზე მოხდა შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს“ შერწყმა შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიასთან“.

კომპანიის პარტნიორის (სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“) 2021 წლის 07 სექტემბრის N1/1-4598 ბრძანების საფუძველზე „კომპანიის“ კაპიტალში შემოვიდა შპს „დემეტრე 96“-ის 100% წილი (1 891 000 ლარის ღირებულებით), ხოლო საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 22 დეკემბრის N2327 დადგენილების საფუძველზე კომპანიის შვილობილ საწარმოდ დარეგისტრირდა შპს „წყალტუბოს თერმული წყლები“. 2021 წლის 27 დეკემბერს მისი საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 25,5 მლნ ლარით (ბრძანება N 05/310).

კომპანია ამჟამად ფლობს 7 იურიდიული პირის ას პროცენტიან წილს. შვილობილ კომპანიებში განხორციელებული ინვესტიციის ჯამური სიდიდე 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 61,419,582 ლარს. ეს კომპანიები წარმოადგენენ მრავალპროფილურ განვითარებად კომპანიებს, მათ შორის აქტიურ სამეწარმეო საქმიანობას ეწევა 4 საწარმო:

- 1) 204862372 - შპს "საქ. მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნულიცენტრი"
- 2) 205064446 - შპს "საქსპეცტრანი"
- 3) 206303917-შპს "სამთომაშველი"
- 4) 405496477-შპს წყალტუბოს თერმული წყლები

#### **ფაქტიურად უმოქმედოა 3 კომპანია:**

- 5) 205017621 - შპს "სპეც-კაპსერვისი"
- 6) 245400748 - შპს "საქართველოს საზღვაო სანაოსნო"
- 7) 205221614-შპს დემეტრე 96

კომპანიის ძირითადი ფუნქციაა აღნიშნული იურიდიული პირების მართვა და მათი რესურსების მიმართვა სახელმწიფო მნიშვნელობის პროექტების განსახორციელებლად. შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ ასევე ახდენს მის საკუთრებაში მყოფი ქონების მოვლას და გაიჯარებას ელექტრონული ან საჯარო აუქციონის წესით.

წარმოადგენს შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიაში“ შემავალი კომპანიების მმართველობით აღრიცხვას, ის მოიცავს კომპანიების სააღრიცხვო ინფორმაციის ყველა სახეს, წარმოდგენილ მმართველობითი აღრიცხვის მონაცემები უშუალო კავშირშია კომპანიების რენტაბელობასთან (წარმოების ეფექტურობის მაჩვენებელთან).

## შპს „საქართველოს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი“

### 1. კომპანიის შესახებ

შპს „საქართველოს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაარსდა 1995 წლის 23 მაისს საქართველოს კანონმდებლობის და დებულებების შესაბამისად. კომპანიის იურიდიული მისამართია - ქავთარაძის ქუჩა N21, თბილისი, საქართველო.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100%-იანი წილის მმართველი არის შპს

„აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“, რომლის საბოლოო მაკონტროლებელ მხარეს

წარმოადგენს სახელმწიფო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობის სფეროს წარმოადგენს იზოტოპების წარმოება. დამატებით, კომპანია ახორციელებს ანალიტიკურ მომსახურებას, რომელიც გულისხმობს შუალედურ და მზა პროდუქტში იზოტოპური შემადგენლობის განსაზღვრას მას-სპექტრომეტრული მეთოდით. ცენტრის მიერ წარმოებული პროდუქციის და სერვისების მომხმარებლები ძირითადად მედიცინის, ბირთვული ტექნოლოგიების, მიკროელექტრონიკის და სოფლის მეურნეობის სეგმენტის წარმომადგენლები არიან.

საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანიის დირექტორი არის ვახტანგ ბეთლემიძე.

### 2. აუცილებელი ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

კომპანიის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები 2021 და 2022 წლებისთვის

წარმოდგენილ ქვემოთ ცხრილში:

| ფინანსური კოეფიციენტები                                            | 2022 |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| წმინდა მოგება / შემოსავალი * 100 (Gross Profit Margin)             | 79%  |
| წმინდა მოგება (ზარალი) / სულ აქტივები (ROA)                        | 13%  |
| მიმდინარე აქტივები / მიმდინარე ვალდებულებები (Current Ratio)       | 480  |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები / მიმდინარე ვალდებულებები (Cash Ratio) | 144  |

### 3. კომპანიის განვითარების გეგმები

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა ქიმიური წარმოება. კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოს ტერიტორიაზე. შესაბამისად, კომპანია დამოკიდებულია საქართველოს ეკონომიკურ და ფინანსურ ბაზრებზე.

