

TBILISI HILLS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION LLC

Financial Statements

Together with the Independent Auditor's Report

For the year ended 31 December 2023

Content:

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	3
------------------------------------	---

FINANCIAL STATEMENTS

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME	5
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	6
STATEMENT ON CHANGES IN EQUITY.....	7
STATEMENT OF CASH FLOWS.....	8

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

1. General information	9
2. Basis of preparation.....	9
3. Critical accounting estimates and judgements.....	11
4. Summary of significant accounting policies	12
5. Financial Instruments - Risk management	18
6. Revenue.....	21
7. Cost of service rendered	22
8. General and administrative expenses	22
9. Finance cost.....	22
10. Plant and equipment.....	23
11. Prepayments	24
12. Borrowed funds	24
13. Trade and other payables	25
14. Transactions with related parties	25
15. Commitments and contingencies.....	26
16. Events after the reporting period	26
17. Prior period reclassifications	26

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the shareholders and management of TBILISI HILLS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION LLC

Opinion

We have audited the financial statements of TBILISI HILLS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION LLC, (hereinafter - the Company) which comprise the statement of financial position as of 31 December 2023, and the statement of comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of 31 December 2023, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) and in accordance with the requirements of the Law of Georgia "On Accounting, Reporting and Auditing".

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Georgia.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Emphasis of matter

As it is disclosed in Note 6, the Company's revenue is almost fully generated from the construction contract signed with the related party.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with IFRSs, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists.



Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

The engagement partner responsible for the audit resulting in this independent auditor's report is Davit Darsavelidze (SARAS-A-735032).

For and on behalf of BDO Audit LLC

Tbilisi, Georgia

July 19, 2024

TBILISI HILLS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION LLC

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

	Note	2023		2022	
		GEL	EUR	GEL	EUR
Revenue	6	13,010,571	4,578,607	6,161,389	2,000,971
Cost of service rendered	7	(12,620,513)	(4,441,340)	(6,263,561)	(2,034,152)
Gross profit/(loss)		390,058	137,267	(102,172)	(33,181)
Other Income		57,780	20,334	53,407	17,344
General and administrative expenses	8	(875,581)	(308,130)	(759,005)	(246,494)
Operating loss		(427,743)	(150,529)	(807,770)	(262,331)
Financial income/(expenses), net	9	(507,896)	(178,736)	144,639	46,973
Foreign Exchange loss, net		(6,484)	(2,282)	(3,120)	(1,013)
Loss for the year		(942,123)	(331,547)	(666,251)	(216,371)
Other comprehensive income					
Exchange differences on translation in foreign currency		-	26,012	-	(38,092)
		-	26,012	-	(38,092)
Total other comprehensive loss for the year		(942,123)	(305,535)	(666,251)	(254,463)

These financial statements were approved by the management on July 19, 2024, and were signed on its behalf by:

Director



Sergejs Millers

Notes on pages 9-26 are an integral part of these financial statements.

TBILISI HILLS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION LLC
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2023

(In GEL/EUR)

		31.12.2023		31.12.2022*		01.01.2022*	
	Note	GEL	EUR	GEL	EUR	GEL	EUR
Assets							
Non-current assets							
Plant and equipment	10	878,677	295,324	1,140,582	395,431	1,447,016	412,961
		<u>878,677</u>	<u>295,324</u>	<u>1,140,582</u>	<u>395,431</u>	<u>1,447,016</u>	<u>412,961</u>
Current assets							
Inventory		59,654	20,050	106,250	36,836	32,367	9,237
Prepayments	11	1,657,255	557,004	4,898,071	1,698,125	1,418,800	404,908
Trade receivables		22,060	7,414	102,781	35,633	30,217	8,624
Cash and cash equivalents		12,041	4,047	139,095	48,223	15,956	4,554
		<u>1,751,010</u>	<u>588,515</u>	<u>5,246,197</u>	<u>1,818,817</u>	<u>1,497,340</u>	<u>427,323</u>
Total assets		<u>2,629,687</u>	<u>883,839</u>	<u>6,386,779</u>	<u>2,214,248</u>	<u>2,944,356</u>	<u>840,284</u>
Equity and liabilities							
Equity							
Statutory capital		100	40	100	40	100	40
Accumulated loss		(1,991,452)	(553,847)	(1,049,329)	(222,300)	(383,078)	(5,929)
Exchange differences on translation in foreign currency		-	(115,488)	-	(141,500)	-	(103,408)
Total equity		<u>(1,991,352)</u>	<u>(669,295)</u>	<u>(1,049,229)</u>	<u>(363,760)</u>	<u>(382,978)</u>	<u>(109,297)</u>
Non-current liabilities							
Borrowed funds	12	3,164,421	1,063,564	2,656,525	920,997	2,801,164	799,419
		<u>3,164,421</u>	<u>1,063,564</u>	<u>2,656,525</u>	<u>920,997</u>	<u>2,801,164</u>	<u>799,419</u>
Current liabilities							
Tax liability		153,275	51,516	141,364	49,010	60,140	17,163
Trade and other payables	13	1,303,343	438,054	4,638,119	1,608,001	466,030	132,999
		<u>1,456,618</u>	<u>489,570</u>	<u>4,779,483</u>	<u>1,657,011</u>	<u>526,170</u>	<u>150,162</u>
Total liabilities		<u>4,621,039</u>	<u>1,553,134</u>	<u>7,436,008</u>	<u>2,578,008</u>	<u>3,327,334</u>	<u>949,581</u>
Total equity and liabilities		<u>2,629,687</u>	<u>883,839</u>	<u>6,386,779</u>	<u>2,214,248</u>	<u>2,944,356</u>	<u>840,284</u>

*The reporting period as at 31 December 2022 has been recalculated. See Note 17 for details.

Notes on pages 9-26 are an integral part of these financial statements.

TBILISI HILLS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION LLC

STATEMENT ON CHANGES IN EQUITY

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

	GEL			EUR			
	Statutory capital	Accumulated loss	Total	Statutory capital	Accumulated loss	Exchange differences on translation	Total
Balance at 31 December 2021	100	(383,078)	(382,978)	40	(5,929)	(103,408)	(109,297)
Total other comprehensive loss for the year	-	(666,251)	(666,251)	-	(216,371)	-	(216,371)
Exchange differences on translation in foreign currency	-	-	-	-	-	(38,092)	(38,092)
Balance at 31 December 2022	100	(1,049,329)	(1,049,229)	40	(222,300)	(141,500)	(363,760)
Total other comprehensive loss for the year	-	(942,123)	(942,123)	-	(331,547)	-	(331,547)
Exchange differences on translation in foreign currency	-	-	-	-	-	26,012	26,012
Balance at 31 December 2023	100	(1,991,452)	(1,991,352)	40	(553,847)	(115,488)	(669,295)

Notes on pages 9-26 are an integral part of these financial statements.

TBILISI HILLS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION LLC
STATEMENT OF CASH FLOWS

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

	2023		2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Cash flows from operating activities				
Cash received from the customer	11,894,667	4,185,905	11,530,467	3,744,631
Payments to suppliers	(9,878,739)	(3,476,471)	(9,854,477)	(3,200,337)
Taxes paid	(808,157)	(284,402)	(679,814)	(220,776)
Salaries paid	(1,322,099)	(465,266)	(859,690)	(279,193)
Net Cash generated/(used in) from operations	(114,328)	(40,234)	136,486	44,325
Investing activities				
Purchase of plant and equipment	-	-	(11,865)	(3,853)
Net cash used in investing activities	-	-	(11,865)	(3,853)
Net Increase/(decrease) in cash and cash equivalents	(114,328)	(40,234)	124,621	40,472
Cash and cash equivalents at the beginning of year	139,095	48,223	15,956	4,554
Effect of changes in foreign exchange rate on cash and cash equivalents and translation in foreign currency	(12,726)	(3,942)	(1,482)	3,197
Cash and cash equivalents at the end of year	12,041	4,047	139,095	48,223

Notes on pages 9-26 are an integral part of these financial statements.

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

1. General information

Tbilisi Hills Development and Construction LLC (the “Company”) was established on 2015 year. The Company’s main operating activity is to rendering construction service. Registration number of the Company is 404496826.

As at 31 December 2023 and 2022 the Company was 100% owned by partnership Skinest Air (12668192, Estonia). The Company’s ultimate controlling party is Oleg Ossinovski (Estonia).

The Company’s legal address is village Teleti, Tbilisi, Georgia.

2. Basis of preparation

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, International Accounting Standards and Interpretations (collectively IFRSs) issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

The Company faced certain financial difficulties which are indicated below:

- The Company has accumulated losses with the amount of GEL1,991,452 (EUR553,847) as at 31 December 2023 (GEL1,049,329 (EUR222,300) as at 31 December 2022);
- The total loss of the Company in 2023 amounts to GEL942,123 (EUR305,535) (GEL666,251 (EUR254,463) in 2022).

