

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

გაფ. 67

სარჩევი:

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური ანგარიშგებები	
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილებების შესახებ	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	
1. ზოგადი ინფორმაცია	10
2. მომზადების საფუძვლები	10
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები	12
4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა	13
5. ძირითადი საშუალებები	19
6. საინვესტიციო ქონება	21
7. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	24
8. გაცემული სესხები	24
9. დებიტორული და სხვა დავალიანება	24
10. ფული და ფულის ექვივალენტები	25
11. საწესდებო კაპიტალი	25
12. ნასესხები სახსრები	26
13. სახელშეკრულებო ვალდებულებები	26
14. დაბეგვრა	28
15. შემოსავალი	28
16. გოლფის სტადიონის მომსახურების საფასურები	28
17. სხვა ხარჯები	29
18. წინა პერიოდის რეკლასიფიკაცია	29
19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	30
20. ვალდებულებები და სხვა გაუთვალისწინებელი შემთხვევები	33
21. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები	33
22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	34

ეთ. ნ.ზ.



ტელ: +995 32 2545 845
ფაქსი: +995 32 2188 188
www.bdo.ge

თარხნიშვილის ქ. 2
ვერე ბიზნეს ცენტრი
0179 თბილისი, საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას.

აუდიტორის დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

კვალიფიციური დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცის“ (შემდგომში - „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე სრული შემოსავლის, კაპიტალში ცვლილებების და ფულადი სახსრების მოძრაობის შესახებ ანგარიშგებისგან იმ საანგარიშგებო წლისათვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვის ჩათვლით.

ჩვენი ზრით, გარდა ჩვენი ანგარიშგების კვალიფიციური დასკვნის საფუძვლის პუნქტში აღწერილი საკითხისა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებით ასპექტთან დაკავშირებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ საანგარიშგებო წლისათვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

კვალიფიციური დასკვნის საფუძველი

როგორც მე-6 შენიშვნაშია აღწერილი, 2020 წელს კომპანიამ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარა გაუფასურების ზარალი საინვესტიციო ქონებიდან (გოლფის მოედანი) 14,962 ათასი ლარის (4,212 ათასი ევროს) ოდენობით. გაუფასურებაზე შემოწმებისას, კომპანიამ არ გაითვალისწინა აქტივების სამართლიანი ღირებულება და გამოიყენა მხოლოდ გამოყენებული ღირებულება, რაც არის ბასს 36-ის - აქტივების გაუფასურება - დარღვევა. შედეგად, ჩვენ ვერ შევძელით დაგვედგინა, იყო თუ არა საჭირო რაიმე კორექტირება გაუფასურების ზარალის, საინვესტიციო ქონების და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით. მიმდინარე პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით ჩვენი დასკვნის შეცვლა ასევე განაპირობა ამ საკითხის შესაძლო გავლენამ საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული მონაცემების თავსებადობაზე, წარმოდგენილი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მიმდინარე პერიოდის ბოლოს.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაუფასურების ნიშნები გამოვლინდა კომპანიის სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ნაწილზე, კერძოდ, დასრულებულ სახლებზე, რომელთა საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 4,803 ათას ლარს (1,665 ათას ევროს). მოცემული თარიღისთვის კომპანიას არ ჩაუტარებია აქტივების გაუფასურების ტესტირება, როგორც ამას მოითხოვდა ბასს 2 - „სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები“. შედეგად, ჩვენ ვერ განვსაზღვრავთ, იყო თუ არა საჭირო რაიმე კორექტირება გაუფასურების ზარალის, სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებისა და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

ჩვენ წარვმართავდით აუდიტს აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISA) შესაბამისად. ჩვენი პასუხისმგებლობები ამ სტანდარტების შესაბამისად აღწერილია ჩვენი დასკვნის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პუნქტის აუდიტორთა პასუხისმგებლობების აბზაცში. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის (შემდგომში - IESBA კოდექსი) შესაბამისად იმ ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, რომლებიც შესაბამისაა საქართველოში ჩვენს ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს, და ჩვენ ასევე შევასრულეთ ჩვენ მიერ ნაკისრი სხვა ეთიკური პასუხისმგებლობები ამ მოთხოვნების და IESBA კოდექსის თანახმად.

აუტ. ნიშ

ჩვენი აზრით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტური მონაცემები საკმარისი და შესატყვისია იმისათვის, რომ გამოვიყენოთ ჩვენი დასკვნის საფუძვლად.

სხვა საკითხები

ჩვენ ჩავატარეთ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის და გამოვთქვით შეცვლილი მოსაზრება აღნიშნულ ანგარიშგებაზე 2023 წლის 14 აგვისტოს. ხელმძღვანელობამ წარმოადგინა დამატებითი მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ დაკავშირებულ მხარეზე რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი მსგავსი იყო კომერციული გარიგებებისა და პრინციპების თვალსაზრისით. შედეგად, კომპანიის შემოსავლები და ფინანსური ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შეიცვალა და დამტკიცდა 2023 წლის 30 ნოემბერს. შესწორებულმა ფინანსურმა ანგარიშგებამ ჩაანაცვლა 2023 წლის 14 აგვისტოს გამოცემული ფინანსური ანგარიშგება.

ხელმძღვანელობის და იმ პირთა პასუხისმგებლობები, რომლებსაც ევალებათ ფინანსური ანგარიშგების მართვა

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს კომპანიის შესაძლებლობები, განაგრძოს საქმიანობა როგორც მოქმედმა საწარმომ, წარმოადგინოს ინფორმაცია მოქმედ საწარმოსთან დაკავშირებულ საკითხებზე და გამოიყენოს აღრიცხვის მეთოდი მოქმედი საწარმოს საფუძველზე მანამ, სანამ ხელმძღვანელობა არ გადაწყვეტს მოახდინოს კომპანიის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს საქმიანობა ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა.

მართვაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხს აგებენ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტურ შემოწმებაზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მიღება იმის თაობაზე, არის თუ არა ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალი თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან და აუდიტორთა დასკვნის გაცემა, რომელიც მოიცავს ჩვენს აზრს. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, მისი არსებობის შემთხვევაში.

უზუსტობები შესაძლებელია წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და არსებითად მოიაზრებოდეს იმ შემთხვევაში, თუ მათ ცალკე ან მთლიანობაში, გონივრულ ფარგლებში შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად აუდიტორული შემოწმების ფარგლებში, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს სრული აუდიტის განმავლობაში. ამასთანავე ჩვენ:

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად გამოწვეული არსებითი უზუსტობების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მიზანშეწონილია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების გაუმჟღავნებლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას არსებული ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტიანობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და მასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.





- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტური მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობას ისეთ მოვლენებთან და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლებელია ექვსი ქვეშ დააყენოს კომპანიის არსებობის პერსპექტივა. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან თუ ასეთი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი დასკვნების შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა ან გარემოებებმა შესაძლოა აიძულოს კომპანია შეწყვიტოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების ზოგად წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, რათა ისინი ასახავდნენ ტრანზაქციებსა და მოვლენებს იმ გზით, რაც უზრუნველყოფს სამართლიან წარდგენას.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მართვაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტორული შემოწმების მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული დასკვნების შესახებ, მათ შორის ჩვენს მიერ აუდიტის პროცესში გამოვლენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნაში მოცემულ აუდიტის შედეგებზე პასუხისმგებელია პარტნიორი: დავით დარსაველიძე (სარეგისტრაციო SARAS-A-735032)

ხელმოწერილია

შპს „ბიდიო აუდიტ“-ის სახელით

თბილისი, საქართველო

30 ნოემბერი, 2023 წელი

გაერ ნაზ

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში / ევროში)

	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი		2021 წლის 31 დეკემბერი	
		ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
აქტივები					
გრძელვადიანი აქტივები					
ძირითადი საშუალებები	5	5,052	1,750	5,338	1,523
საინვესტიციო ქონება	6	43,536	15,094	44,679	12,751
არამატერიალური აქტივები		77	27	40	11
		<u>48,665</u>	<u>16,871</u>	<u>50,057</u>	<u>14,285</u>
მიმდინარე აქტივები					
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	7	22,339	7,745	19,239	5,491
გაცემული სესხები	8	487	169	-	-
დებიტორული და სხვა დავალიანება	9	6,865	2,380	1,694	483
ფული და ფულის ექვივალენტები	10	1,032	358	7,664	2,187
		<u>30,723</u>	<u>10,652</u>	<u>28,597</u>	<u>8,161</u>
სულ აქტივები		<u>79,388</u>	<u>27,523</u>	<u>78,654</u>	<u>22,446</u>
კაპიტალი და ვალდებულებები					
კაპიტალი	11				
საწესდებო კაპიტალი		1	-	1	-
დაგროვილი ზარალი		(115,950)	(35,727)	(133,001)	(41,265)
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა		-	(4,472)	-	3,308
უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას					
სულ კაპიტალი		<u>(115,949)</u>	<u>(40,199)</u>	<u>(133,000)</u>	<u>(37,957)</u>
ვალდებულებები					
გრძელვადიანი ვალდებულებები					
ნასესხები სახსრები	12	168,207	58,316	206,756	59,006
		<u>168,207</u>	<u>58,316</u>	<u>206,756</u>	<u>59,006</u>
მიმდინარე ვალდებულებები					
მიღებული ავანსები	13	9,140	3,169	3,194	912
სხვა ვალდებულებები		375	130	846	241
გადასახდელი გადასახადები	14	529	183	686	195
ნასესხები სახსრები	12	17,086	5,924	172	49
		<u>27,130</u>	<u>9,406</u>	<u>4,898</u>	<u>1,397</u>
სულ ვალდებულებები		<u>195,337</u>	<u>67,722</u>	<u>211,654</u>	<u>60,403</u>
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		<u>79,388</u>	<u>27,523</u>	<u>78,654</u>	<u>22,446</u>

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 30 ნოემბერს:

დირექტორი /ხელმოწერილია/ სერგის მილერსი
დირექტორი /ხელმოწერილია/ მიხეილ შათაშვილი

10-40 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

გვერდი 6-40

გაფ. 6.7

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

	შენიშვნა	2022		2021*	
		ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
შემოსავალი	15	14,773	4,798	21,653	5,677
რეალიზაციის თვითღირებულება		(2,226)	(723)	(9,755)	(2,558)
გოლფის სტადიონის მომსახურების საფასურები	16	(1,440)	(468)	(1,440)	(378)
ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი		(1,752)	(569)	(1,695)	(444)
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი		(2,294)	(745)	(2,086)	(547)
სხვა ხარჯები	17	(2,497)	(811)	(1,906)	(500)
საგადასახადო ხარჯები გარდა მოგების გადასახადისა	14	(1,485)	(482)	(1,476)	(387)
საოპერაციო მოგება		<u>3,079</u>	<u>1,000</u>	<u>3,295</u>	<u>863</u>
საპროცენტო ხარჯი	12	(22,439)	(7,287)	(24,799)	(6,502)
უცხოური ვალუტის კურსის სხვაობით გამოწვეული მოგება, წმინდა		<u>36,411</u>	<u>11,825</u>	<u>28,893</u>	<u>7,577</u>
მოგება გადასახადების გადახდამდე		<u>17,051</u>	<u>5,538</u>	<u>7,389</u>	<u>1,938</u>
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-	-	-
წმინდა მოგება მოცემული წლისთვის		<u>17,051</u>	<u>5,538</u>	<u>7,389</u>	<u>1,938</u>
სხვა სრული შემოსავალი					
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას		-	(7,780)	-	(5,002)
სულ სხვა სრული ზარალი		-	(7,780)	-	(5,002)
სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის		<u>17,051</u>	<u>(2,242)</u>	<u>7,389</u>	<u>(3,064)</u>

* წინა პერიოდის რეკლასიფიკაციის შესახებ დეტალური ინფორმაცია გათვალისწინებულია მე-18 შენიშვნაში.