რომლებსაც გააჩნიათ განვითარებადი ბაზრის მახასიათებლები. იურიდიული, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, მაგრამ ექვემდებარებიან სხვადასხვა ინტერპრეტაციებსა და ხშირ ცვლილებებს, რომლებიც, სხვა სამართლებრივ და ფისკალურ დაბრკოლებებთან ერთად, დამატებით გამოწვევებს უქმნიან საქართველოში მოქმედ ურიდიულ პირებს.

კომპანია განთავსებულია 4565 კვ.მ მიწის ფართობზე. ვაწარმოებთ ბორ ნახშირბადის კაზმს და

ასევე ვეწევით ანალიტიკურ მომსახურებას სხვა კომპანიებთან.

#### **4. კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა და**

##### **ინფორმაცია ამ რისკების მართვის მექანიზმის შესახებ**

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან გამომდინარე, კომპანიაზე ვრცელდება შემდეგი სახის

##### **რისკები:**

☐ საკრედიტო რისკი;

☐ ლიკვიდურობის რისკი;

☐ საბაზრო რისკი.

##### **საკრედიტო რისკი**

საკრედიტო რისკიარის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, ერთი მხარის მიერ მეორე მხარის მიმართ ფინანსური ვალდებულებების არ შესრულების შემთხვევაში.

2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ დგას მნიშვნელოვანი საკრედიტო

რისკის წინაშე.

##### **ლიკვიდურობის რისკი**

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ სუბიექტს გაუძნელდება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულება. ლიკვიდურობის რისკი ეხება ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად საკმარისი სახსრების.

##### **საბაზრო რისკი**

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს კურსთაშორისი განაკვეთების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რომელმაც შესაძლოა იმოქმედოს კომპანიის შემოსავალზე ან მის მიერ ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვადა კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

##### **სავალუტო რისკი**

უცხოური ვალუტის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის მომავალი ფულადი ნაკადების რეალური ღირებულება შეიცვლება საკუროს სხვაობის განაკვეთების ცვლილებების გამო. კომპანიის

განფენილობა საკუროსო სხვაობის განაკვეთების ცვლილების რისკის მიმართ, ძირითადად, უკავშირდება აშშ დოლარში დენომინირებულ ფინანსურ ვალდებულებებს. კომპანიას არ აქვს აქტივებისა და ვალდებულებების დიდი მოცულობის ნაშთები უცხოურ ვალუტაში. შესაბამისად, არ დგას სავალუტო

| ფინანსური მაჩვენებელი        | 2022        | 2021        |
|------------------------------|-------------|-------------|
| წმინდა მოგება / შემოსავალი * |             |             |
| წმინდა მოგება (ზარალი)       | (1,154,540) | (2,020,472) |
| სულ აქტივები / ვალდებულებები | 30,642,220  | 12,007,446  |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები  | 4,825,895   | 113 633     |

რისკის წინაშე 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

#### საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის

ცვალებადობა ძირითადად აისახება სესხების რეალურ ღირებულებაზე (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მათი მომავალი ფულადი სახსრების მოძრაობაზე (სესხი ცვალებადი განაკვეთით). ხელმძღვანელობას არ აქვს ოფიციალური პოლიტიკა, განსაზღვროს კომპანიის რაოდენობის განფენილობა უნდა იყოს ფიქსირებული ან ცვალებადი განაკვეთით.

## შპს „საქსპექტრანსი“

ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა

შპს „საქსპექტრანსი“ წარმოადგენს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად შექმნილ იურიდიულ პირს. საწარმოს სამართლებრივი ფორმაა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება - შპს. სუბიექტი წარმოშობილად ითვლება მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან, 2005 წლიდან.

შპს „საქსპექტრანსი“-ს (ს/კ 205064446) 100 პროცენტიან წილს ფლობს შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ (ს/კ 405007200), რომელიც თავის მხრივ დაფუძნებულია სახელმწიფოს მიერ 100% -იანი წილით.

კომპანიის დირექტორი არის ლევან ჯიმშელიშვილი

კომპანიის წმინდა ზარალმა 2022 წელს შეადგინა 1 154 540 ლარი.

ზემოთ აღნიშნული უარყოფითი მაჩვენებლის მიუხედავად, კომპანიის მენეჯმენტს სჯერა, რომ აღნიშნული მაჩვენებელი დიდ საფრთხეს არ წარმოადგენს კომპანიის ოპერირებისათვის, რადგან კომპანიას აქვს სახელმწიფო მხარდაჭერა, რაც კომპანიას მისცემს შესაძლებლობას, რომ ფუნქციონირება განაგრძოს.

აუცილებელი ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

კომპანიის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები 2022 და 2021 წლებისთვის წარმოდგენილია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

#### ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების საქმიანობის შესახებ

კომპანიას არ გააჩნია ფილიალები.

კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა და ინფორმაცია ამ რისკების მართვის მექანიზმის შესახებ

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან გამომდინარე, კომპანიაზე ვრცელდება შემდეგი სახის რისკები: საბაზრო რისკი; სავალუტო რისკი; საპროცენტო განაკვეთის რისკი

## **საბაზრო რისკი**

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს კურსთაშორისი განაკვეთების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ღირებულებების ცვალებადობის რისკს, რომელმაც შესაძლოა იმოქმედოს კომპანიის შემოსავალზე ან მის მიერ ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

## **სავალუტო რისკი**

უცხოური ვალუტის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის მომავალი ფულადი ნაკადების რეალური ღირებულება შეიცვლება საკუროს სხვაობის განაკვეთების ცვლილებების გამო. კომპანიის განფენილობა საკუროს სხვაობის განაკვეთების ცვლილების რისკის მიმართ, ძირითადად, უკავშირდება აშშ დოლარში დენომინირებულ ფინანსურ ვალდებულებებს.

კომპანიას არ აქვს აქტივებისა და ვალდებულებების დიდი მოცულობის ნაშთები უცხოურ ვალუტაში. შესაბამისად, არ დგას სავალუტო რისკის წინაშე 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

## **საპროცენტო განაკვეთის რისკი**

საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობა ძირითადად აისახება სესხების რეალურ ღირებულებაზე (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მათი მომავალი ფულადი სახსრების მოძრაობაზე (სესხი ცვალებადი განაკვეთით). ხელმძღვანელობას არ აქვს ოფიციალური პოლიტიკა, განსაზღვროს კომპანიის რა ოდენობის განფენილობა უნდა იყოს ფიქსირებული ან ცვალებადი განაკვეთით.

## **საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ ინფორმაცია**

კომპანია არ ვაჭრობს საკუთარი აქციებით.

## **შპს „სამთომაშველი“**

შპს „სამთომაშველი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა და რეგისტრირებულია საგადასახადო ორგანოში 2007 წლის 23 აგვისტოს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანია ოპერირებს საქართველოს კონსტიტუციის, კანონისა და კომპანიის წესდების საფუძველზე. კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია: 206303917.

შპს „სამთომაშველი“ დაფუძნებულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2007 წლის 23 აგვისტოს #1-1/1281 ბრძანების საფუძველზე სახელმწიფოს 100%-იანი წილობრივი მონაწილეობით. მისი 100%-იანი წილის

მფლობელი 2022 წლის 31 დეკემბრის, 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არის შპს „აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია“.

კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა მიწისქვეშა ობიექტების სამთოსამაშველო მომსახურება: ავარიების ლიკვიდაცია და აღნიშნულ ავარიებში მოყოლილი ადამიანების გადარჩენა; გვირაბების დაზვერვა და სამთოსამაშველო სამუშაოების ჩატარება.

კომპანიის სარეგისტრაციო მისამართია: სამგორის რაიონი, თრიალეთის ქ. N54, თბილისი, საქართველო. კომპანიის მთავარი ოფისი მდებარეობს რეგისტრაციის მისამართზე.

ამ ანგარიშგების გამოშვების მომენტში კომპანიის დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელი არის დავით ცუხიშვილი.

## **მიზანი, განვითარების პერსპექტივები**

2022 წელს ვგეგმავთ შპს „სამთოსამაშველის“ ბაზაზე გავაერთიანოთ საქართველოში არსებული ყველა მიწისქვეშა სამთოსამაშველო სამსახურები. ასეთი ერთიანი სამსახური არსებობდა კიდეც 2007 წლის ჩათვლით (სსიპ „სპეციალიზებული სამთოსამაშველი“).

გაერთიანება ხელს შეუწყობს სამაშველო სამსახურების მომარაგებას ახალი, უფრო იაფი ტექნიკითა და აღჭურვილობით. მაშველების მომზადება და გადამზადება გაცილებით ეფექტური იქნება. ერთიანი კოორდინაციის გამო შესაძლებელი იქნება სამთოსამაშველი სამსახურის მაშველების მონაწილეობა ქვეყანაში მომხდარ სხვადასხვა სახის მაშტაბურ ავარიებში.

შპს „სამთოსამაშველს“ გააჩნია ერთადერთი ბაგირის გამომცდელი სადგური საქართველოში, რომელსაც შეუძლია შეამოწმოს საქართველოში არსებული საწარმოო დაწესებულების საქმიანობისათვის გამოყენებული ბაგირის ვარგისიანობა (შახტებში, საბაგირო გზებზე, ატრაქციონებზე, წარმოებებში და სხვა). მაკონტროლებელი ორგანო, რომელიც შეამოწმებს და დაავალდებულებს ასეთ საწარმოებს ბაგირების შემოწმებას, ქვეყანაში არ ფუნქციონირებს.

## **ბიზნეს-გეგმის პროექტი და ამოსავალი ბაზა**

ამჟამად შპს „სამთოსამაშველი“ სამთოსამაშველო მომსახურებას უწევს ქ. ტყიბულში შპს „საქნახშირი“ და ქ. ჭიათურაში შპს „ჯორჯიან მანგანეს“ შესაბამისი ხელშეკრულებების საფუძველზე.