These financial statements have been prepared on the assumption that the Company is a going concern and will continue its operations for the foreseeable future. The management and shareholders have the intention to further develop the business of the Company in Georgia.

In determining the appropriateness of the basis of preparation, the management considered:

- In the opinion of the Company, the owner is ready to provide financial assistance as needed by the Company to continue operations. The Company has already received an official financial support letter from the owner.
- According to the agreement signed with its related party, the Company has the right to improve its pricing policy by including overhead expenses in it.
- In the year 2024 agreements for received loans were updated, and in accordance to these amendments previous decisions were reversed retrospectively from 1st January 2020.

The management believes that the going concern assumption is appropriate for the Company.

The financial statements have been prepared under the historical cost base.

The reporting period for the Company is the calendar year from January 1 to December 31.

Amounts given in the financial statements are not rounded unless otherwise stated.

The preparation of financial statements in compliance with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise judgement in the most appropriate application in applying the accounting policies. The estimations are reviewed periodically. The adjustments that led to changes in accounting estimates belong to the financial results of the period when these changes took place. The areas where significant judgements and estimates have been made in preparing the financial statements are disclosed in Note 3.

Significant accounting policies used in preparing the financial statements are disclosed in Note 4.

a) New standards, interpretations and amendments effective from 1 January 2023:

IFRS 17 Insurance Contracts . IFRS 17 introduces an internationally consistent approach to the accounting for insurance contracts. Prior to IFRS 17, significant diversity has existed worldwide relating to the accounting for and disclosure of insurance contracts, with IFRS 4 permitting many previous (non-IFRS) accounting approaches to continue to be followed. IFRS 17 will result in significant changes for many insurers, requiring adjustments to existing systems and processes. The new standard takes the view that insurance contracts combine features of a financial instrument and a service contract, and that many generate cash flows that vary substantially over time. It therefore takes the approach of:

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

2. Basis of preparation (continued)

- Combining current measurement of future cash flows with recognising profit over the period that services are provided under the contract
- Presenting insurance service results (including insurance revenue) separately from insurance finance income or expenses, and
- Requiring an entity to make an accounting policy choice for each portfolio whether to recognise all insurance finance income or expenses for the reporting period in profit or loss, or to recognise some in other comprehensive income. Subsequent to the issue of IFRS 17, amendments to the standard and deferral of effective dates have been made.

Disclosure of Accounting Policies (Amendment to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2). In February 2021, the IASB issued amendments to IAS 1, which change the disclosure requirements with respect to accounting policies from ‘significant accounting policies’ to ‘material accounting policy information’. The amendments provide guidance on when accounting policy information is likely to be considered material. The amendments to IAS 1 are effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023, with earlier application permitted. As IFRS Practice Statements are non-mandatory guidance, no mandatory effective date has been specified for the amendments to IFRS Practice Statement 2.

Definition of Accounting Estimates (Amendment to IAS 8). In February 2021, the IASB issued amendments to IAS 8, which added the definition of Accounting Estimates in IAS 8. The amendments also clarified that the effects of a change in an input or measurement technique are changes in accounting estimates, unless resulting from correction of prior period errors.

Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction (Amendments to IAS 12). In May 2021, the IASB issued amendments to IAS 12, which clarify whether the initial recognition exemption applies to certain transactions that result in both an asset and a liability being recognised simultaneously (e.g. a lease in the scope of IFRS 16). The amendments introduce an additional criterion for the initial recognition exemption under IAS 12.15, whereby the exemption does not apply to the initial recognition of an asset or liability which at the time of the transaction, gives rise to equal taxable and deductible temporary differences.

B) NEW STANDARDS, INTERPRETATIONS AND AMENDMENTS NOT YET EFFECTIVE**Standards and Amendments Mandatorily Effective from 1 January 2024**

Supplier Finance Arrangements (Amendment to IAS 7 and IFRS 7). On 25 May 2023, the IASB issued Supplier Finance Arrangements, which amended IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures (the Amendments). These Amendments arose as a result of a submission received by the IFRS Interpretations Committee (the Committee) about the presentation requirements for liabilities and associated cash flows arising out of supply chain financing arrangements and related disclosures. In December 2020, the Committee published an Agenda Decision Supply Chain Financing Arrangements—Reverse Factoring that addressed this submission based on the requirements in IFRS Accounting Standards existing at that time. During this process, the feedback from stakeholders indicated limitations of the then existing requirements to address important information needs of users to understand the effects of supplier finance arrangements on an entity’s financial statements and to compare one entity with another. In response to this feedback, the IASB undertook a narrow-scope standard setting, leading to the Amendments. The Amendments require entities to provide certain specific disclosures (qualitative and quantitative) related to supplier finance arrangements. The Amendments also provide guidance on characteristics of supplier finance arrangements.

Lease Liability in a Sale and Leaseback (Amendment to IFRS 16) . The IFRS Interpretations Committee issued an agenda decision in June 2020 - Sale and leaseback with Variable Payments. This matter was referred to the IASB for standard setting for some aspects. The IASB issued the final amendments in September 2022. The Amendments provide a requirement for the seller-lessee to determine ‘lease payments’ or ‘revised lease payments’ in a way that the seller-lessee would not recognise any amount of the gain or loss that relates to the right of use retained by the seller-lessee.

Classification of Liabilities as Current or Non-Current (Amendment to IAS 1). The IASB issued amendments to IAS 1 - Classification of Liabilities as Current or Non-current in January 2020, which have been further amended partially by amendments Non-current Liabilities with Covenants issued in October 2022.

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

2. Basis of preparation (continued)

The amendments require that an entity's right to defer settlement of a liability for at least twelve months after the reporting period must have substance and must exist at the end of the reporting period. Classification of a liability is unaffected by the likelihood that the entity will exercise its right to defer settlement for at least twelve months after the reporting period.

As a result of the COVID-19 pandemic, the Board deferred the effective date of the amendments by one year to annual reporting periods beginning on or after 1 January 2024.

Amendment - Noncurrent Liabilities with Covenants (Amendment to IAS 1). Subsequent to the release of amendments to IAS 1 Classification of Liabilities as Current or Non-Current, the IASB amended IAS 1 further in October 2022. If an entity's right to defer is subject to the entity complying with specified conditions, such conditions affect whether that right exists at the end of the reporting period, if the entity is required to comply with the condition on or before the end of the reporting period and not if the entity is required to comply with the conditions after the reporting period.

The amendments also provide clarification on the meaning of 'settlement' for the purpose of classifying a liability as current or non-current

Standards and Amendments Mandatorily Effective from 1 January 2025

Lack of Exchangeability (Amendment to IAS 21) On 15 August 2023, the IASB issued **Lack of Exchangeability which amended IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates (the Amendments)**. The Amendments arose as a result of a submission received by the IFRS Interpretations Committee (the Committee) about the determination of the exchange rate when there is a long-term lack of exchangeability. IAS 21, prior to the Amendments, did not include explicit requirements for the determination of the exchange rate when a currency is not exchangeable into another currency, which led to diversity in practice. The Committee recommended that the IASB develop narrow-scope amendments to IAS 21 to address this issue. After further deliberations, the IASB issued an exposure draft of the proposed amendments to IAS 21 in April 2021 and the final amendments were issued in August 2023. The Amendments introduce requirements to assess when a currency is exchangeable into another currency and when it is not. The Amendments require an entity to estimate the spot exchange rate when it concludes that a currency is not exchangeable into another currency.

3. Critical accounting estimates and judgements

The Company makes certain estimates and assumptions regarding the future. Estimates and judgments are continually evaluated based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances. In the future, actual experience may differ from these estimates and assumptions.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an on-going basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimate is revised, if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods, if the revision affects both current and future periods.

The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below.

a) Useful lives of plant and equipment

The estimation of the useful life of an item of plant and equipment is a matter of management judgment based upon experience with similar assets. In determining the useful life of an asset, management considers the expected usage, estimated technical obsolescence, physical wear and tear and the physical environment in which the asset is operated. Changes in any of these conditions or estimates may result in adjustments for future depreciation rates.

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

3. Critical accounting estimates and judgements (continued)**b) Court disputes**

By the end of each accounting year, the Company makes a judgement about current court disputes, to measure the relevance of provision in the financial statements. In the measurement process, management considers current progress of litigation, legislative requirements, probable future loss, opinions of lawyers and other relevant specialists and practical results of such type of disputes. The actual consequences of future periods can vary greatly from the results recorded in the financial statements.

4. Summary of significant accounting policies

Principal accounting policies applied in the preparation of these financial statements are set out below.

Foreign currency translation**Functional and presentation currency**

Items included in the financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ('the functional currency' - GEL) as well as in presentation currency - EURO.