გაფ. ნაწ.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილებების შესახებ
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ
2020 წლის 31 დეკემბერი	1	(140,390)	(140,389)
სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	7,389	7,389
2021 წლის 31 დეკემბერი	1	(133,001)	(133,000)
სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	17,051	17,051
2022 წლის 31 დეკემბერი	1	(115,950)	(115,949)

ევრო	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას	სულ
2020 წლის 31 დეკემბერი	-	(43,203)	8,310	(34,893)
წმინდა შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	1,938	-	1,938
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას	-	-	(5,002)	(5,002)
2021 წლის 31 დეკემბერი	-	(41,265)	3,308	(37,957)
წმინდა მოგება მოცემული წლისთვის	-	5,538	-	5,538
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას	-	-	(7,780)	(7,780)
2022 წლის 31 დეკემბერი	-	(35,727)	(4,472)	(40,199)

გაი. ნი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

შენიშვნა	2022		2021	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან:				
მოგება მოგების გადასახადის გადახდამდე	17,051	5,538	7,389	1,938
კორექტირებები:				
ცვთა და ამორტიზაცია	2,294	745	2,086	547
საპროცენტო ხარჯი	22,439	7,287	24,799	6,502
წმინდა ზარალი საცვლელთა გაცვლის კურსის სხვაობიდან	(36,411)	(11,825)	(28,893)	(7,576)
გაუფასურების ზარალი დებიტორულ და სხვა დავალიანებაზე	197	64	60	16
ფულადი სახსრების შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებებამდე	5,570	1,809	5,441	1,427
მოძრაობა სამუშაო კაპიტალში				
დებიტორული და სხვა დავალიანების კლება (ზრდა)	(5,863)	(2,057)	2,245	496
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების კლება (ზრდა)	(3,100)	(696)	6,405	1,776
სხვა ვალდებულებების ზრდა	21	49	98	55
საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა (კლება)	(157)	(12)	1,702	448
სახელშეკრულებო ვალდებულებების ზრდა (კლება)	5,946	2,193	(1,799)	(329)
საოპერაციო საქმიანობიდან წმინდა ფულადი ნაკადების შემოძინება პროცენტის გადახდამდე	2,417	1,286	14,092	3,873
პროცენტის გადახდა	(4,077)	(1,324)	(4,891)	(1,282)
საოპერაციო საქმიანობიდან წმინდა ფულადი ნაკადების შემოძინება (გადინება)	(1,660)	(38)	9,201	2,591
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან:				
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	5 (325)	(107)	(1,202)	(315)
საინვესტიციო საკუთრების შესყიდვა	6 (521)	(170)	(1,208)	(317)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა	(56)	(19)	-	-
გაცემული სესხები	(511)	(169)		
საინვესტიციო საქმიანობიდან წმინდა ფულადი სახსრების გადინება	(1,413)	(465)	(2,410)	(632)
ფულადი სახსრების მოძრაობა ფინანსური საქმიანობიდან:				
ნასესხები სახსრებიდან მიღებული შემოსავალი	12 3,499	1,136	6,070	1,592
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(6,529)	(2,120)	(5,182)	(1,359)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრების შემოძინება (გადინება)	(3,030)	(984)	888	233
ფულისა და ფულის ექვივალენტების წმინდა კლება (ზრდა)	(6,103)	(1,487)	7,679	2,192
ფულისა და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში	10 7,664	2,187	74	18
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	(529)	(342)	(89)	(23)
ფულისა და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს	10 1,032	358	7,664	2,187

გაი. გი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“ (შემდგომში - „კომპანია“) დაფუძნდა 2014 წელს. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების განვითარება და მიწის ნაკვეთების რეალიზაცია, აგრეთვე მისი საკუთრების (გოლფის მოედნის) იჯარით გაცემა და საკომისიო შემოსავლის მიღება. კომპანიამ დაიწყო მისი საკუთრების ნაწილის რეალიზაცია გოლფის მოედნის მახლობლად არსებული საცხოვრებლის მეპატრონეების მიმართ და გოლფის თამაშთან დაკავშირებული საქმიანობა ასევე დაიწყო 2018 წელს.

2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მფლობელები იყვნენ Ou Skinest Air LLC (12668192, ესტონეთი, 90%) და პედრო ლუის პასტორ (405066529, საქართველო, 10%). კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელ მხარეს წარმოადგენს ბ. ოლეგ ოსინოვსკი, ესტონეთი.

კომპანიის იურიდიული მისამართი: საქართველო, გარდაბნის რაიონი, სოფელი თელეთი.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის დირექტორები იყვნენ მიხეილ შათაშვილი (01009021256, საქართველო) და სერგეის მილერსი (LV4881098, ესტონეთი). 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დირექტორი იყო: ანასტასია უდალოვა (LV5723504, ესტონეთი).

2. მომზადების საფუძველი

ა) შესაბამისობის შესახებ განაცხადი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ასევე ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების შესაბამისად (ერთობლივად - „ფასს“), გაცემული ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ.

ფასს სტანდარტის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადება საჭიროებს გარკვეული კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან წარმოადგინოს დაშვება ყველაზე მიზანშეწონილი წესით სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას. ის სფეროები, სადაც წარმოდგენილი იქნა მნიშვნელოვანი დაშვებები და შეფასებები ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, მითითებულია მე-3 შენიშვნაში.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა წარმოდგენილია ქვემოთ, 22-ე შენიშვნაში. აღნიშნული პოლიტიკა შემდგომ გამოყენებულ იქნა ყველა წარმოდგენილ პერიოდში, გარდა გამონაკლისის შემთხვევებისა.

ბ) გამოთვლის საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების კონცეფციის საფუძველზე.

კომპანია აწარმოებს ჩანაწერებს და ამზადებს ფინანსურ ანგარიშგებას ქართულ ლარში ('ლარი', 'GEL') ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, რაც მოთხოვნილია საქართველოს კანონმდებლობით. კომპანია ასევე წარმოადგენს თავის ფინანსურ ანგარიშგებას ევროში ('ევრო', 'EUR') ნებაყოფლობით.

ფინანსურ ანგარიშგებაში მითითებული თანხები დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, გარდა გამონაკლისის შემთხვევებისა.

კომპანიის საანგარიშო პერიოდი არის კალენდარული წელი, რომელიც იწყება 1 იანვარს და სრულდება 31 დეკემბრის.

გ) მოქმედი საწარმო

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმ ვარაუდზე დაყრდნობით, რომ კომპანია წარმოადგენს მოქმედ საწარმოს და პროგნოზირებად მომავალში განაგრძობს საქმიანობას. ხელმძღვანელობას და პარტნიორებს სურთ კომპანიის საქმიანობის შემდგომი განვითარება საქართველოში. ხელმძღვანელობა არ ფლობს ინფორმაციას რაიმე არსებითი გაურკვევლობის შესახებ, რომელმაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვი შეიტანოს კომპანიის, როგორც მოქმედი საწარმოს უნარზე განაგრძოს საქმიანობა. აქედან გამომდინარე, ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მოქმედი საწარმოს ვარაუდი შესაბამეა კომპანიისას.

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების დანერგვა და ინტერპრეტაცია

ა) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაცია და ცვლილებები ამოქმედებული 2022 წლის 1 იანვრიდან

2022 წლის 1 იანვრიდან სავალდებულო ძალაში შესული სტანდარტები და ცვლილებები

ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება: 2018-2020 წწ. ციკლი. 2020 წლის მაისში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოაქვეყნა შემდეგი სტანდარტების მცირე ცვლილებები: ფასს 1 - ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება, ფასს 9 - ფინანსური ინსტრუმენტები, ბასს 41 - სოფლის მეურნეობა და ფასს 16 - იჯარის საილუსტრაციო მაგალითები.

გ.წ. 67

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური საფუძვლები (ცვლილებები ფასს 3-ში). 2020 წლის მაისში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ფასს 3-ის ცვლილებები, რომელიც განაახლებს მითითებას ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე ისე, რომ მნიშვნელოვნად არ ცვლის სტანდარტის მოთხოვნებს საწარმოთა გაერთიანებასთან დაკავშირებით. ცვლილებები შეეხება გამონაკლისის საწარმოთა გაერთიანებისას ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებების აღიარების ძირითადი მიდგომიდან და ხდება ფასს 37 - ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივების და ფასი 12 - მომსახურებაზე კონცენსიური შეთანხმებების მოქმედების სფეროში.

ფასს 37 - ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები (ცვლილება - დამამძიმებელი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება). 2020 წლის მაისში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ფასს 37-ის ცვლილებები, შეიტანა დამატებები 68ა პუნქტში, რათა მიეთითებინა, თუ რომელ ხარჯებს ითვალისწინებს საწარმო ამა თუ იმ ხელშეკრულების შესასრულებლად საჭირო დანახარჯების განსაზღვრისას იმის შესაფასებლად, არის თუ არა ხელშეკრულება დამამძიმებელი. აღნიშნული ცვლილებები მოსალოდნელია, რომ გამოიწვევს კიდევ უფრო მეტი ხელშეკრულების ჩათვლას დამამძიმებელ ხელშეკრულებად, ვინაიდან ისინი ზრდის იმ ხარჯის არგულს, რომლებიც გათვალისწინებულია დამამძიმებელი ხელშეკრულების შეფასებაში.

ფასს 16 - ძირითადი საშუალებები (ცვლილება - შემოსავალი აქტივის მიზნობრივ გამოყენებამდე). 2020 წლის მაისში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ფასს 16-ის ცვლილება, რომელიც კრძალავს საწარმოს მიერ ძირითადი საშუალებების ღირებულებიდან გამოქვითოს ამავე აქტივით წარმოებული საქონლის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, სანამ საწარმო მოცემულ აქტივს ამზადებს მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის. ნაცვლად იმისა, რომ მოხდეს აღნიშნულის აქტივის ღირებულებასთან ჩათვლა, საწარმომ უნდა აღიაროს ასეთ გაყიდვებთან დაკავშირებული შემოსავალი და ხარჯები მოგებასა თუ ზარალში.

კომპანიის მიმდინარე შეფასებით, აღნიშნული ცვლილებები არ ახდენს გავლენას ახალ სააღრიცხვო სტანდარტებსა და ცვლილებებზე.

ბ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაცია და ცვლილებები, რომლებიც ჯერ არ შესულა ძალაში

2023 წლის 1 იანვრიდან სავალდებულო ძალაში შემავალი სტანდარტები და ცვლილებები

ფასს 17 - სადაზღვევო ხელშეკრულებები. ფასს 17 ნერგავს საერთაშორისო თანმიმდევრულ მიდგომას სადაზღვევო ხელშეკრულების აღრიცხვის მიმართ. ფასს 17-მდე, მთელ მსოფლიოში არსებობდა მნიშვნელოვანი სხვადასხვაობა სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვასა და წარდგენასთან დაკავშირებით, ფასს 4 ნებას რთავდა მრავალ წინა (არა-ფასს) სააღრიცხვო მიდგომებს. ფასს 17-ის ძალაში შესვლა გამოიწვევს მნიშვნელოვან ცვლილებებს ბევრი მზღვეველისთვის, რაც გულისხმობს არსებული სისტემებსა და პროცესებში ცვლილების შეტანას.

ახალი სტანდარტის ხედვით, სადაზღვევო ხელშეკრულებები მოიცავს ფინანსური ინსტრუმენტის და მომსახურების ხელშეკრულების ელემენტებს, ამასთან გამოუმუშავებული ფულადი ნაკადების დიდი ნაწილი არსებითად ცვალებადია დროთა განმავლობაში. შედეგად, სტანდარტი აყალიბებს შემდეგ მიდგომებს:

- მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების აღიარება მოგებასა და ზარალში იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ხდება მომსახურების გაწევა ხელშეკრულების თანახმად;
- სადაზღვევო მომსახურების შედეგების (მათ შორის სადაზღვევო შემოსავლის) წარდგენა სადაზღვევო ფინანსური შემოსავლის ან ხარჯებისგან განცალკევებით;
- სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევანი ცალკეული პორტფელის მიმართ სადაზღვევო ფინანსური შემოსავლის ან ხარჯის მთლიანად მოგებასა და ზარალში წარდგენასთან ან ნაწილობრივ სრულ შემოსავალში წარდგენასთან დაკავშირებით.

ფასს 17-ის გამოცემის შემდეგ, სტანდარტში შევიდა შესწორებები და მოხდა ძალაში შესვლის თარიღის გადავადება.

სააღრიცხვო პოლიტიკების წარდგენა (ცვლილება - ფასს 1-სა და ფასს - პრაქტიკული ანგარიშგება 2-ში). 2021 წლის თებერვალში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ფასს 1-ის ცვლილება, რომელიც ცვლის სააღრიცხვო პოლიტიკის წარდგენის მოთხოვნებს „მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკიდან“ „არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციით“. მოცემული ცვლილება იძლევა მითითებას იმის შესახებ, თუ როდის შეიძლება სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია იქნას არსებითად მიჩნეული. აღნიშნული ცვლილებები ფასს 1-ში ძალაშია იმ ფინანსური ანგარიშგებისთვის, რომელთა საანგარიშგებო პერიოდი იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდეგ, რა შემთხვევაშიც ადრეული გადასვლა ნებადართულია. რადგან ფასს პრაქტიკული ანგარიშგება 2 არ წარმოადგენს სავალდებულო სახელმძღვანელოს, არ მომხდარა სავალდებულო ძალაში შესვლის თარიღის განსაზღვრა ფასს პრაქტიკული ანგარიშგება 2-ის ცვლილებასთან მიმართებაში.

გადავადებული გადასახადი დაკავშირებული ერთი ტრანზაქციიდან წარმოქმნილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან (ფასს 12-ის ცვლილებები). 2021 წლის მაისში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ფასს 12-ის ცვლილება, რომელიც აკონკრეტებს, ვრცელდება თუ არა პირველადი აღიარების გამოწვეული გარკვეულ ოპერაციებზე, რომლებიც იწვევს როგორც აქტივის, ასევე ვალდებულების პარალელურ აღიარებას (მაგალითად, იჯარა ფასს 16-ის მოქმედების არეალში). ცვლილებების შედეგად ფასს 12.15-ს დამატა კრიტერიუმი თავდაპირველი აღიარების გამოწვევასთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც გამოწვევას აქტივების ან ვალდებულების თავდაპირველ აღიარებაზე, რომლებიც წარმოშობს თანაბარი ოდენობის დასაბეგრ და გამოქვითვად დროებით სხვაობებს.

გ. კ. მ.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

სტანდარტები და ცვლილებები, რომლებიც სავალდებულო ძალაში შედის 2024 წლის 1 იანვრიდან

საიჯარო ვალდებულება გაყიდვისას და უკუიჯარით გაცემისას (ფასს 16-ის ცვლილება). 2020 წლის ივნისში ფასს ინტერპრეტაციების საბჭომ გამოსცა დღის წესრიგის გადაწყვეტილება გაყიდვა და უკუიჯარა ცვლად გადასახდელებთან დაკავშირებით. აღნიშნული საკითხი გადაეცა ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს ზოგიერთი ასპექტის სტანდარტში გათვალისწინების მიზნით. 2022 წლის სექტემბერში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა საბოლოო ცვლილება.