კომპანია საქმიანობას ეწევა საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა მათი ინტერპრეტირება განსხვავებულად ხდება და ისინი ხშირად ექვემდებარებიან ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის.

### **1. ფინანსური რისკი**

რისკის მართვის ფუნქცია კომპანიის შიგნით ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს(სავალუტო რისკის, საპროცენტო განაკვეთის რისკის და სხვა ფასთა რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის პირველადი მიზნებიარის რისკების ლიმიტების დადგენა, და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების საფრთხე ამ ლიმიტის ფარგლებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქცია არის შიდა პოლიტიკების და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფა, რათა საოპერაციო და იურიდიული რისკები მინიმუმამდე დავიდეს.

### **საკრედიტო რისკი**

საკრედიტო რისკი ნიშნავს იმას რომ კონტრაქტორი ვერ შეასრულებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც კომპანია მიიღებს ფინანსურ ზარალს.მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს შემდეგი ფინანსური აქტივები:

|                                    | 31 დეკემბერი,<br>2022 | 31 დეკემბერი,<br>2021 | 1 იანვარი,<br>2021 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| ფული და ფულის ეკვივალენტები        | 140,860               | 85,444                | 48,494             |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები         | 90,146                | 64,345                | 61,054             |
| <b>სულ სავალუტო რისკის საფრთხე</b> | <b>231,006</b>        | <b>149,789</b>        | <b>109,548</b>     |

საკრედიტო რისკი საბანკო ანგარიშებთან მიმართებაში უმნიშვნელოა, ვინაიდან სახსრები განთავსებულია კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკებში.

კომპანიის მენეჯმენტი განიხილავს გადაუხდელი სავაჭრო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზს და მიჰყვება ვადაგადაცილებულ ბალანსებს.

### **საბაზრო რისკი**

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად.

ქვემოთ მოცემული საბაზრო რისკების მიმართ მგრძნობელობა დაფუძნებულია ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე ყველა სხვა ფაქტორების მუდმივად შენარჩუნების ფონზე. პრაქტიკაში ეს ნაკლებად სავარაუდოა რომ მოხდეს და ზოგიერთი ფაქტორის ცვლილება შესაძლოა იყოს კორელაცია - მაგალითად, ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში და ცვლილებები უცხოური ვალუტის საპროცენტო განაკვეთში.

### **სავალუტო რისკი**

უცხოური ვალუტის რისკი არის რისკი, რომ სამართლიანი ღირებულება ან ფინანსური ინსტრუმენტების სამომავლო ფულადი ნაკადები იქნება არამყარი უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიის ტრანზაქციების აბსოლიტური უმეტესობა ხორციელდება ლარში. კომპანიას არ აქვს უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები 2022, 2021 წლების 31 დეკემბრის და 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

### **საპროცენტო განაკვეთის რისკი**

საპროცენტო განაკვეთის რისკი არის რისკი, როდესაც სამართლიანი ღირებულება ან ღირებულება ან ფინანსური ინსტრუმენტების სამომავლო ფულადი ნაკადები იქნება არამყარი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო. ეს რისკი შესაძლოა წამოიშვას იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი აქტივები და ვალდებულებები დამოკიდებულია კურსის ცვლილებაზე. კომპანიას სასესხო ვალდებულებები აქვს ლარში და საპროცენტო განაკვეთი არის ფიქსირებული.შესაბამისად, რისკის დონე მინიმუმამდეა შეფასებული.

### **ლიკვიდურობის რისკი**

ლიკვიდურობის რისკი გულისხმობს, კომპანიის ვალდებულებების გადახდისუნარიანობას. კომპანია ფრთხილად მართავს ლიკვიდურობას, რაც გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულის და მისი ეკვივალენტების ფლობას, აგრეთვე მაღალი

ლიკვიდური აქტივების ფლობას, რათა კომპანიამ დროულად გადაიხადოს ყველა საოპერაციო და სასესხო ვალდებულება. შემდეგი ცხრილები შედგენილი იქნა ფინანსური ვალდებულებების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებით.