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions or valuation where items are premeasured. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognized in the statement of comprehensive income. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are translated using the exchange rates at the dates of the initial transactions. Foreign exchange gains and losses that relate to monetary items are presented in the statement of comprehensive income within "Foreign exchange loss, net".

The Company uses the average exchange rate of the corresponding reporting period to present transactions in the presentation currency.

The translation difference resulting from the recalculation in the presentation currency (EURO) is presented in other comprehensive income as "Exchange differences on translation in foreign currency".

Official exchange rate of National Bank of Georgia used for translating foreign currency balances were:

	31.12.2023	31.12.2022
GEL/1 USD	2.6894	2.7020
GEL/1 EURO	2.9753	2.8844
GEL/1 EURO (average)	3.8416	3.0792

Revenue

Revenue from the sale of goods and services is recognized when the goods are delivered with the amount of consideration the Company expects to receive in exchange for the transfer of goods and services. The Company uses a five-step model for all agreements signed with the customer:

- Identify the contract with the customer
- Identify the separate performance obligation
- Determine the transaction price
- Allocate the transaction price to the performance obligation
- Recognize revenue when (or as) a performance obligation is satisfied

The Company recognizes revenue based on performance obligation. The Company satisfies a performance obligation by transferring control of a promised good or service to the customer.

The Company has one construction contract signed with its related party - Primera Gold and Residence LLC. The subject of the agreement is the construction of fully functional Gold Course with 18 holes with driving and practice area, real estate and housing development including relevant infrastructure on plot located in village Teleti, Gardabani region, cadastral code 81.03.12.065.

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

4. Summary of significant accounting policies (continued)

Performance obligations and timing of revenue recognition

Revenue from providing services is recognized over time in the accounting period in which the services are rendered. The recognition of revenues over time is carried out on the basis of the evaluation of work completed on a periodic basis. The Company presents Form 2 for the works completed during the period to the customer. Based on this delivery/acceptance acts are approved and signed on a quarterly basis.

The recognition of revenue is carried out through the input method, that is on the basis of the Company's efforts or inputs used to satisfy the performance obligation. This is considered a faithful depiction of the transfer of services as the contract is initially priced on the basis of anticipated costs to complete the projects and therefore also represents the amount to which the Company would be entitled based on its performance to date.

Construction contract includes warranty which require the Company to repair and remove all defects subject to warranty during the warranty period if the service provided fail to comply with agreed-upon specifications. In accordance with IFRS 15, such warranties are not accounted for as separate performance obligations and hence no revenue is allocated to them. Instead, a provision is made for the costs of satisfying the warranties in accordance with IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets.

Determining the transaction price

Contract price is derived with the following basis: cost plus margin agreed between the parties.

The customer pays quarterly fee for the works completed in accordance with Form 2 or delivery/acceptance acts presented by the Company and approved by the customer.

If a customer pays consideration, or the Company has a right to an amount of consideration that is unconditional (i.e., a receivable), before the Company transfers a good or service to the customer, the Company shall present the contract as a contract liability when the payment is made, or the payment is due (whichever is earlier). A contract liability is the Company's obligation to transfer goods or services to a customer for which the Company has received consideration (or an amount of consideration is due) from the customer.

If the Company transfers goods or services to a customer before the customer pays consideration or before payment is due, the Company shall present the contract as a contract asset, excluding any amounts presented as a receivable. A receivable is the Company's right to consideration that is unconditional.

Allocating amounts to performance obligations

For the above-mentioned contract, there is a fixed unit price for the work performed, with no reductions. Therefore, there is no judgement involved in allocating the contract price to each unit of work provided to the customer.

Revenue recognition

The recognized revenues are determined using cost incurred during the reporting month plus profit margin given in the construction agreement.

In some circumstances the Company may not be able to reasonably measure the outcome of a performance obligation, but the Company expects to recover the costs incurred in satisfying the performance obligation. In those circumstances, the Company recognize revenue only to the extent of the costs incurred until such time that it can reasonably measure the outcome of the performance obligation.

The Company used the following release:

Does not consider a significant component of financing when the difference between the dates of transferring of control on the asset and reimbursement from the customer is less than one year; and

Additional expenses for concluding a contract will be recognized as expenses in profit or loss when they are incurred if the duration of the amortization period does not exceed one year.

Financial instruments

The Company in its financial statements recognizes financial assets and liabilities when becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

4. Summary of significant accounting policies (continued)**Financial Assets**

The Company recognizes following categories of financial assets: a financial asset measured at amortized costs, financial asset measured at fair value through profit or loss, financial asset measured at fair value through other comprehensive income. The Company management assessed which business model is relevant to Company's financial assets and classified them as follows: a financial asset measured at amortized costs. As of 31 December 2023 and 2022 the Company's financial assets are presented by trade and other receivables and cash and cash equivalents in the financial statements. Cash and cash equivalents include cash on bank accounts.

Financial assets at amortized cost

These assets originate when goods and services are delivered to customer. They also include those financial assets which give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding. On initial recognition they are recognized at fair value plus transaction cost directly related to acquisition and emission of asset and subsequently are measured at amortized cost using the effective interest rate and reduced by impairment loss.

Impairment

According to IFRS 9, The Company should account expected credit losses for all its debt instrument, loans and trade receivables either for 12 months or lifetime period. The purpose of impairment is to recognize expected credit loss for all financial instruments for which credit risks are increased significantly after initial recognition, nevertheless impairment was assessed on a individual or collective basis. The Company considers all reasonable and appropriate information, including forecasts.

The Company uses simplified approach for expected credit loss for trade receivables and contractual assets. According to simplified approach expected credit loss is calculated using migration matrix. Simplified approach recognizes loss for whole portfolio regardless of significant increase of credit risk after initial recognition.

The Company impairment policy is based on following methodology:

- The receivables from related parties are considered separately
- All other trade receivables are grouped since they do not contain individually significant items

Receivables from related parties

The Company individually considers receivables from related parties and takes in account range of factors and individual circumstances, which might be relevant for the Company with respect of related parties. Based on this analysis, the management evaluates expected credit losses using past experience and future expectations.

Collectively impaired trade receivables

To define the expected impairment loss on collectively estimated trade receivables, trade receivables are grouped according to their credit risk and aging. Trade and other receivables have a similar risk characteristic.

Impairment rates are based on the credit impairment experience of the Company. Historical expected impairment rate will be adjusted by considering current and future macroeconomic factors affecting the Company's customers. The Company considers the Gross Domestic Product and Inflation Rate as the main macroeconomic factors for the country where it operates.

Impairment allowance is the difference between the net carrying amount and the present value of the future expected cash flows associated with the impaired receivable. For the receivables carried at amortized cost, such allowance is recorded on a separate allowance account with the loss being recognized in the statement of comprehensive income. When a receivable is uncollectible, it is written off against the allowance account for financial assets. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited in profit or loss.

Impairment of cash and cash equivalents

The Company has estimated the risk of credit losses on cash and cash equivalents as immaterial due to their rapid liquidity. Consequently, the Company does not recognize impairment for above-mentioned assets in accordance with IFRS 9.

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

4. Summary of significant accounting policies (continued)**Derecognition of financial assets**

The Company derecognizes financial assets when (a) the assets are redeemed or the rights to cash flows from the assets otherwise expired or (b) the company has transferred the rights to the cash flows from the financial assets or entered into a qualifying pass-through arrangement while (i) also transferring substantially all the risks and rewards of ownership of the assets or (ii) neither transferring nor retaining substantially all risks and rewards of ownership but not retaining control. Control is retained if the counterparty does not have the practical ability to sell the asset in its entirety to an unrelated third party without needing to impose additional restrictions on the sale.

Financial liabilities

The Company classifies its financial liabilities into one of two categories, depending on the purpose for which the liability was acquired: fair value through profit or loss and other financial liabilities. All financial liabilities are grouped in the category of "other financial liabilities". As at 31 December 2023, and 2022, other financial liabilities include borrowed funds and trade and other payables.

Other financial liabilities are initially recognized at fair value and subsequently carried at amortized cost using the effective interest method which ensures accrual of interest on the carrying amount of financial liability at constant rate. Interest expenses for any financial liability include the initial transaction costs and any additional charges for the redemption of the obligation.

Financial assets and liabilities are presented on a net basis in the statement of financial position only when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts, and there is an intention to either settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

Interest income and expense

Interest is recorded in relation to all financial instruments at the effective interest rate, which is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or a shorter period. When calculating the effective interest rate, the Company estimates cash flows considering all contractual terms of the financial instrument. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or discounts.

Interest income and expense is recognized in profit and loss.

Leases**The Company as lessor**

A lease is classified as a finance lease if it transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an underlying asset. A lease is classified as an operating lease if it does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an underlying asset. The Company recognizes lease payments from operating leases as income on either a straight-line basis or another systematic basis. The company applies another systematic basis if that basis is more representative of the pattern in which benefit from the use of the underlying asset is diminished.