ცვლილებების თანახმად გამყიდველ-მოიჯარეს მოეთხოვება იმგვარად განსაზღვროს „საიჯარო გადასახდელები“ ან „გადახდილი საიჯარო გადასახდელები“, რომ არ აღიაროს გამყიდველი-მოიჯარის მიერ შენარჩუნებულ სარგებლობის უფლებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ოდენობის მოგება ან ზარალი.

ბასს 1 - ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა (ცვლილება - ვალდებულების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად, შეთანხმებებიან გრძელვადიანად ვალდებულებები). 2020 წლის იანვარში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ბასს 1-ის ცვლილება ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციასთან დაკავშირებით, ხოლო 2022 წლის ოქტომბერში შემდგომი ცვლილება განხორციელდა შეთანხმებთან გრძელვადიან ვალდებულებებთან მიმართებაში.

ცვლილებების თანახმად, საწარმოს მოეთხოვება გააჩნდეს ვალდებულების დაფარვის გადავადების არსებითი უფლება საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ სულ მცირე თორმეტი თვით და აღნიშნული უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულების კლასიფიკაციაზე გავლენას არ ახდენს ალბათობა იმისა, რომ საწარმო გამოიყენებს უფლებას საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადებასთან დაკავშირებით.

თუ საწარმოს გადავადების უფლება წარმოადგენს კონკრეტული პირობების დაკმაყოფილების საგანს, ასეთი პირობები გავლენას ახდენს იმ შემთხვევაში, თუ უფლება არსებობს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, იმ შემთხვევაში თუ საწარმო ვალდებულია შეასრულოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ან დასრულებისას და არა მაშინ, თუ საწარმო ვალდებულია დააკმაყოფილოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ. აღნიშნული ცვლილება ასევე განმარტავს „დაფარვის“ მნიშვნელობას, ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციის მიზნით.

COVID-19 პანდემიის შედეგად ცვლილებების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღი გადაიწია ერთი წლით და ეფექტურია იმ ფინანსური ანგარიშგებისთვის, რომელთა საანგარიშგებო პერიოდი იწყება 2024 წლის 1 იანვარიდან.

კომპანიას არ გააჩნია მოლოდინი, რომ აღნიშნულ ცვლილებებს ექნება არსებითი გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სხვა

კომპანია არ მოელის, რომ ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გაცემული სხვა სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ შესულა კანონიერ ძალაში, იქონიებს არსებით გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალ პერიოდებთან დაკავშირებით. მსგავსი შეფასებები და დაშვებები მუდმივად მუშავდება ისტორიულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, მათ შორის ისეთი მომავალი მოვლენების გათვალისწინებით, რომელიც მოსალოდნელია გონიერულ ფარგლებში. მომავალში მიღებული ფაქტობრივი შედეგი შესაძლოა განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისა და დაშვებებისგან.

შეფასებებისა და დაშვებების გადახედვა მუდმივად მიმდინარეობს. სააღრიცხვო შეფასების გადასინჯვის შედეგები აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც შეფასება იქნა გადახდილი, თუ აღნიშნული ეხება მხოლოდ ამ პერიოდს; ან გადახედვისა და მომავალ პერიოდებში, თუ გადახედვა ეხება ორივე, მიმდინარე და მომავალ პერიოდებს.

ქვემოთ განხილულია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების მნიშვნელოვანი რისკის მატარებელია:

ა) ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო გამოყენების ვადები

ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ცვეთა ხდება მათი სასარგებლო გამოყენების ვადების განმავლობაში. სასარგებლო გამოყენების ვადები ეფუძნება ხელმძღვანელობის მიერ მოცემული პერიოდისთვის წარმოდგენილ შეფასებებს იმის თაობაზე, რომ აქტივები გამოიმუშავებს შემოსავალს, რაც პერიოდულად გადასინჯება უწყვეტი შესაბამისობისთვის. შეფასებებში განხორციელებულმა ცვლილებებმა შესაძლებელია გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი ვარიაცია კონკრეტულ პერიოდებში სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე დარიცხულ ღირებულებასა და თანხებში.

გ.წ. 67

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

კომპანიის საქმიანობა დგება სხვადასხვა რისკის წინაშე. შესაბამისად რისკების მართვა მისი საქმიანობის კრიტიკულ კომპონენტს წარმოადგენს. რისკი თანდაყოლილი მოვლენაა კომპანიის საქმიანობისთვის, მაგრამ მისი მართვა შესაძლებელია რეგულარული იდენტიფიკაციით, ღონისძიებით და ყოველდღიური მონიტორინგით, რისკის ლიმიტისა და კონტროლის სხვა მექანიზმების გათვალისწინებით. თითოეული პირი კომპანიაში ანგარიშვალდებულია მის პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებულ რისკზე. კომპანიის ოპერაციებთან დაკავშირებულ ძირითად ფინანსურ რისკებს წარმოადგენს საკრედიტო, ლიკვიდურობის, საბაზრო, საპროცენტო განაკვეთებისა და უცხოური ვალუტის რისკები. ქვემოთ წარმოდგენილია აღნიშნულ რისკებთან დაკავშირებული კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკის მოკლე აღწერილობა:

კაპიტალის მართვის მიზნები, პოლიტიკა და მიდგომა

კომპანიამ შეიმუშავა კაპიტალის მართვის შემდეგი მიზნები, პოლიტიკა და მიდგომები იმისთვის, რომ მართოს ის რისკები, რომლებიც კაპიტალის პოზიციაზე ახდენს გავლენას.

კაპიტალის მართვის მიზნებია:

- კომპანიამ შეინარჩუნოს სტაბილურობის მოთხოვნილი დონე, შედეგად, უზრუნველყოს მომხმარებლების სათანადო დაცულობა;
- გაანაწილოს კაპიტალი ეფექტურად და დაეხმაროს ბიზნესს განვითარებაში, რათა უკუგება კაპიტალზე დააკმაყოფილოს მისი კაპიტალის პროვადერების და მისი მფლობელების მოთხოვნები;
- შეინარჩუნოს ფინანსური მოქნილობა მძლავრი ლიკვიდურობის შენარჩუნებისა და კაპიტალის სხვადასხვა ბაზარზე წვდომისთვის;
- შეინარჩუნოს ფინანსური სიძლიერე ახალი ბიზნესის ზრდისა და დაინტერესებულ მხარეთა მოთხოვნების დაკმაყოფილების უზრუნველყოფის მიზნით.

კომპანია ცდილობს კაპიტალის სტრუქტურისა და წყაროების ოპტიმიზაციას, რათა მუდმივად შეძლოს აქციონერისა და მომხმარებლების მიმართ უკუგების გაუმჯობესება.

კომპანიის კაპიტალის მართვისადმი მიდგომა მოიცავს აქტივების, ვალდებულებებისა და რისკების კოორდინირებულ მართვას, არსებული და მოთხოვნილი კაპიტალის ოდენობის დეფიციტის რეგულარული შეფასებით და შესაბამისი ზომების მიღებით, რათა გავლენა მოახდინოს კომპანიის კაპიტალის პოზიციაზე.

ფინანსური რისკი

კომპანია, თავისი საქმიანობის მანძილზე, დგას შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი
- საბაზრო რისკი
 - სავალუტო რისკი
 - საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანიის მიერ გამოყენებული ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებიც შესაძლოა ფინანსური რისკის წინაშე აღმოჩნდეს, შემდეგია:

	2022 წლის 31 დეკემბერი ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი ევრო	2021 წლის 31 დეკემბერი ლარი	2021 წლის 31 დეკემბერი ევრო
ფულისა და ფულის ექვივალენტები	1,032	358	7,664	2,187
დებიტორული და სხვა დავალთანება	2,059	714	1,145	327
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	375	130	846	241
ნასესხები სახსრები	185,293	64,240	206,928	59,055

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების გამოთვლა

სამართლიანი ღირებულება არის ფასი, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან გადახდება საიმისოდ, რომ მოხდეს ვალდებულების გადაცემა კანონიერი გარიგების საშუალებით ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების დადგენის თარიღისას. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულება არის აქტიურ ბაზარზე წარმოდგენილი ფასი. აქტიური ბაზარი არის ის ბაზარი, სადაც აქტივს ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისი სიხშირით და მოცულობით სრულდება საიმისოდ, რომ უზრუნველყოს ფასების შესახებ მუდმივი ინფორმაცია. აქტიურ ბაზარზე სავაჭროდ გამოტანილი ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება იზომება როგორც სუბიექტის საკუთრებაში არსებული ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასის პროდუქტი.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების პორტფელი, რომელიც არ არის გამოტანილი აქტიურ ბაზარზე სავაჭროდ, იზომება სამართლიანი ღირებულებით შეფასების მეთოდების გამოყენებით. შერჩეული შეფასების მეთოდი იყენებს დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს, მინიმალურად ეყრდნობა არასაბაზრო მონაცემებს და ითვალისწინებს ყველა იმ ფაქტორს, რომლებსაც ბაზრის მონაწილეები ფასის დადგენისას მიიღებდნენ მხედველობაში. თავდაპირველი აღიარებისას ამა თუ იმ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი - ანუ გადახდილი ან მიღებული ანაზღაურების რეალური ღირებულება. თუ კომპანია გადაწყვეტს, რომ რეალური ღირებულება თავდაპირველი აღიარებისას განსხვავდება გარიგების ფასიგან, და რეალური ღირებულება არ დასტურდება იდენტურ აქტივებზე ან ვალდებულებებზე აქტიურ ბაზრებზე არსებული კოტირებული ფასით, ასევე ეს ღირებულება არ ეფუძნება შეფასებას ისეთი მეთოდის საფუძველზე, რომელიც იყენებს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრის მონაცემებს, ასეთ შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად შეფასდება რეალური ღირებულებით, რომელიც დაკორექტირდება ამ ღირებულებასა და გარიგების ღირებულებას შორის სხვაობით. ამ ფასსა და შეფასების მეთოდით მიღებულ თავდაპირველ ღირებულებას შორის ნებისმიერი სხვაობა შემდგომში აღიარდება მოგებაში ან ზარალში ინსტრუმენტის სასარგებლო მოხმარების ვადის განმავლობაში, მაგრამ არა უგვიანეს იმ დროისა, როცა შეფასება მთლიანად ეყრდნობა დაკვირვებადი ბაზრის მონაცემებს ან გარიგება დაიხურება.

სამართლიანი ღირებულების შეფასებების ანალიზი ხორციელდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში არსებული შემდეგი დონეების მიხედვით:

დონე 1: პირველი დონის შეფასებები წარმოდგენილია აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების მიმართ კოტირებული (არაკორექტირებული) ფასებით;

დონე 2: მეორე დონის შეფასებები არის შეფასებების მეთოდები, რომლებიც გამოიყენება აქტივებთან ან ვალდებულებებთან დაკავშირებით დაკვირვებადი ყველა არსებითი მონაცემების მიმართ, როგორც პირდაპირ (ფასები), ასევე ირიბად (ფასებისგან წარმოებული). ეს კატეგორია მოიცავს ინსტრუმენტებს, რომელიც შეფასებულია შემდეგი მონაცემების გამოყენებით: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული საბაზრო ფასები მსგავსი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის; კოტირებული ფასები მსგავსი ინსტრუმენტებისთვის, რაც განიხილება, როგორც ნაკლებად აქტიური; ან შეფასების სხვა მეთოდები, რომლის ფარგლებში ყველა მნიშვნელოვანი მონაცემი დაკვირვებადია პირდაპირ ან ირიბად საბაზრო მონაცემებიდან გამომდინარე;

დონე 3: მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს. აღნიშნული კატეგორია შედგება ყველა ინსტრუმენტისგან, რომლის ფარგლებში შეფასების მეთოდიკა მოიცავს შემავალ მონაცემებს, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად მონაცემებს და არადაკვირვებადი შემავალი მონაცემები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ინსტრუმენტის შეფასებაზე. აღნიშნული კატეგორია მოიცავს ინსტრუმენტებს, რომელთა შეფასება ხდება მსგავსი ინსტრუმენტებისთვის კოტირებული ფასების საფუძველზე, რომლის ფარგლებში მნიშვნელოვანი კორექტირებები ან დაშვებები საჭირო, რათა აისახოს სხვაობები ინსტრუმენტებს შორის.

კომპანიას არ გააჩნია რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები ან ვალდებულებები; შესაბამისად, ისინი არაა წარმოდგენილი რეალური ღირებულების შეფასების იერარქიაში ფასს 7-ის საფუძველზე.

ფულისა და ფულის ექვივალენტების რეალური ღირებულება ფასდება დონე 1-ის საფუძველზე. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება ფასდება დონე 3-ის საფუძველზე.