| <b>31 დეკემბერი, 2022</b>            | <b>ერთ წელზე<br/>ნაკლები</b> | <b>სულ</b>     |
|--------------------------------------|------------------------------|----------------|
| <i>ფინანსური აქტივები</i>            |                              |                |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები          | 140,860                      | 140,860        |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები           | 90,146                       | 90,146         |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>        | <b>231,006</b>               | <b>231,006</b> |
| <i>სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები</i> | 70,587                       | 70,587         |
| საგადასახადო ვალდებულებები           | 24,212                       | 24,212         |
| მიღებული სესხები                     | 14,373                       | 14,373         |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b>   | <b>109,172</b>               | <b>109,172</b> |
|                                      | <b>121,834</b>               | <b>121,834</b> |
| <b>31 დეკემბერი, 2021</b>            | <b>ერთ წელზე<br/>ნაკლები</b> | <b>სულ</b>     |
| <i>ფინანსური აქტივები</i>            |                              |                |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები          | 85,444                       | 85,444         |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები           | 64,345                       | 64,345         |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>        | <b>149,789</b>               | <b>149,789</b> |
| <i>სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები</i> | 55,200                       | 55,200         |
| საგადასახადო ვალდებულებები           | 27,647                       | 27,647         |
| მიღებული სესხები                     | 13,210                       | 13,210         |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b>   | <b>96,057</b>                | <b>96,057</b>  |
|                                      | <b>53,732</b>                | <b>53,732</b>  |
| <b>1 იანვარი, 2021</b>               | <b>ერთ წელზე<br/>ნაკლები</b> | <b>სულ</b>     |
| <i>ფინანსური აქტივები</i>            |                              |                |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები          | 48,494                       | 48,494         |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები           | 61,054                       | 61,054         |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>        | <b>109,548</b>               | <b>109,548</b> |
| <i>სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები</i> | 42,191                       | 42,191         |
| საგადასახადო ვალდებულებები           | 16,453                       | 16,453         |
| მიღებული სესხები                     | 12,153                       | 12,153         |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b>   | <b>70,797</b>                | <b>70,797</b>  |
|                                      | <b>38,751</b>                | <b>38,751</b>  |

## შპს „წყალტუბოს თერმული წყლები“

### ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა

შპს წყალტუბოს თერმული წყლები (კომპანია) დაფუძნდა და რეგისტრირებულია საგადასახადო ორგანოში 2021 წლის 3

დეკემბერს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საქართველოს კანონმდებლობის კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია: 405496477. კომპანიის სარეგისტრაციო მისამართია: საქართველო, წყალტუბო, ცენტრალური პარკის ტერიტორია #6 სააბაზანო შენობა.

კომპანიის დამფუძნებელი და 100%-იანი წილის მფლობელი 2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია, ხოლო საბოლოო ბენეფიციარი სახელმწიფოა.

შპს „წყალტუბოს თერმული წყლები“-ს ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ფიზიკური პირებისათვის სამედიცინო (სამკურნალო) მომსახურების გაწევა, როგორიცაა სამკურნალო აბაზანები მინერალური წყლით, სამკურნალო მასაჟი, ფიზიოთერაპია, ხერხემლის ჰორიზონტალური გაჭიმვა და სხვები.

შპს „წყალტუბოს თერმული წყლები“ წარმოადგენს საქართველოში ერთ-ერთ უდიდეს ბალნეოთერაპიის დაწესებულებას, რომელიც ფლობს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტში „წყალტუბოს“ თერმულ-მინერალური წყლების საბაზოდეზე სამკურნალო და რეკრეაციული მიზნებისათვის მიწისქვეშა მინერალური წყლების სარგებლობის ლიცენზიას №100026076, რომელიც გადმოეცა 2021 წლის 29 დეკემბერს, 2037 წლის 26 მაისამდე.

სანგარიშგებო წლის ბოლოს კომპანიის დირექტორი იყო შალვა ქასრაშვილი.

იმის მიუხედავად რომ კომპანია 2022 წელს არის ზარალზე, კომპანიის შემოსავლების დიმიცია სტაბილურია, კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ეს დინამიკა შესაძლებელს გახდის კომპანიის სტაბილურ ფუნქციონირებას. ასევე კომპანიის მიმდინარე აქტივები მნიშვნელოვნად აღემატება მის მიმდინარე ვალდებულებებს, რაც გულისხმობს რომ კომპანია არის ვალდებულებების გადახდისუნარიანი

#### აუცილებელი ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

#### მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

|                                            | შენიშვნა | 2022                | 2021       |
|--------------------------------------------|----------|---------------------|------------|
| საოპერაციო შემოსავალი                      | 11       | 1,888,610           | 203        |
| საოპერაციო ხარჯები                         | 12       | (1,036,956)         | -          |
| <b>საერთო მოგება</b>                       |          | <b>851,654</b>      | <b>203</b> |
| ძირითადი და ადმინისტრაციული ხარჯები        | 13       | (1,203,873)         | (7,236)    |
| ფინანსური შემოსავალი                       |          | 64,307              | 7,969      |
| ზარალი ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან | 14       | (10,268,674)        | -          |
| წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)  | 14       | 13,660              | -          |
| <b>მოგება / (ზარალი) დაბეგრამდე</b>        |          | <b>(10,542,926)</b> | <b>936</b> |
| მოგების გადასახადი                         |          | -                   | -          |
| <b>წმინდა მოგება / (ზარალი)</b>            |          | <b>(10,542,926)</b> | <b>936</b> |

|                             |                    |            |
|-----------------------------|--------------------|------------|
| სხვა სრული შემოსავლი        | 1,959,906          | -          |
| <b>სულ სრული შემოსავალი</b> | <b>(8,583,020)</b> | <b>936</b> |