Plant and equipment

Plant and equipment, are stated at cost, less accumulated depreciation and provision for impairment, where required. The cost of an item of plant and equipment comprises its purchase price and any costs directly attributable to bringing the asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognized as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the company and the cost of the item can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part is derecognized. All other repairs and maintenance are charged to the statement of comprehensive income during the financial period in which they are incurred.

Depreciation is calculated using the straight-line method to allocate their cost or devalued amounts to their residual values over their estimated useful lives. Depreciation is charged to the statement of profit or loss.

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

4. Summary of significant accounting policies (continued)

Depreciation is calculated on a straight-line basis at the following useful lives:

Group	Useful lives (year)
Construction equipment	5-10
Furniture and office equipment	5
Vehicles	5
Other	5-10

The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period. Changes are accounted for on a prospective basis.

The carrying amount of an item of plant and equipment shall be derecognized on disposal; or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. The gain or loss arising from the derecognition of an item of plant and equipment shall be included in profit or loss when the item is derecognized.

Impairment of tangible assets

The Company assesses at the end of each reporting period whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the entity estimates the recoverable amount of the asset. Recoverable amount is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or groups of assets. If this is the case, recoverable amount is determined for the cash-generating unit to which the asset belongs.

The recoverable amount of an asset or a cash-generating unit is the higher of its fair value less costs of disposal and its value in use. If the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset is reduced to its recoverable amount. That reduction is an impairment loss. An impairment loss is recognized immediately in profit or loss. After the recognition of an impairment loss, the depreciation charge for the asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount on a systematic basis over its remaining useful life.

An entity assesses at the end of each reporting period whether there is any indication that an impairment loss recognized in prior periods for an asset other than goodwill may no longer exist or may have decreased. If any such indication exists, the entity estimates the recoverable amount of that asset. An impairment loss recognized in prior periods for an asset other than goodwill is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized.

The increased carrying amount of an asset other than goodwill attributable to a reversal of an impairment loss shall not exceed the carrying amount that would have been determined (net of depreciation) had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. A reversal of an impairment loss for an asset other than goodwill is recognized immediately in profit or loss.

Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories comprise all costs of purchase and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition. The costs of purchase of inventories comprise the purchase price, import duties and other taxes (other than those subsequently recoverable by the Company from the taxing authorities), and transport, handling and other costs directly attributable to the acquisition of finished goods, materials and services. Trade discounts, rebates and other similar items are deducted in determining the costs of purchase.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and estimated costs necessary to make the sale.

Movements in inventories are accounted for using average-weighted method.

Recognition of expenses

Expenses are recognized in the income statement if there arises any decrease of future economic profit related to the decrease of an asset or increase of a liability that can be reliably assessed. Expenses are recognized in the income statement immediately, if the expenses do not result in future economic profit any more, or if future economic profit do not meet or stop to meet the requirements of recognition as an asset in the balance sheet.

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

4. Summary of significant accounting policies (continued)

Taxation

Corporate income Tax

New model of corporate income tax (Profit Tax) is effective from 1st January 2017. According to the new model of corporate income tax, the objects of taxation are following transactions/actual payments:

- Payment of dividends
- Differences between contract price and market price

Expenses not related to economic activity

- Payments not related to economic activity
- Free of charge supply and gifts
- Representative expenses above limits

Income tax expense is recognized in the period when the Company distributes dividend. In addition to distributing the dividend, another obligating events that generates income tax is recorded in "General and administrative expenses - taxes other than income tax". The current tax liability of the Company is calculated using tax rate which are valid for the reporting period.

Deferred income tax

Owing to the specific nature of the taxation system in Georgia, as at 31st December 2023 and 2022 there are no differences between the carrying amounts and tax bases of the assets and liabilities of companies registered in Georgia (except companies operating in financing sector, including insurance companies) that could result in deferred tax assets or deferred tax liabilities.

Taxes other than income tax

Taxes other than income tax are recognized when obligating events have occurred. The obligating events are an event that raises a liability to pay a tax. Taxes are calculated in accordance with Georgian legislation. Prepaid taxes are recognized as assets.

Statutory Capital

The amount of Company's authorized statutory capital is defined by the Charter. The changes in the Company's statutory capital (changes in statutory capital, ownership, etc.) shall be made only based on the decision of the Company's shareholders. The authorized capital is recognized as statutory capital to the extent that it was contributed by the owners. Statutory capital is recognized at the fair value of the contribution.

Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets

Contingent assets and liabilities

Contingent liabilities are not reflected in the financial statements, except for the cases when the outflow of economic benefits is likely to origin and the amount of such liabilities can be reliably measured. The information on contingent liabilities is disclosed in the notes to the financial statements with the exception of cases, when the outflow of economic benefits is unlikely.

Contingent assets are not reflected in the financial statements, but the information on them is disclosed when inflow of economic benefits is possible. If economic benefits are sure to occur, an asset and related income are recognized in the financial statements for the period, when the evaluation change occurred.

Provision

Provisions are recognized when the Company has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Company will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation. The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the reporting date, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation.

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

4. Summary of significant accounting policies (continued)**Events after the reporting period**

Events after the reporting period and events before the date of financial statements authorization for issue that provide additional information about the Company's financial position. Events after the reporting period that do not affect the financial position of the Company at the balance sheet date are disclosed in the notes to the financial statements when material.

5. Financial Instruments - Risk management

The activities of the Company are exposed to various risks. Risk management is a critical component of its activities. Risk is inherent in the Company's activities, but it is managed through a process of ongoing identification, measurement, and daily monitoring, subject to risk limits and other controls. Everyone within the Company is accountable for the risk exposures relating to his or her responsibilities. The main financial risks inherent to the Company's operations are those related to credit, liquidity and market movements in interest and foreign exchange rates. A summary description of the Company's risk management policies in relation to those risks is disclosed below.

Principal financial instruments

The main financial liabilities of the Company include borrowed funds and trade and other payables. The main goal of these financial instruments is the financial support of the Company. The Company has financial assets such as trade and other receivables, cash and cash equivalents.

Principal financial instruments can be presented as follows:

	31.12.2023		31.12.2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Financial assets				
Cash and cash equivalents	12,041	4,047	139,095	48,223
Trade receivables	22,060	7,414	102,781	35,633
	34,101	11,461	241,876	83,856
Financial liabilities				
Trade and other payables	661,799	222,431	788,199	273,262
Borrowed funds	3,164,421	1,063,564	2,656,525	920,997
	3,826,220	1,285,995	3,444,724	1,194,259

Fair value measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The best evidence of fair value is price in an active market. An active market is one in which transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis. Fair value of financial instruments traded in an active market is measured as the product of the quoted price for the individual asset or liability and the quantity held by the entity.

A portfolio of financial assets and liabilities that are not traded in an active market is measured at the fair value using valuation techniques. The selected measurement method uses observable market data, minimally based on non-market data and considers all the factors that market participants have taken into consideration when determining price. The best evidence of the fair value of a certain financial instrument at initial recognition is the price of the transaction - the fair value of the consideration paid or received. If a company decides that the fair value at initial recognition differs from the transaction price and the fair value is not supported by the quoted price on the active markets of the similar assets or liabilities, also, its value is not based on the measurement techniques that uses only observable market data, in such cases the financial instruments are initially measured at fair value, adjusted for the difference between this value and the transaction price. Any difference between this value and the initial value obtained through the measurement method will be later recognized in profit or loss during the life of the instrument, but no later than the assessment is fully based on the observable market data or when the transaction is closed.

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

5. Financial Instruments - Risk Management (Continued)

Fair value measurements are analyzed by level in the fair value hierarchy as follows:

Level 1: are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2: measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices). This category includes instruments that are evaluated using the following data: quoted market prices at active markets for similar financial instruments; Quoted prices for similar instruments that are less active; Or other methods of evaluation, within which all the important data is directly or indirectly observable, due to market data.

Level 3: measurements are valuations not based on solely observable market data. This category includes all the instruments within which the evaluation methods are not based on the observable data and unobservable inputs have a significant impact on the valuation of the instrument. This category includes instruments that are evaluated based on quoted prices for similar instruments within which significant adjustments or assumptions are required to reflect differences between instruments.

Fair value assessment used for financial instruments accounted at amortized cost - trade and other receivables, trade and other payable and borrowed funds was based on level 3 hierarchy. The fair values in level 3 of fair value hierarchy were estimated using the discounted cash flows valuation technique. The fair value of unquoted fixed interest rate instruments was estimated based on estimated future cash flows expected to be received discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risk and remaining maturity. There were no changes in valuation technique for level 3 measurements of assets and liabilities not measured at fair values during the year ended 31 December 2023 and 2022. The fair value of cash and cash equivalents is estimated based on Level 1.