კომპანიის ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულება მიახლოებულია მათ სამართლიან ღირებულებებთან.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური დანაკარგების რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული კონტრაგენტი არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ძირითადად წარმოიშევა კომპანიის დავალიანებიდან მომხმარებლებისგან. კომპანიის დაქვემდებარებას საკრედიტო რისკზე ძირითადად გავლენას ახდენს ყოველი მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებელი. ხელმძღვანელობის შეფასებით, მომხმარებლების მახასიათებლებისა და ბიზნეს საქმიანობის მიხედვით, კომპანიას არ გააჩნია მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკი.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი იგულისხმება საკმარისი ფულადი სახსრების ხელმისაწვდომობა ვადადამდგარი სესხების გადახდისა და ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული სხვა ფინანსური ვალდებულებების სისრულეში მოყვანის მიზნით. ხელმძღვანელობა ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით, და განსაზღვრავს კომპანიის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილია.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

ქვემოთ წარმოდგენილი ცხრილი აჯამებს კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზს დარჩენილი სახელშეკრულებო ვალდებულებების საფუძველზე.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების ანალიზი ლარში 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - აღნიშნული წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადიანობას (რაც ასახავს არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი სახსრების მოძრაობას):

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	20,588	268,577	-	289,165
სულ პროცენტის მატარებელი ფინანსური ვალდებულებები	20,588	268,577	-	289,165
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	375	-	-	375
სულ ფინანსური ვალდებულებები	20,963	268,577	-	289,540

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების ანალიზი ევროში 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - აღნიშნული წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადიანობას (რაც ასახავს არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი სახსრების მოძრაობას):

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	7,138	93,114	-	100,252
სულ პროცენტის მატარებელი ფინანსური ვალდებულებები	7,138	93,114	-	100,252
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	130	-	-	130
სულ სხვა ფინანსური ვალდებულებები	7,268	93,114	-	100,382

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების ანალიზი ლარში 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - აღნიშნული წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადიანობას (რაც ასახავს არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი სახსრების მოძრაობას):

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	4,486	313,816	-	318,302
სულ პროცენტის მატარებელი ფინანსური ვალდებულებები	4,486	313,816	-	318,302
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	846	-	-	846
სულ ფინანსური ვალდებულებები	5,332	313,816	-	319,148

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების ანალიზი ევროში 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - აღნიშნული წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადიანობას (რაც ასახავს არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი სახსრების მოძრაობას):

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	1,280	89,559	-	90,839
სულ პროცენტის მატარებელი ფინანსური ვალდებულებები	1,280	89,559	-	90,839
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	241	-	-	241
სულ სხვა ფინანსური ვალდებულებები	1,521	89,559	-	91,080

ერ. ნიშ

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად.

კომპანიის საბაზრო რისკი წარმოიშობა პროცენტის მატარებელი, სავაჭრო და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი ნაკადების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების (საპროცენტო რისკი) და უცხოური ვალუტის კურსის (სავალუტო რისკი) ცვლილებებთან კავშირში.

საპროცენტო რისკი

საპროცენტო რისკი არის რისკი (ცვლადი ღირებულებით), რომელიც დაკავშირებულია პროცენტის მატარებელ ვალდებულებებთან - სესხებთან, მათი ცვლადი განაკვეთიდან გამომდინარე. კომპანია ატარებს საპროცენტო განაკვეთების რისკების მგრძნობელობის ანალიზს. 2022 წლის დასასრულს კომპანიის ხელმძღვანელობა აფასებს, რომ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვლადობა 1%-ით მოახდენს +/- 375 ათასი ლარის (130 ათასი ევროს) ოდენობის გავლენას კომპანიის ჯამურ სრულ შემოსავალში. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვლადობა 1%-ით მოახდენდა +/- 455 ათასი ლარის (130 ათასი ევროს) ოდენობის გავლენას კომპანიის ჯამურ სრულ შემოსავალში.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. არსებული უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების ცვლილებების გავლენა შესაძლებელია აისახოს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობასა და ფულადი სახსრების მოძრაობაზე.

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების რისკზე 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ლარში, წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

ლარი	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	2022 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	44	341	647	1,032
დებიტორული და სხვა დავალიანება	2,059	-	-	2,059
სულ ფინანსური აქტივები	2,103	341	647	3,091
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	-	-	185,293	185,293
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	145	-	230	375
სულ ფინანსური ვალდებულებები	145	-	185,523	185,668
საწყისი ნაშთი	1,958	341	(184,876)	

გვ. 6-7

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების რისკზე 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ევროში, წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

ევრო	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	2022 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულადი ექვივალენტები	15	118	225	358
დებიტორული და სხვა დავალიანება	714	-	-	714
სულ ფინანსური აქტივები	729	118	225	1,072
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	-	-	64,240	64,240
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	50	-	80	130
სულ ფინანსური ვალდებულებები	50	-	64,320	64,370
საწყისი ნაშთი	679	118	(64,095)	

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების რისკზე 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ლარში, წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

ლარი	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	2021 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულადი ექვივალენტები	787	1,604	5,273	7,664
დებიტორული და სხვა დავალიანება	1,145	-	-	1,145
სულ ფინანსური აქტივები	1,932	1,604	5,273	8,809
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	-	-	206,928	206,928
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	110	-	736	846
სულ ფინანსური ვალდებულებები	110	-	207,664	207,774
საწყისი ნაშთი	1,822	1,604	(202,391)	

გორი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების რისკზე 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ევროში, წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

ევრო	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	2021 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულადი ექვივალენტები	225	458	1,504	2,187
დებიტორული და სხვა დავალიანება	327	-	-	327
სულ ფინანსური აქტივები	552	458	1,504	2,514
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	-	-	59,055	59,055
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	31	-	210	241
სულ ფინანსური ვალდებულებები	31	-	59,265	59,296
საწყისი ნაშთი	521	458	(57,761)	

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს კომპანიის მგრძნობელობას ლართან მიმართებაში, 20%-იანი ზრდისა და შემცირების პირობებში. 20% წარმოადგენს მგრძნობელობის განაკვეთს, რომელიც წარედგინება კომპანიის ხელმძღვანელობას სავალუტო რისკის შესახებ ინფორმაციის მიწოდებისას, და ხელმძღვანელობის შეფასებით, წარმოადგენს უცხოური ვალუტის კურსის შესაძლო ცვლილებას. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატული მონეტარული მუხლების გადასახდელ თანხებს და აკორექტირებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის მათ გადაყვანას 20%-იანი ცვლილებით უცხოური ვალუტის გაცვლით კურსებში.

2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ლარში წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების გავლენა შემდეგია:

	2022 წლის 31 დეკემბერი ევროს გავლენა		2022 წლის 31 დეკემბერი აშშ დოლარის გავლენა	
	ლარი/ევრო	ლარი/ევრო	ლარი/აშშ დოლარი	ლარი/აშშ დოლარი
ვალუტის კურსის მგრძნობელობა	+20%	-20%	+20%	-20%
გავლენა	(36,975)	36,975	68	(68)
	2021 წლის 31 დეკემბერი ევროს გავლენა		2021 წლის 31 დეკემბერი აშშ დოლარის გავლენა	
	ლარი/ევრო	ლარი/ევრო	ლარი/აშშ დოლარი	ლარი/აშშ დოლარი
ვალუტის კურსის მგრძნობელობა	+20%	- 20%	+20%	-20%
გავლენა	(40,478)	40,478	321	(321)

ანალიზის თანახმად ნაგარაუდევია, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ, საპროცენტო განაკვეთი, რჩება მუდმივი.

გვ. 6-7

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

1. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება

ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს დანამატები	მიწა	შენიშნა- ნაგებობები	მიმდინარე მშენებლობა	სატრანსპორტო საშუალებები	აგური და მოძრავი ქონება	სხვა	სულ
	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი
გადატანა სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობებში*	-	929	2,011	357	1,135	177	4,661
გადატანა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებიდან	(49)	309	-	-	776	117	1,202
გადატანა დაუმონტაჟებული ძირითადი საშუალებებიდან	-	(921)	-	-	-	-	(970)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	-	1,550	-	-	-	1,550
დანამატები	3	2,011	(2,011)	-	-	-	-
გადატანა დაუმონტაჟებული ძირითადი საშუალებებიდან	-	2,328	1,550	357	1,911	294	6,443
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	94	22	209	325
გადატანა დაუმონტაჟებული ძირითადი საშუალებებიდან	-	1,550	(1,550)	-	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	3	3,878	-	451	1,933	503	6,768

დაგროვილი ცვეთა

ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(167)	-	(187)	(323)	(60)	(737)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(79)	-	(57)	(371)	(41)	(548)
განკარგვა	-	180	-	-	-	-	180
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	(66)	-	(244)	(694)	(101)	(1,105)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(104)	-	(63)	(384)	(60)	(611)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(170)	-	(307)	(1,078)	(161)	(1,716)

წმინდა საბალანსო ღირებულება

ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	3	2,262	1,550	113	1,217	193	5,338
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	3	3,708	-	144	855	342	5,052

* კომპანიამ გამოიყენა თავისი ერთ-ერთი შენობა გაყიდვების ოფისად წინა საანგარიშო პერიოდში. 2021 წლის განმავლობაში, კომპანიამ დაასრულა მთავარი ოფისის მშენებლობა. შესაბამისად, შესაბამისად, გადაწყდა, რომ გაეყიდა გაყიდვების ოფისი ფუნქციონირების სახლად და მოხდა მისი რეკლასიფიკაცია სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობებად.

2022 წლის განმავლობაში, კომპანიამ დაასრულა ახალი ბინების მშენებლობა, რომლებიც გამოყენებულ იქნა კომპანიის საკუთარი მოხმებისთვის, შესაბამისად, მოხდა მისი რეკლასიფიკაცია დაუმონტაჟებული ძირითადი საშუალებებიდან შენობებად.

2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „თიბისი ბანკიდან“ აღებულ სესხებს აქვთ გირავნობა კომპანიის უძრავი ქონების სახით (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის მიწის ნაკვეთები), შესაბამისად, 8,594 ათასი ლარის (2,979 ევროს) და 8,733 ათასი ლარის (2,498 ევროს) ოდენობით.

გაფ.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

5. ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენიშნა- ნაცვობები	მიმდინარე მშენებლობა	სატრანსპორტი საშუალებები	ავეჯი და მოძრაობის ქონება	სხვა	სულ
	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	13	231	500	89	281	44	1,158
დანამატები	-	81	-	-	203	31	315
გადატანა სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობებში	(12)	(241)	-	-	-	-	(253)
გადატანა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებიდან	-	-	406	-	-	-	406
გადატანა დაუმონტაჟებული ძირითადი საშუალებებიდან	-	527	(527)	-	-	-	-
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	66	63	13	61	9	212
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	1	664	442	102	545	84	1,838
დანამატები	-	-	-	31	8	68	107
გადატანა დაუმონტაჟებული ძირითადი საშუალებებიდან	-	503	(503)	-	-	-	-
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	181	61	24	117	19	402
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	1	1,348	-	157	670	171	2,347
დაგროვილი ცვეთა							
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(42)	-	(46)	(80)	(15)	(183)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(21)	-	(15)	(97)	(11)	(144)
განკარგვა	-	47	-	-	-	-	47
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	(3)	-	(9)	(21)	(2)	(35)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	(19)	-	(70)	(198)	(28)	(315)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(34)	-	(21)	(127)	(19)	(201)
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	(7)	-	(16)	(50)	(8)	(81)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(60)	-	(107)	(375)	(55)	(597)
წმინდა საბალანსო ღირებულება							
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	1	645	442	32	347	56	1,523
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	1	1,288	-	50	295	116	1,750

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

6. საინვესტიციო ქონება

ისტორიული ღირებულება

	მიწა	შენიშნა- ნაცვობები და ინფრასტრუქტურა	მიმდინარე გზებულება	გოლფის მოედანი	სულ
	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	7,508	30,525	1,024	10,760	49,817
დანამატები	-	1,107	48	53	1,208
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	7,508	31,632	1,072	10,813	51,025
დანამატები	-	521	-	-	521
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	7,508	32,153	1,072	10,813	51,546
დაგროვილი ცვლილება	-	-	-	-	-
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(2,372)	-	(2,444)	(4,816)
ცვლილის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(1,099)	-	(431)	(1,530)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	(3,471)	-	(2,875)	(6,346)
ცვლილის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(1,231)	-	(433)	(1,664)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(4,702)	-	(3,308)	(8,010)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	-	-	-	-	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	7,508	28,161	1,072	7,938	44,679
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	7,508	27,451	1,072	7,505	43,536

გაგ. 617

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

6. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ისტორიული ღირებულება

მიწა	შენიშნული ნაგებობები და ინფრასტრუქტურა	მიმდინარე მშენებლობა	გოლფის მოედანი	სულ
ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის დანამატები	1,866	255	2,674	12,382
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	13	14	317
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის დანამატები	2,143	306	3,086	14,562
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	460	-	-	170
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის	2,603	372	3,749	17,872
დაგროვილი ცვლილება	-	-	-	-
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის	-	-	(607)	(1,197)
ცვლილების საფასური მოცემული წლისთვის	-	-	(113)	(401)
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	-	(100)	(213)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის	-	-	(820)	(1,811)
ცვლილების საფასური მოცემული წლისთვის	-	-	(141)	(541)
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	-	(186)	(426)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის	-	-	(1,147)	(2,778)
წმინდა საბალანსო ღირებულება				
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის	2,143	306	2,266	12,751
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის	2,603	372	2,602	15,094

2022.06.27

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

6. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს ორ ბიზნეს სფეროს, რომლებსაც კომპანია განიხილავს განცალკევებულ ბიზნეს ერთეულებად - უძრავი ქონების განვითარება და გოლფის მოედანი. ერთეულების სამართლიან ღირებულებას კომპანია აფასებს ცალ-ცალკე. გოლფის მოედნის სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოიყენება დისკონტირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის მეთოდი. გოლფის მოედანთან დაკავშირებით 2020 წლის განმავლობაში აღიარებულია 14,962 ათასი ლარის (4,212 ათასი ევროს) ოდენობის გაუფასურების ზარალი. აქტივის (ფულადი სახსრების წარმოქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებადი თანხა განისაზღვრა მისი გამოყენების ღირებულებად.