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან გამომდინარე, კომპანიაზე ვრცელდება შემდეგი სახის რისკები:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი: ძირითადად, კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკის ორ კომპონენტს:
  - საპროცენტო რისკი
  - სავალუტო რისკი

#### საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, ერთი მხარის მიერ მეორე მხარის მიმართ ფინანსური ვალდებულებების არ შესრულების შემთხვევაში. კომპანიის მაქსიმალური ზემოქმედება საკრედიტო რისკზე, ძირითადად, აისახება ბალანსზე არსებული ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში.

| ფინანსური აქტივები                 | 31 დეკემბერი 2022 | 31 დეკემბერი 2021 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ფული და ფულის ექვივალენტები        | 946,319           | 322,555           |
| სავაჭრო მოთხოვნები                 | 1,445             | -                 |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>      | <b>947,764</b>    | <b>322,555</b>    |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>     |                   |                   |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები      | 63,619            | -                 |
| საგადასახადო ვალდებულებები         | 1,536             | -                 |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b> | <b>65,155</b>     | <b>-</b>          |

#### ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდობის რისკი არის იმის რისკი, რომ სუბიექტს გაუძნელდება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულება. ლიკვიდობის რისკი ეხება ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად საკმარისი სახსრების არსებობას, რომლებიც უკავშირდება ფინანსურ ინსტრუმენტებს მათი დაფარვის ვადის დადგომისას. ლიკვიდობის რისკი არსებობს მაშინ, როცა აქტივებისა და ვალდებულებების დაფარვის ვადები ერთმანეთს არ ემთხვევა. ლიკვიდურობის ცხრილი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                    | 1 წლამდე        | სულ             |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| ფული და ფულის ექვივალენტები        | 946,319         | 946,319         |
| სავაჭრო მოთხოვნები                 | 1,445           | 1,445           |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>      | <b>947,764</b>  | <b>947,764</b>  |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები      | (63,619)        | (63,619)        |
| საგადასახადო ვალდებულებები         | (1,536)         | (1,536)         |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b> | <b>(65,155)</b> | <b>(65,155)</b> |
| <b>ლიკვიდურობის პოზიცია</b>        | <b>882,609</b>  | <b>882,609</b>  |

## საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს კურსთაშორისი განაკვეთების, საპროცენტო განაკვეთების და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა იმოქმედოს კომპანიის შემოსავალზე ან მის მიერ ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

## სავალუტო რისკი

უცხოური ვალუტის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის მომავალი ფულადი ნაკადების რეალური ღირებულება შეიცვლება საკუროს სხვაობის განაკვეთების ცვლილებების გამო. კომპანიის განფენილობა საკუროს სხვაობის განაკვეთების ცვლილების რისკის მიმართ, ძირითადად, უკავშირდება აშშ დოლარში დენომინირებულ ფინანსურ ვალდებულებებს. კომპანიას არ აქვს აქტივებისა და ვალდებულებების ნაშთები უცხოურ ვალუტაში. შესაბამისად, არ დგას სავალუტო რისკის წინაშე 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

## საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობა ძირითადად აისახება სესხების რეალურ ღირებულებაზე (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მათი მომავალი ფულადი სახსრების მოძრაობაზე (სესხი ცვალებადი განაკვეთით). ხელმძღვანელობას არ აქვს ოფიციალური პოლიტიკა, განსაზღვროს კომპანიის რა ოდენობის განფენილობა უნდა იყოს ფიქსირებული ან ცვალებადი განაკვეთით.

## ჯგუფის სამომავლო გეგმები

პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ 2023 წლის ჯგუფის სტრატეგიული განვითარების მიზანი არ არის ბიზნესის სექტორთან კონკურენციაში შესვლა და ადგილის დამკვიდრება, პირიქით, ყველა ქმედება პირდაპირ ან ირიბად ხელს შეუწყობს ქვეყანაში მცირე და საშუალო ბიზნესის განვითარებას.

ჯგუფი აპირებს საქმიანობის სფეროს გაფართოებას:

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ 2023 წელს მიზნად ისახავს სახელმწიფოსათვის მნიშვნელოვანი ეკონომიკური აქტივობების ხელშეწყობის მიზნით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ინიციატივების - კონკრეტული პროექტების განხორციელებას კომპანიის სახსრებით, მათ შორის შენობა - ნაგებობების სარეაბილიტაციო ან სადემონტაჟო სამუშაოების.