Capital management

The Company manages its capital to ensure that entity will be able to continue as a going concern while maximizing the return to the equity holder through the optimization of the debt and equity balance. Management of the Company reviews the capital structure on a regular basis. Based on the results of this review, the Company takes steps to balance its overall capital structure through the payment of dividends, capital contributions as well as taking of new borrowings or redemption of existing borrowings.

General objectives, policies and processes

Management has overall responsibility for the determination of the Company's risk management objectives and policies and, whilst retaining ultimate responsibility for them, it has delegated the authority for designing and operating processes that ensure the effective implementation of the objectives and policies to the Company's finance function. The Management receives monthly reports from the Company's financial department through which it reviews the effectiveness of the processes put in place and the appropriateness of the objectives and policies it sets. The overall objective of the management is to set policies that seek to reduce risk as far as possible without unduly affecting the Company's competitiveness and flexibility. Further details regarding these policies are set out below:

Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations. The Company is mainly exposed to credit risk from its trade and other receivables and cash and cash equivalents (excluding cash on hand).

The Company's management has established a credit policy based on certain principles that consider control of outstanding receivables and intensive management of problematic financial assets. For monitoring credit risk, the Company unites users according to their overdue status. To control credit risk, the Company will consider the following factors: finance provider is related party, legal entity other than related party or personnel, the existence of financial difficulties in the past. The carrying amount of financial assets is the maximum credit risk amount (except for cash on hand).

The Company carries out impairment of financial assets in accordance with the requirements of IFRS 9 - "Financial Instruments".

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

5. Financial Instruments - Risk Management (Continued)

Currency Risk

Currency risk is defined as the risk that the value of a financial instrument will fluctuate due to changes in foreign exchange rates. The Company is exposed to the effects of fluctuations in the prevailing foreign currency exchange rates on its financial position and cash flows.

The Company's exposure to foreign currency exchange rate risk as of 31 December 2023 is presented below:

	GEL		EUR	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Financial assets				
Cash and cash equivalents	12,041	-	4,047	-
Trade receivables	22,060	-	7,414	-
	34,101	-	11,461	-
Financial Liabilities				
Trade and other payables	661,799	-	222,431	-
Borrowed funds	-	3,164,421	-	634,252
	661,799	3,164,421	222,431	634,252
	(627,698)	(3,164,421)	(210,970)	(634,252)

The Company's exposure to foreign currency exchange rate risk as of 31 December 2022 is presented below:

	GEL		EUR	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Financial assets				
Cash and cash equivalents	139,095	-	48,223	-
Trade receivables	102,781	-	35,633	-
	241,876	-	83,856	-
Financial Liabilities				
Trade and other payables	788,199	-	273,262	-
Borrowed funds	-	2,656,525	-	920,997
	788,199	2,656,525	273,262	920,997
	(546,323)	(2,656,525)	(189,405)	(920,997)

The following table details the Company's sensitivity to a 20% increase and decrease in the USD/EUR against GEL. 20% is the sensitivity rate used when reporting foreign currency risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the possible change in foreign currency exchange rates. The sensitivity analysis includes only outstanding foreign currency denominated monetary items and adjusts their translation at the end of the period for a 20% change in foreign currency rates.

Impact on net profit as at 31 December 2023 based on asset values can be presented as follows:

	GEL		EUR	
	GEL/EUR 20%	GEL/EUR -20%	GEL/EUR 20%	GEL/EUR -20%
Profit/(loss)	(632,884)	632,884	(212,713)	212,713

Impact on net profit as at 31 December 2022 based on asset values can be presented as follows:

	GEL		EUR	
	GEL/EUR 20%	GEL/EUR -20%	GEL/EUR 20%	GEL/EUR -20%
Profit/(loss)	(531,305)	531,305	(184,199)	184,199

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

5. Financial Instruments - Risk Management (Continued)**Liquidity risk**

Liquidity risk arises from the Company's management of working capital. It is the risk that the Company will encounter difficulties in meeting its current financial obligations as they fall due that may affect adversely the Company's on-going operations and performance. Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities. The Company controls these types of risks according to the maturity analysis and determines the Company's strategy for the future financial period. To manage liquidity risk, the Company regularly monitors future cash flows, which is the asset/liability management process.

The maturity analysis of financial liabilities of the Company listed below is based on the remaining contractual obligations.

An analysis of the financial liabilities as of 31 December 2023 is presented below:

	Less than 1 year (GEL)	Less than 1 year (EUR)	Over 5 years (GEL)	Over 5 years (EUR)
Financial Liabilities				
Trade and other payables	661,799	222,431	-	-
Borrowed funds	-	-	4,941,727	1,660,917
	661,799	222,431	4,941,727	1,660,917

An analysis of the financial liabilities as at 31 December 2022 is presented below:

	Less than 1 year (GEL)	Less than 1 year (EUR)	Over 5 years (GEL)	Over 5 years (EUR)
Financial Liabilities				
Trade and other payables	788,199	273,262	-	-
Borrowed funds	-	-	4,831,147	1,674,923
	788,199	273,262	4,831,147	1,674,923

6. Revenue

	2023		2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Revenue from construction service*	12,919,226	4,546,462	5,969,957	1,938,801
Rental income from construction equipment	58,988	20,759	119,666	38,863
Other	32,357	11,386	71,766	23,307
	13,010,571	4,578,607	6,161,389	2,000,971

*Construction business is the main activity of the Company. The Company has a construction contract signed with Primera Golf and Residence LTD which is its related party. The current stage of the contract aims for the construction of residences around the golf complex and related utility facilities.

In the year 2023, as the legal case with Retko LLC was settled (please, see Note 11 for details), the Company provided service that was disputed with contractor company and revenue amounted to GEL3,019,424 (EUR1,062,579) was recognized.

Revenue from providing services is recognized over time. The Company's management estimates that it is a principal in this transaction because it has assumed contractual obligation in this transaction, has control over pricing policy, and bears inventory impairment and credit risks.

Further information is provided in Note 4.

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

7. Cost of service rendered

	2023		2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Services of subcontractors	(9,624,598)	(3,387,035)	(4,093,354)	(1,329,356)
Salary*	(1,582,864)	(557,033)	(688,295)	(223,530)
Inventory	(1,006,712)	(354,276)	(1,244,829)	(404,271)
Depreciation*	(267,454)	(94,121)	(160,675)	(52,181)
Repair and maintenance of construction equipment	(138,885)	(48,875)	(76,408)	(24,814)
	(12,620,513)	(4,441,340)	(6,263,561)	(2,034,152)

*During 2022, due to COVID-19 related restrictions, the Company's production did not work at their full capacity, leading to unallocated depreciation and salary expenses as abnormal amount of production costs. Unallocated expenses are excluded from the cost of production and recognized as an operating expense when they are incurred with the total amount of GEL320,173 (EUR: 103,979); Employee benefit expenses - GEL224,530; (EUR: 72,918) and Depreciation charge - GEL95,643 (EUR: 31,061). In the year 2023 there were no restrictions and the Company worked in full capacity.

8. General and administrative expenses

	2023		2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Tax expenses other than income tax*	(522,175)	(183,761)	(36,728)	(11,928)
Employee benefit expense**	(196,383)	(69,110)	(391,678)	(127,201)
Professional service	(58,061)	(20,433)	(68,179)	(22,142)
Maintenance and repairment	(33,662)	(11,846)	(23,722)	(7,704)
Fuel expense	(20,096)	(7,072)	(55,241)	(17,940)
Communication and utility	(19,007)	(6,689)	(19,239)	(6,248)
Depreciation and amortization**	(17,316)	(6,094)	(122,430)	(39,760)
Bank fee	(2,515)	(885)	(1,152)	(374)
Other	(6,366)	(2,240)	(40,636)	(13,197)
	(875,581)	(308,130)	(759,005)	(246,494)

* Tax expenses other than income tax includes VAT expense amounted to GEL494,088 (EUR173,877). VAT expense is related to service received from Retko LLC. The Company had not confirmed VAT invoice sent by Retko LLC at the originated date and for the year 2023 it has been already overdue, so the Company couldn't deduct VAT amount.

**During 2022, due to COVID-19 related restrictions, the Company's production did not work at their full capacity, leading to unallocated depreciation and employee benefit expenses as abnormal amount of production costs. Unallocated expenses are excluded from the cost of production and recognized as an operating expense when they are incurred with the total amount of GEL 320,173 (EUR: 103,979); Employee benefit expenses - GEL224,530; (EUR: 72,918) and Depreciation charge - GEL95,643 (EUR: 31,061). In the year 2023 there were no restrictions and the Company worked in full capacity.