მთლიანი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის - შპს „Moore abc“-ს მიერ, შეფასების წარჩენი მეთოდის გამოყენებით. სამართლიანმა ღირებულებამ შეადგინა 214,136 ათასი ლარი (74,239 ათასი ევრო). მთლიანი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განისაზღვრა შიდა მონაცემებით გამოყენებით მიერ Moore-ის სააგენტოს მიერ შპს „Moore ABC“-ის სახელით 2020 წელს მომზადებული შეფასების ანგარიშის გამოყენებით, ასევე გარე მონაცემთა წყაროების გამოყენებით და შეადგინა 225,632 ათასი ლარი (64,393 ათასი ევრო). შეფასება შესრულდა შეფასების წარჩენი მეთოდის გამოყენებით.

ინფრასტრუქტურა მოიცავს აქტივებს, რომლებიც ძალზედ მნიშვნელოვანია გოლფის მოედნის და რეზიდენციების (გზები, საირიგაციო წყალი, ენერგომომარაგება, ბუნებრივი აირი) ოპერირებისთვის.

კომპანიამ დაიქირავა სხვა კომპანია (დაკავშირებული მხარე) გოლფის მოედნის ტექნიკური მომსახურებისა და ოპერირებისთვის. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ მე-16 შენიშვნა.

მ. გ.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

7. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

	2022 წლის 31 დეკემბერი		2021 წლის 31 დეკემბერი	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
მიწა	1,083	375	1,239	353
მიწის განაშენიანებასთან	6,173	2,140	7,211	2,058
დაკავშირებული ინფრასტრუქტურა	7,334	2,544	7,256	2,072
დასრულებული სახლები და ბინები	7,690	2,666	3,474	991
მიმდინარე მშენებლობა - სახლები და ბინები	59	20	59	17
სხვა	22,339	7,745	19,239	5,491

მიმდინარე მშენებლობა მოიცავს სახლებს, რომლებიც შენდება ტერიტორიაზე სამომავლო რეზიდენციებისთვის. გარდა ამისა, მიმდინარე მშენებლობა ასევე მოიცავს გზებს, საირიგაციო წყლებს, ენერგომომარაგებას, ბუნებრივი აირის მილსადენებს, რასაც არსებითი მნიშვნელობა აქვს გაყიდვებისთვის.

8. გაცემული სესხები

კომპანიას გაცემული აქვს სესხი დაკავშირებული მხარის - შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“-ს მიმართ, ჯამში 487 ლარის (169 ევროს) ოდენობით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. სესხი არის მოკლევადიანი და მისი დაფარვის თარიღია 2023 წლის 31 დეკემბერი.

9. დებიტორული და სხვა დავალიანება

	2022 წლის 31 დეკემბერი		2021 წლის 31 დეკემბერი	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფინანსური				
შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	1,803	625	1,145	327
შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენი“	112	39	-	-
სხვა	144	50	-	-
	2,059	714	1,145	327
არაფინანსური				
შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	367	127	-	-
შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენი“	4,412	1,530	296	84
სხვა	284	98	313	89
გაუფასურების რეზერვი არაფინანსური დავალიანებისთვის	(257)	(89)	(60)	(17)
	4,806	1,666	549	156
სულ დავალიანება	6,865	2,380	1,694	483

შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტის“ ფინანსური დავალიანება 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს გოლფის მოედნისა და დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის ოპერირებიდან მიღებული საკომისიო შემოსავლიდან დავალიანებას.

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენის“ ფინანსური დავალიანება 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს ავანსებს სამშენებლო მომსახურებისთვის.

ე.წ. 617

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

10. ფული და ფულის ექვივალენტები

	2022 წლის 31 დეკემბერი		2021 წლის 31 დეკემბერი	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ნაღდი ფული ხელში	41	14	-	-
ნაღდი ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე ლარში	44	15	787	225
ნაღდი ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე სხვა ვალუტაში	947	329	6,877	1,962
	<u>1,032</u>	<u>358</u>	<u>7,664</u>	<u>2,187</u>

არცერთი ნაშთი არ არის ვადაგადაცილებული. ზარალის რეზერვი არ არის აღიარებული ბანკებთან არსებული ნაშთებისთვის მოკლევადიანი ხასიათის გამო.

ფული და ფულის ექვივალენტების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია მე-4 შენიშვნაში.

11. საწესდებო კაპიტალი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“ დაფუძნდა 2014 წელს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების სახით საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად. კომპანია დაფუძნებულია და მდებარეობს საქართველოში. მისი ამჟამინდელი მისამართია: საქართველო, გარდაბნის რაიონი, სოფელი თელეთი.

დაფუძნების თარიღისთვის კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 500 ლარს (217 ევროს) და კაპიტალი არ შეცვლილა 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

გ.წ. 67

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

12. ნასესხები სახსრები

	გადახდის ვადა	განაკვეთი	ვალუტა	მიმდინარე		მიმდინარე	
				31 დეკემბერი, 2022 წ. ლარი	31 დეკემბერი, 2021 წ. ლარი	31 დეკემბერი, 2022 წ. ევრო	31 დეკემბერი, 2021 წ. ევრო
სს „თიბისი ბანკი“ სესხი #1	25-12-2023	6.5%	ევრო	17,002	70	5,895	20
სს „თიბისი ბანკი“ სესხი #2	25-09-2024	7% + Euribor	ევრო	84	102	29	29
				<u>17,086</u>	<u>172</u>	<u>5,924</u>	<u>49</u>

	გადახდის ვადა	განაკვეთი	ვალუტა	გრძელვადიანი		გრძელვადიანი	
				31 დეკემბერი, 2022 წლის ლარი	31 დეკემბერი, 2021 წლის ლარი	31 დეკემბერი, 2022 წლის ევრო	31 დეკემბერი, 2021 წლის ევრო
OU Skinest Air	31-12-2026	15%	ევრო	130,834	137,958	45,359	39,372
სს „თიბისი ბანკი“ სესხი #1	25-12-2023	6.5%	ევრო	-	23,444	-	6,691
სს „თიბისი ბანკი“ სესხი #2	25-09-2024	7% + Euribor	ევრო	37,373	45,354	12,957	12,943
				<u>168,207</u>	<u>206,756</u>	<u>58,316</u>	<u>59,006</u>

2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „თიბისი ბანკიდან“ აღებულ სესხებს აქვთ გირავნობა კომპანიის უძრავი ქონების სახით (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი) 8,594 ათასი ლარის (2,979 ევროს) და 8,733 ათასი ლარის (2,498 ევროს) ოდენობით, შესაბამისად. სს „თიბისი ბანკთან“ გაფორმებული სესხის ხელშეკრულებები მოიცავდა როგორც ფინანსურ და არაფინანსურ შეთანხმებებს. კომპანიამ შეასრულა შეთანხმებები 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

სს „თიბისი ბანკიდან“ აღებულ #1 სესხზე საპროცენტო განაკვეთი 2021 წლის 18 ივნისის მდგომარეობით დაკორექტირდა და გახდა 6,5 პროცენტი. გარდა ამისა, გადახდის ვადა გაგრძელდა 2023 წლის 25 დეკემბრამდე 2021 წლის 27 დეკემბერს ხელმოწერილი ცვლილების შესაბამისად.

ნასესხები სახსრების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია მე-4 შენიშვნაში.

ნასესხები სახსრების დარეგულირება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგი სახით:

	აქციონერები	ფინანსური ინსტიტუტები	სულ
	ლარი	ლარი	ლარი
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	<u>137,958</u>	<u>68,970</u>	<u>206,928</u>
არამონეტარული ცვლილებები			
საპროცენტო ხარჯი წლისთვის	18,362	4,077	22,439
მოდრაობა უცხოურ ვალუტაში	(25,486)	(11,481)	(36,967)
მონეტარული ცვლილებები			
ახალი სესხები წლის განმავლობაში	-	3,499	3,499
გადახდა წლის განმავლობაში	-	(10,606)	(10,606)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	<u>130,834</u>	<u>54,459</u>	<u>185,293</u>

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

12. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

	აქციონერები	ფინანსური ინსტიტუტები	სულ
	ევრო	ევრო	
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,372	19,683	59,055
არამონეტარული ცვლილებები			
საპროცენტო ხარჯი წლისთვის	5,963	1,324	7,287
მოძრაობა უცხოურ ვალუტაში	24	182	206
მონეტარული ცვლილებები			
ახალი სესხები წლის განმავლობაში	-	1,136	1,136
გადახდა წლის განმავლობაში	-	(3,444)	(3,444)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	45,359	18,881	64,240

ნასესხები სახსრების დარეგულირება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგი სახით:

	აქციონერები	ფინანსური ინსტიტუტები	სულ
	ლარი	ლარი	ლარი
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	137,494	77,481	214,975
არამონეტარული ცვლილებები			
საპროცენტო ხარჯი წლისთვის	19,774	5,025	24,799
კაპიტალიზებული საპროცენტო ხარჯი	-	-	-
მოძრაობა უცხოურ ვალუტაში	(19,310)	(9,533)	(28,843)
მონეტარული ცვლილებები			
ახალი სესხები წლის განმავლობაში	-	6,070	6,070
გადახდა წლის განმავლობაში	-	(10,073)	(10,073)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	137,958	68,970	206,928

	აქციონერები	ფინანსური ინსტიტუტები	სულ
	ევრო	ევრო	
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	34,174	19,258	53,432
არამონეტარული ცვლილებები			
საპროცენტო ხარჯი წლისთვის	5,185	1,317	6,502
კაპიტალიზებული საპროცენტო ხარჯი	-	-	-
მოძრაობა უცხოურ ვალუტაში	13	157	170
მონეტარული ცვლილებები			
ახალი სესხები წლის განმავლობაში	-	1,592	1,592
გადახდა წლის განმავლობაში	-	(2,641)	(2,641)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,372	19,683	59,055

13. სახელშეკრულებო ვალდებულებები

სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოადგენს კლიენტებისგან მიღებულ თანხებს მიწის ნაკვეთების და სახლების/ზინების რეალიზაციისთვის. ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, ავანსები იქნება აღიარებული შემოსავლის სახით ერთი წლის განმავლობაში.

მიღებული ავანსების შეჯამება წარმოდგენილია მე-15 შენიშვნაში.

გვ. 63

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

14. დაბეგვრა

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიამ უნდა გადაიხადოს გადასახადები ერთიან საბაზრო კოდზე, რომელიც მოქმედებს ყველა გადასახადის მიმართ. შედეგად, 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ წარადგინა მიმდინარე საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წმინდა საფუძველზე. კომპანიას გააჩნია მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებები და აქტივები 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც შეადგენს: 529 ათას ლარს (183 ათას ევროს) და 686 ათას ლარს (195 ათას ევროს), შესაბამისად.

საგადასახადო ხარჯმა, გარდა მოგების გადასახადისა, 2022 წლის 31 დეკემბრით და 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შეადგინა 1,485 ათასი ლარი (482 ათასი ევრო) და 1,476 ათასი ლარი (387 ათასი ევრო) ჯამში. მოგების გადასახადის გარდა, სხვა საგადასახადო ხარჯი მოიცავს ძირითადად მიწის და ქონების გადასახადებს.

15. შემოსავალი

	2022		2021	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
მიწის ნაკვეთების რეალიზაცია	11,489	3,732	10,765	2,822
მიწის და სახლების რეალიზაცია	1,849	600	482	126
ბინების რეალიზაცია	147	48	9,225	2,419
გაყიდვების საკომისიო*	936	304	1,035	271
სხვა	352	114	146	39
	<u>14,773</u>	<u>4,798</u>	<u>21,653</u>	<u>5,677</u>

* გაყიდვების საკომისიო წარმოადგენს გოლფის მოედნის „ოპერატორისგან“ - შპს „პრიმერა გოლფ მენეჯმენტისგან“ მიღებულ შემოსავალს საოპერაციო და საკომისიო ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში. ხელშეკრულების თანახმად, კონტრაქტორმა უნდა განავითაროს პროდუქტის ხაზები, რომლებიც დაკავშირებულია გოლფის მოედნის მომსახურებასთან, შეიმუშაოს საგასო პოლიტიკა, ხელი შეუწყოს და სისრულეში მოიყვანოს გოლფის მოედნის წევრობა და ერთჯერადი თამაშები, უზრუნველყოს გოლფთან დაკავშირებული ინვენტარი პროფესიონალურ მაღაზიაში, გოლფის აკადემიის ფარგლებში საკვები და სასმელი, მოადინოს ღონისძიებების ორგანიზება და გოლფის გაკვეთილების ჩატარება. შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“ იღებს საკომისიოს კონტრაქტორისგან ზემოთ ჩამოთვლილი საქმიანობიდან.