2023 წლის 20 თებერვლის წერილი N 17/1223 ,სსიპ ანალიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განვითარების სააგენტოს 9 თებერვლის NADA-12 და 13 მარტის წერილების თანახმად ,რომელგვითაც მოთხოვნილია ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განვითარების პროექტის ხელშესაწყობად ახალი კომპანიის დაფუძნება, 17,03,2023 წელს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიამ დააარსა შვილობილი კომპანია 100% წილობრივი მონაწილეობით სახელწოდებით: შპს „ანაკლიის საზღვაო ნავსადგური“-დირექტორი ზურაბ სიჭინავა.

შპს "საქართველოს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი"- 2023 წელს კომპანია გეგმავს, განახორციელოს პროექტი, რომელიც მიზნად ისახავს საქმიანობის სფეროს გაფართოებას ახალი პროდუქციის წარმოებითა და მომხმარებელთათვის ბაზარზე ფართო არჩევანის შეთავაზებით. კომპანია გეგმავს ახალი დანადგარის შექმნას და საკუთარი პროდუქციის წარმოებას.

შპს „საქსპეცტრანსის“ უმნიშვნელოვანეს კონკურენტულ უპირატესობას სპეციალიზირებული სამშენებლო პროექტების შესრულების გამოცდილება წარმოადგენს და მენეჯმენტის გადაწყვეტილებით კომპანია გეგმავს მიიღოს მონაწილეობა საბაგირო გზების მშენებლობის ახალ პროექტებში. კომპანია გეგმავს შეინარჩუნოს პოზიცია სამშენებლო ბაზარზე. ასევე, დაგეგმილია სამშენებლო მასალების წარმოების განვითარება და ნაწარმის ასორტიმენტის გაზრდაც.

2023 წელს ჯგუფი გეგმავს შპს „სამთომამშველის“ ბაზაზე გავაერთიანოთ საქართველოში არსებული ყველა მიწისქვეშა სამთოსამაშველო სამსახურები. გაერთიანება ხელს შეუწყობს სამაშველო სამსახურების მომარაგებას ახალი, უფრო იაფი ტექნიკითა და აღჭურვილობით. მაშველების მომზადება და გადამზადება გაცილებით ეფექტური იქნება. ერთიანი კოორდინაციის გამო შესაძლებელი იქნება სამთომამშველი სამსახურის მაშველების მონაწილეობა ქვეყანაში მომხდარ სხვადასხვა სახის მატაბურ ავარიებში.

შპს „წყალტუბოს თერმული წყლები“-ს მიზანია კურორტის უნიკალურობის წარმოჩენა და პოპულარიზაცია საერთაშორისო ასპარეზზე, ასევე სამედიცინო ტურიზმის, თერმული სამკურნალო წყლების ნიშაში მყარი პოზიციონირება და ევროპული თერმული კურორტების გვერდით ადგილის დამკვიდრება.

ამავდროულად, ზოგადად, დაგეგმილია, პაციენტების საჭიროებიდან გამომდინარე, კომპანიამ დაწეროს სხვა სამედიცინო (რენტგენი და ექოსკოპია) მომსახურება და ლაბორატორიული კვლევები.

---

ირაკლი მუცნიაშვილი

---

ინგა ცირდავა

დირექტორი

საფინანსო-ეკონომიკური

სამსახურის უფროსი

შპს „აქტივების მართვისა და

შპს „აქტივების მართვისა და

განვითარების კომპანია

შპს "საქართველოს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი"- 2023 წელს კომპანია გეგმავს, განახორციელოს პროექტი, რომელიც მიზნად ისახავს საქმიანობის სფეროს გაფართოებას ახალი პროდუქციის წარმოებითა და მომხმარებელთათვის ბაზარზე ფართო არჩევანის შეთავაზებით. კომპანია გეგმავს ახალი დანადგარის შექმნას და საკუთარი პროდუქციის წარმოებას.

შპს „საქსპექტრანსის“ უმნიშვნელოვანეს კონკურენტულ უპირატესობას სპეციალიზირებული სამშენებლო პროექტების შესრულების გამოცდილება წარმოადგენს და მენეჯმენტის გადაწყვეტილებით კომპანია გეგმავს მიიღოს მონაწილეობა საბაგირო გზების მშენებლობის ახალ პროექტებში. კომპანია გეგმავს შეინარჩუნოს პოზიცია სამშენებლო ბაზარზე. ასევე, დაგეგმილია სამშენებლო მასალების წარმოების განვითარება და ნაწარმის ასორტიმენტის გაზრდაც.

2023 წელს ჯგუფი გეგმავს შპს „სამთომაშველის“ ბაზაზე გავერთიანოთ საქართველოში არსებული ყველა მიწისქვეშა სამთოსამაშველო სამსახურები. გაერთიანება ხელს შეუწყობს სამაშველო სამსახურების მომარაგებას ახალი, უფრო იაფი ტექნიკითა და აღჭურვილობით. მაშველების მომზადება და გადაზიდვა გაცილებით ეფექტური იქნება. ერთიანი კოორდინაციის გამო შესაძლებელი იქნება სამთომაშველი სამსახურის მაშველების მონაწილეობა ქვეყანაში მომხდარ სხვადასხვა სახის მაშტაბურ ავარიებში.