9. Finance cost

	2023		2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Interest expense	(406,985)	(143,224)	(372,114)	(120,848)
Foreign exchange gain/(loss) from revaluation of borrowed funds	(100,911)	(35,512)	516,753	167,821
	(507,896)	(178,736)	144,639	46,973

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

10. Plant and equipment

Plant and equipment can be presented in GEL as follows:

Historical cost	Construction machinery and equipment	Furniture and office equipment	Vehicles	Total
Balance at 31 December 2021	3,130,666	116,617	256,411	3,503,694
Additions	576	9,479	-	10,055
Disposal	(73,240)	-	-	(73,240)
Balance at 31 December 2022	3,058,002	126,096	256,411	3,440,509
Additions	-	22,865	-	22,865
Disposal	-	-	-	-
Balance at 31 December 2023	3,058,002	148,961	256,411	3,463,374
Accumulated depreciation				
Balance at 31 December 2021	(1,736,779)	(116,617)	(203,282)	(2,056,678)
Depreciation charge	(256,319)	(9,479)	(17,307)	(283,105)
Disposal	39,856	-	-	39,856
Balance at 31 December 2022	(1,953,242)	(126,096)	(220,589)	(2,299,927)
Depreciation charge	(267,454)	(11,376)	(5,940)	(284,770)
Disposal	-	-	-	-
Balance at 31 December 2023	(2,220,696)	(137,472)	(226,529)	(2,584,697)
Net book value				
Balance at 31 December 2022	1,104,760	-	35,822	1,140,582
Balance at 31 December 2023	837,306	11,489	29,882	878,677

Plant and equipment can be presented in EUR as follows:

Historical cost	Construction machinery and equipment	Furniture and office equipment	Vehicles	Total
Balance at 31 December 2021	893,456	33,281	73,175	999,912
Additions	187	3,078	-	3,265
Disposal	(23,785)	-	-	(23,785)
Foreign exchange movements	190,329	7,358	15,720	213,407
Balance at 31 December 2022	1,060,187	43,717	88,895	1,192,799
Additions	-	8,047	-	8,047
Disposal	-	-	-	-
Foreign exchange movements	(32,391)	(1,698)	(2,715)	(36,804)
Balance at 31 December 2023	1,027,796	50,066	86,180	1,164,042
Accumulated depreciation				
Balance at 31 December 2021	(495,657)	(33,281)	(58,013)	(586,951)
Depreciation	(83,242)	(3,078)	(5,621)	(91,941)
Disposal	12,944	-	-	12,944
Foreign exchange movements	(111,219)	(7,358)	(12,843)	(131,420)
Balance at 31 December 2022	(677,174)	(43,717)	(76,477)	(797,368)
Depreciation	(94,121)	(4,004)	(2,090)	(100,215)
Disposal	-	-	-	-
Foreign exchange movements	24,918	1,517	2,430	28,865
Balance at 31 December 2023	(746,377)	(46,204)	(76,137)	(868,718)
Balance at 31 December 2022	383,013	-	12,418	395,431
Balance at 31 December 2023	281,419	3,862	10,043	295,324

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

11. Prepayments

	31.12.2023		31.12.2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Non-financial receivables				
Paid advances*	1,657,255	557,004	4,898,071	1,698,124
	<u>1,657,255</u>	<u>557,004</u>	<u>4,898,071</u>	<u>1,698,124</u>

* As at 31 December 2022 GEL3,239,019 (including VAT) represents an advance paid to Retko LLC. In March 2022, the Company as the “Defendant” and Retko LLC as the “Claimant” settled the legal case. According to the settlement agreement, the Company undertakes to pay the “Claimant” the equivalent of EUR650,000 in Georgian Lari that was fully paid in 2022. As at 31 December 2023 the Company has fully received service from Retko LLC for these prepayment.

12. Borrowed funds

	Interest Rate	31.12.2023		31.12.2022	
		GEL	EUR	GEL	EUR
OU Skinest Air	15%	3,164,421	1,063,564	2,656,525	920,997

Principal and interest payables can be presented as follows:

	GEL	EUR	GEL	EUR
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
Accrued interest	2,145,971	721,262	1,660,217	575,585
Principal	1,018,450	342,302	996,308	345,412

Reconciliation of borrowed funds as of 31 December 2023 and 2022 can be presented as follows:

	31.12.2023		31.12.2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
January 1	2,656,525	920,997	2,801,164	799,419
Non-cash flows				
Interest expense	406,985	143,224	372,114	120,848
Foreign exchange (gain)/loss	100,911	35,512	(516,753)	(167,821)
Foreign exchange movements	-	(36,169)		168,551
December 31	<u>3,164,421</u>	<u>1,063,564</u>	<u>2,656,525</u>	<u>920,997</u>

Non-discounted amounts of borrowed funds are as follows:

Borrower	31.12.2023		31.12.2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
OU Skinest Air	3,164,421	1,063,564	2,656,525	920,997
	<u>3,164,421</u>	<u>1,063,564</u>	<u>2,656,525</u>	<u>920,997</u>

As at 31st December 2018 the Company signed amendment to the loan agreement with OU Skinest Air. According to the amendment, repayment schedule was changed, and the borrower should repay the loan amount by 31 December 2026. Also, as a result of the amendment interest accrual principle was changed - interest expense is calculated based on a compound interest, interest is being calculated from the amount of unpaid principal and accumulated interest payable at the beginning of the interest calculation period. The calculation of the interest specified in the amendment should apply retroactively from 1st January 2018.

The carrying amount of borrowed funds approximates to their fair values. Additional information about borrowed funds is disclosed in Note 5.

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

13. Trade and other payables

	31.12.2023		31.12.2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Financial liabilities				
Trade payables	597,422	200,794	782,265	271,205
Salary payables	64,377	21,637	5,934	2,057
	<u>661,799</u>	<u>222,431</u>	<u>788,199</u>	<u>273,262</u>
Non-financial liabilities				
Contract liabilities	641,544	215,623	3,849,920	1,334,739
	<u>641,544</u>	<u>215,623</u>	<u>3,849,920</u>	<u>1,334,739</u>
	<u>1,303,343</u>	<u>438,054</u>	<u>4,638,119</u>	<u>1,608,001</u>

The carrying amount of trade and other payables classified as amortized cost approximates to their fair values due to their short-term nature.

Additional information about trade and other payables is disclosed in Note 5.

14. Transactions with related parties

Related parties include owners, affiliates and entities under common ownership and control and members of key management personnel. In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship, and not merely the legal form.

Details of outstanding balances between the Company and its related parties as of 31 December 2023:

	GEL		EUR	
	Parent	Other related party	Parent	Other related party
Statement of financial position				
Trade and other payables	-	641,544	-	215,623
Borrowed funds	3,164,421	-	1,063,564	-

Details of outstanding balances between the Company and its related parties as of 31 December 2022:

	GEL		EUR	
	Parent	Other related party	Parent	Other related party
Statement of financial position				
Trade and other payables	-	3,849,920	-	1,334,739
Borrowed funds	2,656,525	-	920,997	-

Details of transactions between the Company and its related parties for the year ending 31 December 2023:

	GEL		EUR	
	Parent	Other related party	Parent	Other related party
Statement of comprehensive income				
Revenue	-	12,673,716	-	4,460,063
Finance expenses	(406,985)	-	(143,224)	-

Details of transactions between the Company and its related parties for the year ending 31 December 2022:

	GEL		EUR	
	Parent	Other related party	Parent	Other related party
Statement of comprehensive income				
Revenue	-	6,041,723	-	1,962,108
Finance expenses	(372,114)	-	(120,847)	-

Notes to the Financial Statements

For the year ended 31 December 2023

(In GEL/EUR)

15. Commitments and contingencies

Legal proceedings - As at 31 December 2023 and 2022, the Company has no material litigation. Management believes that no material loss will occur, therefore no provision has been made for litigation.

Taxes - Georgian tax legislation may give rise to varying interpretations and amendments. In addition, as management's interpretation of tax legislation may differ from that of the tax authorities, transactions may be challenged by the tax authorities, and as a result the Company may be assessed additional taxes, penalties and interest. The Company believes that it has already made all tax payments, and therefore no allowance has been made in the financial statements. Tax years remain open to review by the tax authorities for three years.

Construction Warranty - according to the contract signed with Primera Golf and Residence LLC, the Company has the obligation to provide a minimum of two-years warranty to every building or structure erected, device installed and materials used (except for consumable materials) unless specifically agreed otherwise. As the Company have not had experience of any material defects so far, the management of the Company believes that the probability of such defects is less probable, and the number of defects cannot be estimated reliably, therefore no provision has been made in these financial statements.

16. Events after the reporting period

The Company has received an official financial support letter from the owner as at 07 June 2024. In Accordance with this letter shareholder is ready to provide financial assistance as needed by the Company to continue operations.