მიწის ნაკვეთების რეალიზაციის მიღებული შემოსავალი 2023 წლის 14 აგვისტოს გამოცემულ 2022 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში მოიცავდა დაკავშირებული მხარის სარგებელს. შემდგომი ანალიზისა და წარმოდგენილი მტკიცებულებების შემდეგ დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის რეალიზაცია დაკავშირებული მხარის მიმართ არ იყო დაბალი საბაზრო ფასზე, მსგავს კომერციულ გარიგებებთან შედარებით. შედეგად, შემოსავალი და აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების სხვა ელემენტები 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის შესწორდა და განახლდა 2023 წლის 30 ნოემბრის გამოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სახელშეკრულებო ვალდებულების ნაშთების შეჯამება შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

სახელშეკრულებო ვალდებულებები	2022		2021	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
1 იანვარი	(3,194)	(1,107)	(5,317)	(1,517)
სახელშეკრულებო ვალდებულებებში შემავალი თანხები, რომლებიც აღიარებულ იქნა შემოსავალში მოცემული პერიოდის განმავლობაში	2,306	799	4,237	1,209
ნაღდი ფული, რომელიც მიღებულია შესრულებამდე და არ არის აღიარებული შემოსავლად მოცემული პერიოდის განმავლობაში	(8,252)	(2,861)	(2,114)	(604)
31 დეკემბერი	<u>(9,140)</u>	<u>(3,169)</u>	<u>(3,194)</u>	<u>(912)</u>

გ. ი. ნი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

16. გოლფის სტანდიონის მომსახურების საფასურები

2022 და 2021 წლის განმავლობაში, შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“-მა ისარგებლა გოლფის კომპლექსის საოპერაციო ტექნიკური მომსახურებით დაკავშირებული მხარისგან - შპს „პრიმერა გოლფ მენეჯმენტისგან“. წლის განმავლობაში კონტრაქტორის მიერ გაწეულ იქნა შემდეგი მომსახურებები: გოლფის მოედნის ტექნიკური მომსახურება (ბალახის ჭრა, მწვანე საფარის აღდგენა, მორწყვა, ნიადაგის დამუშავება, ჩვეულებრივ სამუშაო საათებში მომხმარებლებისთვის გახსნა), გოლფის აკადემიის შენობის ტექნიკური მომსახურება (დასუფთავება, დაცვა, უსაფრთხოება, ჩვეულებრივ სამუშაო საათებში მომხმარებლებისთვის გახსნა) და გოლფის მოთამაშეების მიმართ მომსახურების გაწევა მსოფლიო სტანდარტების დონეზე. 2022 წელს, გოლფის სტანდიონის მომსახურების საფასური შეადგენდა 1,440 ათას ლარს და 378 ათას ევროს (2021 წელი: 1,440 ათას ლარს და 405 ათას ევროს).

17. სხვა ხარჯი

	2022		2021	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი	(976)	(317)	(610)	(160)
კომუნალური ხარჯი	(401)	(130)	(166)	(44)
პროფესიონალური მომსახურების საფასური	(300)	(97)	(375)	(98)
სარემონტო და ტექნიკური სამუშაოები	(234)	(76)	(309)	(81)
გაუფასურება გადახდილ ავანსებზე	(197)	(64)	(60)	(15)
ოფისის ხარჯი	(43)	(14)	(57)	(15)
მივლინების ხარჯი	(42)	(14)	(227)	(60)
კომუნიკაციის ხარჯი	(22)	(7)	(24)	(6)
ტექნიკური მხარდაჭერის და პროგრამული უზრუნველყოფის ხარჯი	(13)	(4)	(20)	(5)
წარმომადგენლობითი ხარჯი	(35)	(11)	(6)	(2)
სხვა ხარჯი	(234)	(77)	(52)	(14)
	<u>(2,497)</u>	<u>(811)</u>	<u>(1,906)</u>	<u>(500)</u>

18. წინა პერიოდის რეკლასიფიკაცია

კომპანიამ განახორციელა შემდეგი რეკლასიფიკაცია უკეთესი წარმოდგენის მიზნებისთვის:

ფინანსური ანგარიშგების არეალი	2021	რეკლასიფიკაცია	2021
			რეკლასიფიკაციის შემდეგ
პროფესიონალური მომსახურების საფასური	(375)	375	-
სხვა ხარჯი	(1,531)	(375)	(1,906)

გ.წ. 63

**შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)**

19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, ბასს 24 - “დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები” მიხედვით, არის:

ა) მხარე პირდაპირ, ან ერთი ან მეტი შუალედური რგოლის საშუალებით, არაპირდაპირ: აკონტროლებს კომპანიას, კონტროლდება კომპანიის მიერ, ან იმყოფება საერთო კონტროლის ქვეშ (ეს მოიცავს სათაო და შვილობილ საწარმოებს); კომპანიაში ისეთი წილის მფლობელთა, რომ მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა შეუძლია მასზე; და ერთობლივად აკონტროლებს კომპანიას;

ბ) კომპანიის ან მისი სათაო კომპანიის უმადლესი ხელმძღვანელების წევრი;

გ) (ა) ან (ბ) პუნქტებით გათვალისწინებული პირების ოჯახის წევრები;

დ) მხარე არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს, ერთობლივად აკონტროლებს, ერთობლივად აკონტროლებს, ან მასზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს (გ) ან (ბ) პუნქტებში განსაზღვრულ რომელიმე პირს, ან, რომელშიც მნიშვნელოვანი ხმის უფლებით პირდაპირ ან არაპირდაპირ სარგებლობენ ეს პირები.

დაკავშირებულ მხარეებთან თითოეული შესაძლო კავშირის განხილვისას, ყურადღება უნდა გამახვილდეს კავშირის შინაარსზე, და არა მის სამართლებრივ მხარეზე.

2022 წლის 31 დეკემბერს და 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გათვალისწინებული იყო შემდეგი თანხები, რომლებიც აღიარებულია დაკავშირებულ მხარეებთან გარიგებებში, ლარში:

საბალანსო უწყისის სათაური

ლარი	კავშირი	2022 წლის 31 დეკემბერი		2021 წლის 31 დეკემბერი	
		დაკავშირებული მხარის ნაშთები	სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშების სათაურის მიხედვით	დაკავშირებული მხარის ნაშთები	სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშების სათაურის მიხედვით
დებიტორული და სხვა დავალიანება	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	6,694	6,694	1,441	1,694
	- შპს „თბილისი ჰილს ჰილს მენეჯმენტი“	2,170		1,145	
	- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქციები“	4,524		296	
	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	487	487	-	-
გადავადებული სესხები	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	487		-	-
	- შპს „თბილისი ჰილს ჰილს მენეჯმენტი“	-	375	547	846
სხვა ვალდებულებები	- As Skinest Grupp	-		547	
	ნასესხები სახსრები	130,834	185,293	137,958	206,756
	- OU Skinest Air	130,834		137,958	

Handwritten signature

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბერს და 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გათვალისწინებულია შემდეგი თანხები, რომლებიც აღიარებულია დაკავშირებულ მხარეებთან გარიგებებში, ევროში:

საბალანსო უწყისის სათაური

ევრო	კავშირი	2022 წლის 31 დეკემბერი		2021 წლის 31 დეკემბერი	
		დაკავშირებული მხარის ნაშთები	სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშგების სათაურის მიხედვით	დაკავშირებული მხარის ნაშთები	სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშგების სათაურის მიხედვით
დებიტორული და სხვა დავალიანება					
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	საერთო კონტრილის ქვეშ მყოფი საწარმო	2,321	2,380	411	483
		752		327	
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქცი“	საერთო კონტრილის ქვეშ მყოფი საწარმო	1,569		84	
გადეხული სესხები					
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	საერთო კონტრილის ქვეშ მყოფი საწარმო	169	169	-	-
		169		-	
სხვა ვალდებულებები					
- As Skinest Grupp			130	156	241
	სხვა	-		156	
ნასესხები სახსრები					
- OU Skinest Air	აქციონერი	45,359	58,316	39,372	59,006
		45,359		39,372	

2023 წლის 1 მარტი

20. ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი შემთხვევები

სასამართლო პროცესები - 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ იყო ჩართული მატერიალურ სამართალწარმოებაში. ხელმძღვანელობის აზრით, არავითარი მატერიალური დაურიცხავი ზარალი არ იქნება გაწეული და შესაბამისად არ არის წარმოდგენილი ანარიცხები წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში.

გადასახადები - საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება ხშირ სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციასა და ცვლილებას. გარდა ამისა, ვინაიდან ხელმძღვანელობის მიერ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია შესაძლებელია განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციისგან, გარიგებები შესაძლებელია დადგეს ეჭვის ქვეშ საგადასახადო ორგანოების მხრიდან და შედეგად კომპანიას შესაძლებელია დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები. კომპანიის აზრით, მან უკვე შეასრულა ყოველგვარი საგადასახადო ანგარიშსწორება და შესაბამისად არავითარი შეღავათი არ გაკეთებულა ფინანსურ ანგარიშგებაში. საგადასახადო წლები რჩება ღიად საგადასახადო ორგანოების მიერ განსახილველად სამი წლის ვადით.

შესაბამისობა შეთანხმებებთან - კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებებს, რომლებიც ძირითადად დაკავშირებულია ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებულ სესხებთან. აღნიშნულ შეთანხმებებთან შეუსაბამობამ შეიძლება გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები კომპანიისთვის, მათ შორის, გამოიწვიოს ნასესხები სახსრების ხარჯის ზრდა და ვალდებულებების შეუსრულებლობა. კომპანია შესაბამისობაში იყო შეთანხმებებთან 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ მე-12 შენიშვნა.

საოპერაციო გარემო - განვითარებადი ბაზრები, როგორცაა საქართველოს ბაზარი, ექვემდებარება სხვადასხვა რისკებს განვითარებული ბაზრების უმრავლესობასთან შედარებით, რაც მოიცავს ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს. კანონები და რეგულაციები, რომლებიც გავლენას ახდენს ბიზნესებზე საქართველოში, კვლავ სწრაფად იცვლება, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩო ექვემდებარება ცვალებად ინტერპრეტაციებს. საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ გახორციელებულ ფისკალურ და მონეტარულ პოლიტიკაზე, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ სფეროებში განვითარებასთან ერთად.

21. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2023 წლის განმავლობაში კომპანიამ ისესხა დამატებითი სახსრები აქციონერისგან - „Ou Skinest Air“-ისგან. სესხები აღებულია აშშ დოლარსა და ევროში, შესაბამისად 785 ათასის და 1,443 ათასის ოდენობით. მიღებული სესხების ჯამური ღირებულება ლარში 6,047 ათასი ლარია. სესხებს აქვთ 15%-იანი ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთი და დაფარვის თარიღი არის 2026 წლის 31 დეკემბერი.

გოლფ

22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ქვემოთ წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა. აღნიშნული პრინციპები ერთგვაროვნად გამოიყენება ყველა წარმოდგენილი პერიოდის მიმართ, გარდა გამონაკლისის შემთხვევებისა.

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ა) ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტა

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული პუნქტები წარმოდგენილია იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტაში, სადაც ეს საწარმო ფუნქციონირებს („ფუნქციონალური ვალუტა“ - ლარი), ასევე საპრეზენტაციო ვალუტაში - ევრო.

ბ) ტრანზაქციები და ნაშთები

უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ტრანზაქციები კონვერტირდება ფუნქციონალურ ვალუტაში ტრანზაქციის ან შეფასების თარიღისთვის დადგენილი ვალუტის გაცვლის კურსის შესაბამისად, რა შემთხვევაშიც პუნქტები წინასწარ არის გამოთვლილი. უცხოურ ვალუტაში გამოსახული მოგება და ზარალი, რაც წარმოიშვება ამგვარი ტრანზაქციების განხორციელების და უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივების და ვალდებულებების წლის დასასრულს არსებულ სავალუტო გაცვლით კურსებზე კონვერტირებიდან, აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. არამონეტარული პუნქტები, რომლებიც გამოითვლება ისტორიული ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, კონვერტირდება საწყისი ტრანზაქციების დროს არსებული სავალუტო გაცვლითი კურსების შესაბამისად. მონეტარული პუნქტების დაკავშირებით წარმოშობილი უცხოური ვალუტის გაცვლის მოგება და ზარალი აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „უცხოური ვალუტის გაცვლის შედეგად მიღებული ზარალი, წმინდა“.

კომპანია იყენებს შესაბამისი ანგარიშგების პერიოდის საშუალო სავალუტო კურსს, რათა წარმოადგინოს მიმდინარე ტრანზაქცია საპრეზენტაციო ვალუტაში.

საპრეზენტაციო ვალუტაში (ევროში) გადაანგარიშებით გამოწვეული კონვერტაციის სხვაობა წარმოდგენილია სხვა სრულ შემოსავალში, როგორც „სავალუტო სხვაობა უცხოურ ვალუტაში კონვერტაციისას“.

2022 წლის 31 დეკემბერს და 2021 წლის 31 დეკემბერს უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული ვალუტის გაცვლის კურსი შემდეგია:

	31.12.2022	31.12.2021
ლარი/1 აშშ დოლარი	2.7020	3.0976
ლარი/1 ევრო	2.8844	3.5040
ლარი/1 ევრო (საშუალო)	3.0792	3.8140

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები

ფასს 9-ის – ფინანსური ინსტრუმენტები - შესაბამისად, ფინანსური აქტივები შეიძლება დაკლასიფიცირდეს სამ კატეგორიად - „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები“, „სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“, „სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით“. კომპანიამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს-მოდელი შეესაბამება კომპანიის ფინანსურ აქტივებს და ყველა აქტივი დააკლასიფიცირა შემდეგ კატეგორიად „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები“.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

მოცემული აქტივები წარმოიქმნება ძირითადად მომხმარებლების მიმართ საქონლის და მომსახურებების უზრუნველყოფით (მაგალითად, დებიტორული და სხვა დავალიანებები), მაგრამ ასევე მოიცავს სხვა სახის ფინანსურ აქტივებს, რომლის ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და ეს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები წარმოადგენს მხოლოდ ძირს და მასზე დარიცხულ პროცენტს. ისინი საწყისი აღიარებისას შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური აქტივის შეძენასთან ან გამოშვებასთან და შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, შემცირებული გაუფასურების რეზერვის მოცულობით. მიმდინარე და გრძელვადიანი დებიტორული დავალიანების გაუფასურების რეზერვი აღიარებულია გამარტივებული მიდგომის საფუძველზე ფასს 9-ის ფარგლებში, რომლის მიხედვით არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება რეზერვების მატრიცის გამოყენებით.