შპს „წყალტუბოს თერმული წყლები“-ს მიზანია კურორტის უნიკალურობის წარმოჩენა და პოპულარიზაცია საერთაშორისო ასპარეზზე, ასევე სამედიცინო ტურიზმის, თერმული სამკურნალო წყლების ნიშაში მყარი პოზიციონირება და ევროპული თერმული კურორტების გვერდით ადგილის დამკვიდრება.

ამავდროულად, ზოგადად, დაგეგმილია, პაციენტების საჭიროებიდან გამომდინარე, კომპანიამ დანერგოს სხვა სამედიცინო (რენტგენი და ექოსკოპია) მომსახურება და ლაბორატორიული კვლევები.

ირაკლი მუჯინაშვილი

დირექტორი

შპს „აქტივების მართვისა და  
განვითარების კომპანია

ინგა ცოდგო

საფინანსო-ეკონომიკური  
სამსახურის უფროსი

შპს „აქტივების მართვისა და  
განვითარების კომპანია

## დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე

### შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების ჯგუფის“ მფლობელის

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლით საანგარიშგებო პერიოდის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 და მე-8 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“).

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და მის შესაბამისობაზე საკანონმდებლო მოთხოვნებთან პასუხისმგებელია კომპანიის მენეჯმენტი, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2022 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: ჯგუფის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობის და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების შედარებით და თანხვედრილობის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ ჯგუფი ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განგვიხორციელება რაიმე სახის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება არ არის თანხვედრილი აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან არ არის შესაბამისი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 და მე-8 პუნქტის მოთხოვნებთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

## სხვა გარემოებათა ამსახველი აბზაცი

ჩვენ დავინიშნეთ შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების ჯგუფის“ (შემდგომში ჯგუფი) თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორებად 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის. ასევე მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ გამოვთქვით „უარი მოსაზრების გამოთქმაზე“, რომელიც თარიღდება „2023 წლის 24 ნოემბრით“.

„უარი მოსაზრების გამოთქმაზე“ განმარტავს, რომ აუდიტორმა ვერ მოიპოვა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებები მოსაზრების გამოსათქმელად კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ვინაიდან ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ კონსოლიდირებულ მმართველობითი ანგარიშგება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე და არ გამოვთქვამთ სხვა სახის მარწმუნებელ მოსაზრებას მასზე, დაინტერესებულ მხარეებს მოვუწოდებთ საფუძვლიანად შეაფასონ აუდიტორის მიერ მოსაზრებაზე უარის თქმის ძირითადი მიზეზები.

2023 წლის 1 დეკემბერი

შპს „არესემ საქართველოს“ სახელით

გარიგების პარტნიორი: ალი მურტუზა

ინგლისური ორიგინალის თარგმანი

**დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე****შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების ჯგუფის“ მფლობელს**

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლით საანგარიშგებო პერიოდის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 და მე-8 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“).

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და მის შესაბამისობაზე საკანონმდებლო მოთხოვნებთან პასუხისმგებელია კომპანიის მენეჯმენტი, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2022 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: ჯგუფის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობის და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების შედარებით და თანხვედრილობის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ ჯგუფი ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განგვიხორციელება რაიმე სახის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება არ არის თანხვედრილი აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან არ არის შესაბამისი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 და მე-8 პუნქტის მოთხოვნებთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

### სხვა გარემოებათა ამსახველი აბზაცი

ჩვენ დავინიშნეთ შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების ჯგუფის“ (შემდგომში ჯგუფი) თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორებად 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის. ასევე მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ გამოვთქვით „უარი მოსაზრების გამოთქმაზე“, რომელიც თარიღდება „2023 წლის 24 ნოემბრით“.

„უარი მოსაზრების გამოთქმაზე“ განმარტავს, რომ აუდიტორმა ვერ მოიპოვა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებები მოსაზრების გამოსათქმელად კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ვინაიდან ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე და არ გამოვთქვამთ სხვა სახის მარწმუნებელ მოსაზრებას მასზე, დაინტერესებულ მხარეებს მოვუწოდებთ საფუძვლიანად შეაფასონ აუდიტორის მიერ მოსაზრებაზე უარის თქმის ძირითადი მიზეზები.

2023 წლის 1 დეკემბერი

შპს „არესემ საქართველოს“ სახელით

გარიგების პარტნიორი: ალი მურტბა

ინგლისური ორიგინალის თარგმანი

RSM Georgia  