According to the agreement signed on 15 April 2024, the following amendments were made to the loan agreements between OU SKINEST AIR and TBILISI HILLS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION LLC:

- The parties switched from compound interest to simple interest, according to which the interest accrued on the borrowing will no longer be compounded;
- In accordance with amendments accrued interest will be recalculated from 1 January 2020 to 31 December 2023. The result of the change will be reflected in equity of financial statements for the year to be ended 31 December 2024 and will be classified as an "effect of change in borrowings received from related parties", with amount of GEL1,277,332 (EUR429,312);
- In the period of 2024, interest expense will be accrued according to simple interest method.

17. Prior period reclassifications

The Company made prior period reclassifications and restated the comparative figures for the periods ended 31 December 2022, the Management believes that new presentation more fairly represents statement of financial position.

The effect of prior period reclassifications on the statement of comprehensive income can be presented as follows:

	31.12.2022		Reclassification		31.12.2022 Restated	
	GEL	EUR	GEL	EUR	GEL	EUR
Prepayments	-	-	4,898,071	1,698,125	4,898,071	1,698,125
Trade receivables	-	-	102,781	35,633	102,781	35,633
Trade and other receivables	5,000,852	1,733,758	(5,000,852)	(1,733,758)	-	-
	01.01.2022		Reclassification		01.01.2022 Restated	
	GEL	EUR	GEL	EUR	GEL	EUR
Prepayments	-	-	1,418,800	404,908	1,418,800	404,908
Trade receivables	-	-	30,217	8,624	30,217	8,624
Trade and other receivables	1,449,017	413,532	(1,449,017)	(413,532)	-	-

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ
კონსტრაქშენი“

ფინანსური ანგარიშგება და

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

სარჩევი:

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური ანგარიშგებები	
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილებების შესახებ	7
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	8
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	
1. ზოგადი ინფორმაცია	9
2. მომზადების საფუძვლები	9
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები	11
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	12
5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა	18
6. შემოსავალი	21
7. გაწეული მომსახურების საფასური	22
8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	22
9. ფინანსური ხარჯი	22
10. ძირითადი საშუალებები	23
11. ავანსები	24
12. ნასესხები სახსრები	24
13. კრედიტორული და სხვა დავალიანება	25
14. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	25
15. ვალდებულებები და სხვა გაუთვალისწინებელი შემთხვევები	26
16. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	26
17. წინა პერიოდის რეკლასიფიკაციები	26



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

თარხნიშვილის ქ. 2
ვერე ბიზნეს ცენტრი
0108 თბილისი, საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს "თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენის" პარტნიორებს და ხელმძღვანელობას.

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს "თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენის" (შემდგომში - „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2023 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 საადრიცხო პოლიტიკების მიმოხილვის ჩათვლით.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებით ასპექტთან დაკავშირებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ საანგარიშგებო წლისათვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა (ფასს) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად.

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ წარვმართავდით აუდიტს აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISA) შესაბამისად. ჩვენი პასუხისმგებლობები ამ სტანდარტის შესაბამისად აღწერილია ჩვენი დასკვნის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პუნქტის აუდიტორთა პასუხისმგებლობების აბზაცში. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებელი ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის (შემდგომში - IESBA კოდექსი) შესაბამისად იმ ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, რომლებიც შეესაბამება საქართველოში ჩვენი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს.

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

არსებული მდგომარეობის ხაზგასმა

როგორც მე-6 შენიშვნაშია მითითებული, კომპანიის შემოსავლების გენერირება სრულად ხდება შესაბამის მხარესთან გაფორმებული სამშენებლო ხელშეკრულებიდან.

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, გარდა ზემოთ განსაზღვრული მოქმედებისა.

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 აუდიტორის დასკვნის გაცემა, რომელიც მოიცავს ჩვენს აზრს. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISA) შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობებს, მათი არსებობის შემთხვევაში.

ეთ-ნ-ს-ს-ს

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 გაუმყდავებლობის 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 შესაბამისი ინფორმაციის მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტური მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს 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 სამართლიანად ასახავდნენ ტრანზაქციებსა და მოვლენებს.

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

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

ხელმოწერილია

შპს „ბიდიო აუდიტ“ - ის სახელით

თბილისი, საქართველო

18 ივლისი, 2024 წელი

გაწ. ნ.ბ.ს

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
 (ლარში / ევროში)

	შენიშვნა	2023		2022	
		ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
შემოსავალი	6	13,010,571	4,578,607	6,161,389	2,000,971
გაწეული მომსახურების საფასური	7	(12,620,513)	(4,441,340)	(6,263,561)	(2,034,152)
სრული მოგება / (ზარალი)		390,058	137,267	(102,172)	(33,181)
სხვა შემოსავალი		57,780	20,334	53,407	17,344
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	8	(875,581)	(308,130)	(759,005)	(246,494)
საოპერაციო ზარალი		(427,743)	(150,529)	(807,770)	(262,331)
ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი), წმინდა	9	(507,896)	(178,736)	144,639	46,973
უცხოური ვალუტის კურსის სხვაობით		(6,484)	(2,282)	(3,120)	(1,013)
გამოწვეული ზარალი, წმინდა					
ზარალი მოცემული წლისთვის		(942,123)	(331,547)	(666,251)	(216,371)
სხვა სრული შემოსავალი					
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ		-	26,012	-	(38,092)
ვალუტაში კონვერტირებისას		-	26,012	-	(38,092)
სულ სხვა სრული ზარალი მოცემული		(942,123)	(305,535)	(666,251)	(254,463)
წლისთვის					

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 19 ივლისს და ხელი მოეწერა მისი სახელით შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი

ხელმოწერილია

სერგეის მილერსი

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქშენი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ლარი / ევროში)

	შენიშვნა	31.12.2023		31.12.2022*		01.01.2022*	
		ლარი	ევრო	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
აქტივები							
გრძელვადიანი აქტივები							
ძირითადი საშუალებები	10	878,677	295,324	1,140,582	395,431	1,447,016	412,961
		<u>878,677</u>	<u>295,324</u>	<u>1,140,582</u>	<u>395,431</u>	<u>1,447,016</u>	<u>412,961</u>
მიმდინარე აქტივები							
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები		59,654	20,050	106,250	36,836	32,367	9,237
ავანსები	11	1,657,255	557,004	4,898,071	1,698,125	1,418,800	404,908
დებიტორული დავალიანება		22,060	7,414	102,781	35,633	30,217	8,624
ფული და ფულის ექვივალენტები		12,041	4,047	139,095	48,223	15,956	4,554
		<u>1,751,010</u>	<u>588,515</u>	<u>5,246,197</u>	<u>1,818,817</u>	<u>1,497,340</u>	<u>427,323</u>
სულ აქტივები		<u>2,629,687</u>	<u>883,839</u>	<u>6,386,779</u>	<u>2,214,248</u>	<u>2,944,356</u>	<u>840,284</u>
კაპიტალი და ვალდებულებები							
კაპიტალი							
საწესდებო კაპიტალი		100	40	100	40	100	40
დაგროვილი ზარალი		(1,991,452)	(553,847)	(1,049,329)	(222,300)	(383,078)	(5,929)
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში კონვერტირებისას		-	(115,488)	-	(141,500)	-	(103,408)
სულ კაპიტალი		<u>(1,991,352)</u>	<u>(669,295)</u>	<u>(1,049,229)</u>	<u>(363,760)</u>	<u>(382,978)</u>	<u>(109,297)</u>
გრძელვადიანი ვალდებულებები							
ნასესხები სახსრები	12	3,164,421	1,063,564	2,656,525	920,997	2,801,164	799,419
		<u>3,164,421</u>	<u>1,063,564</u>	<u>2,656,525</u>	<u>920,997</u>	<u>2,801,164</u>	<u>799,419</u>
მიმდინარე ვალდებულებები							
საგადასახადო ვალდებულებები		153,275	51,516	141,364	49,010	60,140	17,163
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	13	1,303,343	438,054	4,638,119	1,608,001	466,030	132,999
		<u>1,456,618</u>	<u>489,570</u>	<u>4,779,483</u>	<u>1,657,011</u>	<u>526,170</u>	<u>150,162</u>
სულ ვალდებულებები		<u>4,621,039</u>	<u>1,553,134</u>	<u>7,436,008</u>	<u>2,578,008</u>	<u>3,327,334</u>	<u>949,581</u>
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		<u>2,629,687</u>	<u>883,839</u>	<u>6,386,779</u>	<u>2,214,248</u>	<u>2,944,356</u>	<u>840,284</u>

*2022 წლის 31 დეკემბრის საანგარიშო პერიოდი განმეორებით გადაანგარიშდა. დეტალებისთვის იხილეთ მე-17 შენიშვნა.