აღნიშნული პროცესის განმავლობაში შეფასდება დებიტორული დავალიანების გადაუხდელობის ალბათობა.

Handwritten signature

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში / ევროში)

22. მნიშვნელოვანი საღირებულო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს დებიტორული დავალიანების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. დებიტორული დავალიანება აღრიცხულია წმინდა ღირებულებით, რომლის გაუფასურების რეზერვიც აღრიცხულია განცალკევებულ ანგარიშზე ხარჯის აღიარებით სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში საოპერაციო ხარჯების მუხლში. იმის დადასტურებისას, რომ დებიტორული დავალიანება აღარ ექვემდებარება დაბრუნებას, აქტივის სრული საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება რეზერვის მოცულობაზე.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს დებიტორულ და სხვა დავალიანებას და ფულს და ფულის ექვივალენტებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

ფული და ფულის ექვივალენტები არის აქტივები, რომლებიც იოლად კონვერტირებადი ფულად სახსრებში და ექვემდებარება ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში და ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე ან დავალიანებას სამ თვემდე ვადით. სამ თვეზე მეტი ვადიანობით შეზღუდული სახსრები საბანკო ანგარიშებზე, რომელთა კონვერტირება შესაძლებელია ნაღდ ფულად ბანკის მიმართ მოკლე შეტყობინების გაგზავნის გზით და თან ახლავს ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკი, ასევე კლასიფიცირდება ფულსა და ფულის ექვივალენტებში.

ფინანსური ვალდებულებები

ფასს 9-ის – ფინანსური ინსტრუმენტები - მიხედვით, ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება დაკლასიფიცირდეს შემდეგიდან ერთ-ერთ კატეგორიად - „სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“ და „სხვა ფინანსური ვალდებულებები“. კომპანიამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს-მოდელი შეესაბამება კომპანიის ფინანსურ ვალდებულებებს და ყველა ვალდებულება დააკლასიფიცირა შემდეგ კატეგორიად „სხვა ფინანსური ვალდებულებები“.

კომპანიის სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს ნასესხებ სახსრებს და სხვა ვალდებულებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები საწყისი აღიარებისას შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური ვალდებულებების გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის საპროცენტო ხარჯი მოიცავს საწყის გარიგების ხარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთჩათვლა

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთჩათვლა ხდება და წმინდა თანხა წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც აღიარებული თანხების ურთიერთჩათვლა წარმოადგენს იურიდიულად განხორციელებად უფლებას და კომპანია გეგმავს ანგარიშსწორებას წმინდა საფუძველზე ან ფინანსური აქტივის რეალიზებას და ვალდებულების დაფარვას ერთდროულად.

ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივების აღიარებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მისაღები ფულადი სახსრების მიღების სახელშეკრულებო უფლებებს ვადა გასდის ან აღნიშნული უფლებები გადაეცემა სხვა მხარეებს საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებულ ყოველგვარ რისკსა და სარგებელთან ერთად. ფინანსურ აქტივში ნებისმიერი წილი, რომელსაც ინარჩუნებს კომპანია, ჩათვლება ცალკე აქტივად ან ვალდებულებად.

კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარებას წყვეტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც კომპანიის ვალდებულებები სრულდება, უქმდება ან გასდის ვადა. სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულებების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად. სხვაობა ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ, ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება სხვა სრულ შემოსავალში.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები ბალანსში ასახულია თვითღირებულებით, რომელიც შემცირებულია დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალით, საჭიროების შემთხვევაში. ძირითადი საშუალებების თვითღირებულება მოიცავს მის ნასყიდობის ფასს და ნებისმიერ ხარჯს, რაც საჭირო იქნება აქტივის იმ ლოკაციასა და მდგომარეობაში მოსაყვანად, რაც აუცილებელია მისი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

მომავალი პერიოდის დანახარჯები ემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას, ან აღიარდება ცალკე აქტივად, არსებული ვითარებიდან გამომდინარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში და აქტივის დანახარჯების განსაზღვრა საიმედოდაა შესაძლებელი. ჩანაცვლებული კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეკეთებასა და ტექნიკურ მომსახურებასთან, აღიარდება იმ ფინანსური პერიოდის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომელშიც წარმოიშვა.

22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ცვეთის გამოთვლა ხდება წრფივი მეთოდით, აქტივის ღირებულების ან გაუფასურებული ღირებულების განაწილებით მათ დარჩენილ ღირებულებებზე სასარგებლო გამოყენების ვადის მანძილზე. ძირითადი საშუალებების ცვეთა ხდება მათი დამონტაჟებისა და გამოსაყენებლად მზადყოფნის დღიდან, ან საწარმოს შიგნით აგებულ აქტივებთან მიმართებაში, აქტივის დასრულების და გამოსაყენებლად მზადყოფნის დღიდან. ცვეთა ირიცხება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ცვეთის გამოთვლა ხდება წრფივი მეთოდით შემდეგი სასარგებლო გამოყენების ვადების მიხედვით:

ჯგუფი	სასარგებლო გამოყენების ვადა (წელი)
მიწა და მიმდინარე მშენებლობა	არა გაცვეთილი
შენობა-ნაგებობები	25
სატრანსპორტო საშუალებები	10
სხვა	5-10

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ხდება აქტივების ნარჩენი ღირებულებისა და სასარგებლო გამოყენების ვადის გადახედვა, და საჭიროების შემთხვევაში, მათი შეცვლა.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისებისას; ან როდესაც მისი გამოყენების ან გასხვისების შემდგომ არაა მოსალოდნელი რაიმე სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი. ძირითადი საშუალებების აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი მოგება-ზარალი გათვალისწინებული უნდა იქნას მოგება-ზარალში, მისი აღიარების შეწყვეტისას.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის საკუთრება, რომელიც გათვალისწინებულია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავების ან კაპიტალის ზრდისთვის ან ორივე შემთხვევისთვის, თუმცა არა საქმიანობის ჩვეულებრივ პროცესში რეალიზაციისთვის. საინვესტიციო ქონება ფასდება თავდაპირველი აღიარების ღირებულებით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო მახასიათებლები აღირიცხება ისტორიულ ფასად, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და აღიარებული გაუფასურების ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. წრფივი ხაზის მეთოდის საფუძველზე, ცვეთა ერიცხება საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებას და მიზნად ისახავს აქტივების ჩამოწერას მათი სასარგებლო ეკონომიკური გამოყენების ვადების განმავლობაში. მიმდინარე მშენებლობა და მიწის ნაკვეთი, რომელიც შედის საინვესტიციო ქონებაში, არ ექვემდებარება ცვეთას.

ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება საინვესტიციო ქონების შეძენას. აგებული საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების, უშუალო მუშახელის და სხვა ნებისმიერ ხარჯს, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია საინვესტიციო ქონების სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენების მიზნით.

მას შემდეგ, რაც გოლფის მოედანზე ძირითადი სამშენებლო სამუშაოები დასრულდა, კომპანიამ დაიქირავა სხვა კომპანია გოლფის მოედნის ტექნიკური მომსახურებისა და ექსპლუატაციისთვის, ასევე საკომისიო შემოსავლის გამომუშავებისთვის რეალიზაციიდან. აღნიშნული საკომისიოები ითვლება საიჯარო შემოსავლად.

შენობა და გოლფის მოედანი ექვემდებარება ცვეთას 25 წლის სასარგებლო გამოყენების ვადით.

მატერიალური აქტივების გაუფასურება

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს კომპანია განსაზღვრავს, არსებობს თუ არა აქტივების გაუფასურების ნიშნები. ასეთი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში, საწარმო აფასებს ამ აქტივის ანაზღაურებად ღირებულებას. აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება არის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება ინდივიდუალური აქტივისთვის გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აქტივი არ ახდენს ფულადი ნაკადების შემოძინებას, რომლებიც სრულიად დამოუკიდებელია სხვა აქტივების ან აქტივების ჯგუფებისგან. მოცემულ შემთხვევაში, ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება როგორც ფულადი სახსრების წარმომქნელი ერთეული, რომელსაც მიეკუთვნება აქტივი.

თუ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება ნაკლებია მის საბალანსო ღირებულებაზე, აქტივის საბალანსო ღირებულება შემცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. აღნიშნული შემცირება წარმოადგენს გაუფასურების ზარალს. გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. გაუფასურების ზარალის აღიარების შემდგომ, აქტივთან დაკავშირებით ამორტიზაციის საფასური დარეგულირდება სამომავლო პერიოდებში აქტივის შემოწმებული საბალანსო ღირებულების სისტემატიურად გასანაწილებლად მისი დარჩენილი სასარგებლო გამოყენების ვადის განმავლობაში.

Handwritten signature

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს სუბიექტი განსაზღვრავს, არსებობს თუ არა რაიმე ნიშანი, რომლის მიხედვით წინა პერიოდში აღიარებული აქტივის, გარდა გუდვილისა, გაუფასურების ზარალი შესაძლოა აღარ არსებობდეს ან შემცირებული იყოს. ამგვარი ნიშნის არსებობის შემთხვევაში, სუბიექტი აფასებს მოცემული აქტივის ანაზღაურებად ღირებულებას. აქტივის, გარდა გუდვილისა, გაუფასურების ზარალის აღიარება წინა პერიოდში იცვლება იმ შემთხვევაში, თუ ბოლო გაუფასურების ზარალის აღიარების შემდგომ აქტივის ანაზღაურებად ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებული შეფასებები შეიცვლება. აქტივის, გარდა გუდვილისა, გაზრდილი საბალანსო ღირებულება, გამოწვეული გაუფასურების ზარალის სრული ცვლილებით, არ უნდა აღემატებოდეს იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა (ცვეთისგან დამოუკიდებლად) იმ შემთხვევაში, წინა წლებში აქტივის გაუფასურების ზარალის აღიარება რომ არ მომხდარიყო. აქტივის, გარდა გუდვილისა, გაუფასურების ზარალის ცვლილება დაუყოვნებლივ აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები აისახება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ღირებულება მოიცავს ყოველგვარ შესყიდვის ხარჯსა და სხვა ხარჯს, რომლის გაწევაც მოხდება სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების მიმდინარე ლოკაციაზე ან პირობებში მოსაყვანად. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ღირებულება მოიცავს ნასყიდობის ფასს, იმპორტის მოსაკრებელს და სხვა გადასახადებს (გარდა იმ გადასახადებისა, რომლის შემდგომი ანაზღაურებაც ხდება კომპანიის მიერ საგადასახადო ორგანოებისგან), ასევე ტრანსპორტირების, დამუშავების და სხვა ხარჯს, რაც პირდაპირ კავშირშია მზა საქონლის, მასალებისა და მომსახურებების შეძენასთან. სავაჭრო ფასდაკლებები, ფასდათმობები და სხვა მსგავსი ქმედებები დაიქვემდებარება ნასყიდობის ღირებულების გამოთვლისას.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს სავარაუდო სარეალიზაციო ღირებულებას საქმიანობის ჩვეულებრივი პროცესის განმავლობაში, გამოკლებული დასრულების სავარაუდო ღირებულება და ის სავარაუდო ღირებულებები, რომლებიც აუცილებელია რეალიზაციის სისრულეში მოსაყვანად.

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ძირითადი ნაწილი მოიცავს მიწას და მიმდინარე სამუშაოებს (მათ შორის სახლებს ტერიტორიის მომავალი მაცხოვრებლებისთვის), აგრეთვე დასრულებულ სახლებს.

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობის ღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდით.

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალის ოდენობას განსაზღვრავენ მფლობელები. საწესდებო კაპიტალი აღიარებულია როგორც საწესდებო კაპიტალი კომპანიის საკუთარ კაპიტალში იმ რაოდენობით, რამდენადაც იგი შეტანილია მფლობელების მიერ კომპანიაში. საწესდებო კაპიტალი აღიარებულია კომპანიის მიერ მიღებული შენატანების სამართლიანი ღირებულებით.

ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანია აღიარებს ამონაგებს, რათა ასახოს, რომ დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს იმ თანხით, რომელიც ასახავს ანაზღაურებას, რომელზეც უფლების მიღებას კომპანია მოელოდა ამ საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ. კომპანია იყენებს ხუთსაფეხურიან მოდელს მომხმარებელთან გაფორმებული ყველა ხელშეკრულების მიმართ.

მოდელის ფარგლებში წარმოდგენილი ხუთი საფეხურია:

- მომხმარებელთან ხელშეკრულებების იდენტიფიცირება;
- სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების იდენტიფიცირება;
- ტრანზაქციის ფასის განსაზღვრა;
- ტრანზაქციის ფასის მიკუთვნება სახელშეკრულებო ვალდებულებასთან;
- შემოსავლის აღიარება, როდესაც (ან თუ) სუბიექტი სახელშეკრულებო ვალდებულებას შეასრულებს.

კომპანია აღიარებს შემოსავალს როდესაც (ან თუ) ვალდებულებები შესრულდება, ანუ როდესაც საქონელზე ან მომსახურებაზე 'კონტროლი', რომელიც საფუძვლად უდევს კონკრეტული ვალდებულების შესრულებას, გადაეცემა მომხმარებელს.

ვალდებულებების შესრულება და ამონაგების აღიარების დროის განსაზღვრა

კომპანიის ამონაგების დიდი ნაწილი მიიღება მიწის ნაკვეთების რეალიზაციით მასზე არსებულ ინფრასტრუქტურასთან ერთად. სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ დეტალები მნიშვნელოვანი ამონაგების მაგენერირებელი საქმიანობისთვის წარმოდგენილია ქვემოთ:

თა 63

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

22. მნიშვნელოვანი სალრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამონაგები საცხოვრებელი ქონების და დაკავშირებული მომსახურებების რეალიზაციიდან

კომპანია ყიდის მიწის ნაკვეთებს, სახლებს და ბინებს მასზე არსებულ ძირითად ინფრასტრუქტურასთან ერთად, როგორცაა გზები, ელექტროენერგიის და წყალმომარაგების ობიექტები და ა.შ. ხელშეკრულების პირობების თანახმად, საცხოვრებელი ქონება კომპანიისთვის არ ითვალისწინებს ალტერნატიულ გამოყენებას და კომპანიას აქვს უფლება, უზრუნველყოს ანგარიშსწორება დღემდე შესრულებული ვალდებულებებისთვის იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი შეწყვეტს ხელშეკრულებას ვალდებულებების შესრულებამდე ნებისმიერი მიზეზის გამო, გარდა კომპანიის მხრიდან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევისა.

დროთა განმავლობაში აღიარდება ამონაგები საცხოვრებელი ქონების ზოგადი სარგებლობის ფართობის დასუფთავებიდან და ტექნიკური მომსახურებიდან, რადგან მომხმარებელი ერთდროულად ღებულობს და მოიხმარს კომპანიის მიერ ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებულ სარგებელს იმ პირობით, თუ კომპანია ასრულებს ვალდებულებებს. აღნიშნული მომსახურებებისთვის, ამონაგების აღიარება ხდება ყოველთვიურად.

გოლფის მოედნიდან ამონაგები მიიღება გაყიდვების საკომისიოს სახით მოედნის ოპერატორისგან. გაყიდვების საკომისიოს აღიარება ხდება ყოველთვიურად.

გარიგების ღირებულების განსაზღვრა

კომპანიის ამონაგების უმეტესი ნაწილი გამომდინარეობს ფიქსირებული ღირებულებების ხელშეკრულებებიდან, ამიტომ თითოეული ხელშეკრულებიდან მიღებული შემოსავლის ამონაგები განისაზღვრება აღნიშნულ ფიქსირებულ ფასებზე დაყრდნობით. რაც შეეხება გოლფის მოედნიდან საკომისიო შემოსავალს, ის დამოკიდებულია გოლფის მოედნის „ოპერატორის“ მიერ გენერირებულ გაყიდვებზე და დაანგარიშდება, როგორც „ოპერატორის“ შემოსავლის ყოველი ტიპის ფიქსირებული პროცენტი.

თანხების განაწილება შესასრულებელ ვალდებულებებზე

მიწის ნაკვეთების რეალიზაციის შემთხვევაში, ხელშეკრულებაში მითითებულია შეთანხმებული ფიქსირებული ფასი. აქედან გამომდინარე, არ არსებობს მსჯელობა ხელშეკრულების ჯამური ღირებულების განაწილებაში თითოეულ გაყიდულ ერთეულზე.

სახლებისა და ბინების, მათ შორის თავად კომპანიის მიერ მომხმარებლებისთვის აშენებული სახლების რეალიზაციის შემთხვევაში, კომპანია გამოყოფს ტრანზაქციის ფასს შესრულების ვალდებულებებზე, თითოეული მათგანისთვის ცალკე ფასების შეფასებით.

პრაქტიკული გამოწვევები

კომპანიამ ისარგებლა პრაქტიკული გამოწვევებით, რაც გამოიხატება შემდეგში:

- არ ჩათვალოს მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტები, როდესაც ანაზღაურების მიღებას და მომხმარებლისთვის საქონელზე (ან მომსახურებაზე) კონტროლის გადაცემას შორის დროის სხვაობა არის ერთი წელი ან ნაკლები; და
- შეაფასოს ხელშეკრულების მოპოვების დამატებითი ხარჯები, როდესაც სხვაგვარად აღიარებული აქტივის ამორტიზაციის პერიოდი იქნებოდა ერთი წელი ან ნაკლები.

ფინანსური ხარჯი

პროცენტები აღირიცხება ყველა ფინანსურ ინსტრუმენტთან მიმართებაში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით, ეს არის განაკვეთი, რომლითაც ფასდაკლებულია მომავალი ფულადი გადახდები ან შემოსავლები ფინანსური ინსტრუმენტის საფარაუდო საექსპლუატაციო ვადის ან უფრო მოკლე პერიოდის განმავლობაში. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოთვლისას, კომპანია აფასებს ფულადი სახსრების მოძრაობას, ფინანსური ინსტრუმენტის ყველა სახელშეკრულებო პირობის გათვალისწინებით. გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეებს შორის გადახდილ ან მიღებულ ყველა საფასურს და საკითხს, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის, გარიგების ხარჯების და ყველა სხვა პრემიის ან ფასდაკლების განუყოფელი ნაწილია.

ზოგადი და სპეციფიკური ნასესხები სახსრების ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება კვალიფიცირებული აქტივის შეძენას, მშენებლობას ან წარმოებას, კაპიტალიზდება იმ პერიოდის განმავლობაში, რაც საჭიროა აქტივის შესავსებად და მოსამზადებლად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის ან სარეალიზაციოდ. კვალიფიცირებული აქტივები არის აქტივები, რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან პერიოდს, რათა მოემზადონ მათი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის ან რეალიზაციისთვის.

კონკრეტული ნასესხები სახსრების დროებითი ინვესტიციის შედეგად მიღებული საინვესტიციო შემოსავლები, კვალიფიცირებული აქტივებზე მათი ხარჯვის განმავლობაში, გამოიქვითება კაპიტალიზაციის დაქვემდებარებული ნასესხები სახსრების ხარჯებიდან.

22. მნიშვნელოვანი საღრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ნასესხები სახსრების ღირებულება, რომელიც უშუალოდ კავშირშია აქტივების შეძენასა თუ მშენებლობასთან, საჭიროებს მნიშვნელოვან პერიოდს მისი დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდად და შემუშავებულია კლიენტის ინდივიდუალური მოთხოვნების შესაბამისად, რომელიც კაპიტალიზდება შესაბამისი აქტივების ღირებულების ნაწილის სახით. სხვა ნასესხები სახსრების ღირებულების დახარჯვა ხდება მათი წარმოშობის პერიოდში. კომპანიის მიერ დიდი რაოდენობით და სტანდარტული დიზაინით შემუშავებული, სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების შემთხვევაში, ნასესხები სახსრების ღირებულება არ კაპიტალიზდება.

ხარჯების აღიარება

ხარჯები აღიარებულია შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევაში, თუ ისინი წარმოშობს სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასთან ან ვალდებულების გაზრდასთან, რომელიც შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს. ხარჯების აღიარება დაუყოვნებლივ ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევაში, თუ ხარჯები არ გამოიწვევს სამომავლო ეკონომიკურ მოგებას, ან თუ სამომავლო ეკონომიკური მოგება ვერ აკმაყოფილებს ან წყვეტს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აქტივის სახით აღიარების მოთხოვნების შესრულებას.

ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი

ანაზღაურების, ხელფასების, პრემიებისა და არამონეტარული სარგებლის დარიცხვა ხდება იმ წელს, როდესაც კომპანიის თანამშრომლები უზრუნველყოფენ შესაბამის მომსახურებას.

მიმდინარე მოგების გადასახადი

მიმდინარე გადასახდელი გადასახადი დაფუძნებულია დასაბეგრ მოგებაზე მოცემული წლისთვის. დასაბეგრი მოგება განსხვავდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი მოგებისგან, რადგან არ მოიცავს იმ შემოსავლებს და ხარჯებს, რომლებიც იბეგრება ან გამოიქვითება სხვა წლებში და ამასთანავე გამორიცხავს იმ შემოსავლებს და ხარჯებს, რომლებსაც არასოდეს ჰქონიათ დაბეგვრადი ან დაქვითვადი ხასიათი. კომპანიის მიმდინარე გადასახადის გადახდის ვალდებულება გამოითვლება გადასახადის იმ განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც მოქმედებდა ან ამოქმედდა საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

2017 წლის 1 იანვრიდან ამოქმედდა კორპორატიული მოგების გადასახადით (მოგების გადასახადით) დაბეგვრის ახალი მოდელი. აღნიშნული საგადასახადო მოდელის შემოღების მიზანია გადასახადების ადმინისტრირების გამარტივება, ბიზნესის განვითარებისა და ეკონომიკური ზრდის ხელშეწყობა. კორპორატიული მოგების გადასახადის ახალი მოდელის ძირითად სიახლეს წარმოადგენს კორპორატიული მოგების დაბეგვრის გადავადება იმ დრომდე, სანამ არ მოხდება წმინდა მოგების განაწილება. აღნიშნული გაზრდის წვდომას ფულად სახსრებზე და წახალისებს მიღებული მოგების რეინვესტირებას იმავე ან ახალ საქმიანობაში. კორპორატიული მოგების გადასახადის 15% განაკვეთი უცვლელი რჩება, თუმცა, ტექნიკურად, გადასახადი დაანგარიშდება დასაბეგრი განაცემის თანხიდან 15% / 85% განაკვეთის გამოყენებით. ამასთან, კორპორატიული მოგების გადასახადით დაბეგვრა, ყოველწლიური პრინციპის ნაცვლად, მოხდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა.

კორპორატიული მოგების გადასახადის ახალი მოდელის მიხედვით, დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს შემდეგი გარიგებები / ფაქტორები გადახდები:

- დივიდენდის გადახდა
- სხვაობები ხელშეკრულების ფასსა და საბაზრო ფასს შორის
- ხარჯები, რომელიც არ უკავშირდება ეკონომიკურ საქმიანობას
- გადახდები, რომელიც არ უკავშირდება ეკონომიკურ საქმიანობას
- უსასყიდლო მიწოდება და ჩუქება
- წარმომადგენლობითი ხარჯები ზღვრული ოდენობის ზემოთ

გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა

მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც თავს იჩენს მავალდებულებელი მოვლენები. მავალდებულებელი მოვლენები წარმოადგენს მოვლენებს, რომლებიც წარმოშობს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. გადასახადები გამოითვლება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. წინასწარი გადახდების აღიარება ხდება აქტივებად.

ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და აქტივები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სავარაუდოდ წარმოიშვება ეკონომიკური სარგებლის გადინება და ასეთი ვალდებულებების ოდენობა შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის გადინება ნაკლებად სავარაუდოა.

გვ. 39-40

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

პირობითი აქტივები არ არის ასახული ფინანსურ ანგარიშგებაში, მაგრამ ინფორმაცია მათ შესახებ გაიცემა მაშინ, როდესაც შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის შემოძინება. თუ ეკონომიკურ სარგებელს აუცილებლად ექნება ადგილი, აქტივის და მასთან დაკავშირებული შემოსავლის აღიარება მოხდება ფინანსურ ანგარიშგებაში იმ პერიოდისთვის, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს გაურკვეველი ვადის ან ოდენობის ვალდებულებას. ვალდებულება არის სუბიექტის მიმდინარე ვალდებულება, რომელიც წარმოიშევა წარსული მოვლენებიდან, რომლის დაფარვაც საჭიროა საფარაუდოდ გამოიწვევს ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების სუბიექტისგან გადინებას. დამავალდებულებელი მოვლენა წარმოადგენს მოვლენას, რომელიც ქმნის იურიდიულ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რის შედეგადაც სუბიექტს არ გააჩნია ამ ვალდებულების გადახდის რეალური ალტერნატივა.

სამართლებრივი ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს შემდეგიდან:

- ხელშეკრულება (მისი აშკარა ან ნაგულისხმები პირობებით);
- კანონმდებლობა; ან
- კანონის სხვა მოქმედება.

კონსტრუქციული ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს სუბიექტის ქმედებებიდან, სადაც:

- წარსული პრაქტიკის, გამოქვეყნებული პოლიტიკის ან საკმარისად კონკრეტული მიმდინარე ანგარიშგების მიხედვით, სუბიექტმა მიუთითა სხვა მხარეებს, რომ იგი დებულობს გარკვეულ პასუხისმგებლობას; და

აღნიშნულის შედეგად, სუბიექტმა უზრუნველყო მართებული მოლოდინი სხვა მხარეების მხრიდან, რომ ის შეასრულებს აღნიშნულ პასუხისმგებლობებს.

საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშო პერიოდის შემდგომი და ფინანსური ანგარიშგების გასაცემად დამტკიცების თარიღის წინა მოვლენები, რომლებიც უზრუნველყოფს დამატებით ინფორმაციას კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის შესახებ, გათვალისწინებულია ფინანსურ ანგარიშგებაში. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც არ აისახება კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, წარმოდგენილია ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, მატერიალური სახით წარდგენისას.

გა. ნა