9-26 გვერდებზე მითითებული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ეფ-ი

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტი ენდ კონსტრუქშენი“
 ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ლარი / ევროში)

	2023		2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან				
კლიენტებისგან მიღებული ფულადი სახსრები	11,894,667	4,185,905	11,530,467	3,744,631
გადახდები მომწოდებლების მიმართ	(9,878,739)	(3,476,471)	(9,854,477)	(3,200,337)
გადახდილი გადასახადები	(808,157)	(284,402)	(679,814)	(220,776)
გადახდილი ხელფასები	(1,322,099)	(465,266)	(859,690)	(279,193)
ოპერაციებიდან მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები	(114,328)	(40,234)	136,486	44,325
საინვესტიციო საქმიანობა				
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	-	-	(11,865)	(3,853)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	-	-	(11,865)	(3,853)
ფულისა და ფულის ექვივალენტების წმინდა ზრდა / (შემცირება)	(114,328)	(40,234)	124,621	40,472
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში	139,095	48,223	15,956	4,554
სავალუტო გაცვლითი კურსის განაკვეთების ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე და უცხოურ ვალუტაში კონვერტაციაზე	(12,726)	(3,942)	(1,482)	3,197
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის დასასრულს	12,041	4,047	139,095	48,223

ელ. ნაშ.

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქშენი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში / ევროში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქშენი“ (შემდგომში - „კომპანია“) დაარსდა 2015 წელს. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სამშენებლო მომსახურება. კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია: 404496826.

2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100% მფლობელს წარმოადგენდა ამხანაგობა Skinest Air (12668192, ესტონეთი). კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელ მხარეს წარმოადგენს ოლეგ ოსინოვსკი (ესტონეთი).

კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, სოფელი თელეთი.

2. მომზადების საფუძველი

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

კომპანია აღმოჩნდა გარკვეული ფინანსური სირთულეების წინაშე, რომლებიც მითითებულია ქვემოთ:

- 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას აქვს დაგროვილი ზარალი 1,991,452 ლარის (553,847 ევროს) ოდენობით (1,049,329 ლარის (222,300 ევროს) ოდენობით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით);
- კომპანიის ჯამური ზარალი 2023 წელს შეადგენს 942,123 ლრს (305,535 ევროს) (666,251 ლარს (254,463 ევროს) 2022 წელს).

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.

მომზადების საფუძვლის მიზანშეწონილობის განსაზღვრისას, კომპანიის ხელმძღვანელობამ განიხილა:

- კომპანიის აზრით, მფლობელი მზადაა გაუწიოს ფინანსური დახმარება კომპანიას მის მიერ საქმიანობის გასაგრძელებლად საჭიროებისამებრ. კომპანიამ მფლობელისგან უკვე მიიღო ოფიციალური ფინანსური მხარდაჭერის წერილი;
- დაკავშირებულ მხარესთან გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, კომპანიას უფლება აქვს გააუმჯობესოს თავისი საფასო პოლიტიკა მასში ზედნადები ხარჯის გათვალისწინებით;
- 2024 წელს განახლდა მიღებული სესხების ხელშეკრულებები და აღნიშნული ცვლილებების შესაბამისად წინა გადაწყვეტილებები 2020 წლის 1 იანვრიდან რეტროსპექტულად გაუქმდა.

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ უწყვეტი საქმიანობის ვარაუდი მიზანშეწონილია კომპანიისთვის.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების კონცეფციის საფუძველზე.

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

ფინანსურ ანგარიშგებაში მითითებული თანხები არაა დამრგვალებული, გარდა გამოწვევების შემთხვევებისა.

ფასს სტანდარტის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადება საჭიროებს გარკვეული კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან, წარმოადგინოს დაშვება ყველაზე მიზანშეწონილი წესით სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას. შეფასებები საჭიროებს პერიოდულ გადასინჯვას. კორექტირებები, რომლებმაც გამოიწვიეს ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში, მიეკუთვნება იმ პერიოდის ფინანსურ შედეგებს, როდესაც ამგვარ ცვლილებებს ჰქონდა ადგილი. ის სფეროები, სადაც წარმოდგენილი იქნა მნიშვნელოვანი დაშვებები და შეფასებები ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, მითითებულია მე-3 შენიშვნაში.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები წარმოდგენილია მე-4 შენიშვნაში.

ა) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაცია და ცვლილებები ამოქმედებული 2023 წლის 1 იანვრიდან:

ფასს 17 - სადაზღვევო ხელშეკრულებები. ფასს 17 ნერგავს საერთაშორისო თანმიმდევრულ მიდგომას სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვის მიმართ. ფასს 17-მდე, მნიშვნელოვანი სხვადასხვაობა არსებობდა მსოფლიოს მასშტაბით სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვასა და წარდგენასთან დაკავშირებით, რა შემთხვევაშიც ფასს 4 იძლეოდა მრავალი წინა (არა-ფასს) აღრიცხვის მიდგომით სარგებლობის გაგრძელების შესაძლებლობას. ფასს 17 გამოიწვევს მნიშვნელოვან ცვლილებებს მრავალი მზღვევლისთვის, რაც გულისხმობს არსებულ სისტემებსა და პროცესებში ცვლილებების შეტანას. ახალი სტანდარტის ხედვით, სადაზღვევო ხელშეკრულებები აერთიანებს ფინანსური ინსტრუმენტისა და მომსახურების ხელშეკრულების მახასიათებლებს, ამასთან გამომუშავებული ფულადი ნაკადების დიდი ნაწილი არსებითად ცვალებადია დროთა განმავლობაში. შედეგად, სტანდარტი აყალიბებს შემდეგ მიდგომებს:

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

- მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების კომპინირება მოგების აღიარებასთან იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ხდება მომსახურების გაწევა ხელშეკრულების თანახმად;
- სადაზღვევო მომსახურების შედეგების (მათ შორის სადაზღვევო შემოსავლის) წარდგენა სადაზღვევო ფინანსური შემოსავლის ან ხარჯებისგან განცალკევებით; და
- სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევანის გაკეთების მოთხოვნა თითოეული სუბიექტისთვის ცალკეული პორტფელის მიმართ სადაზღვევო ფინანსური შემოსავლის ან ხარჯის მთლიანად მოგებაში ან ზარალში წარდგენასთან ან ნაწილობრივ სრულ შემოსავალში წარდგენასთან დაკავშირებით. ფასს 17-ის გამოცემის შემდეგ, სტანდარტში შევიდა შესწორებები და გადავადდა ძალაში შესვლის თარიღი.

სააღრიცხვო პოლიტიკების წარდგენა (ცვლილება - ბასს 1-სა და ფასს - პრაქტიკული ანგარიშგება 2-ში). 2021 წლის თებერვალში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ბასს 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 ბასს 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 მომზადრა სავალდებულო ძალაში შესვლის თარიღის განსაზღვრა ფასს პრაქტიკული ანგარიშგება 2-ის ცვლილებასთან მიმართებაში.

სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ის ცვლილება). 2021 წლის თებერვალში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ბასს 8-ის შესწორება, რომელმაც დაამატა სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება ბასს 8-ში. შესწორებაში ასევე დაუხსტდა, რომ სააღრიცხვო შეფასებაზე ამოსავალი მონაცემების ან შეფასების მეთოდის ცვლილების გავლენით გამოწვეული შედეგი წარმოადგენს სააღრიცხვო შეფასების ცვლილებას, თუკი მონაცემების ან შეფასების მეთოდის ცვლილება გამოწვეული არ არის წინა პერიოდის შეცდომების გასწორებით.

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

გ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები, რომლებიც ჯერ არ შესულა კანონიერ ძალაში

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

მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები (ბასს 7-ის და ფასს 7-ის ცვლილება). 2023 წლის მაისში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები, რომელიც წარმოადგენს ბას 7-ის ფულადი ნაკადების ანგარიშგებების და ფასს 7-ის ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები ცვლილებას (შემდგომში - ცვლილებები). აღნიშნული ცვლილებები წარმოიშვა ფასს-ის ინტერპრეტაციის კომიტეტისგან (შემდგომში - კომიტეტი) მიღებული წარდგენის შედეგად, რომელიც შეეხებოდა ვალდებულებებს და მასთან დაკავშირებულ, მიწოდების ჯაჭვის დაფინანსების შეთანხმებებიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებს და მათ განმარტებით შენიშვნებს. 2020 წლის დეკემბერში, კომიტეტმა გამოაქვეყნა დღის წესრიგის გადაწყვეტილება მიწოდების ჯაჭვის დაფინანსების შეთანხმებებთან დაკავშირებით - რევერსული ფაქტორინგი, რომელიც შეეხებოდა აღნიშნულ წარდგენას, დაფუძნებული ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებზე, მოცემული პერიოდისთვის. აღნიშნული პროცესის განმავლობაში, დაინტერესებული მხარეების უკუკავშირმა აჩვენა ამ დროისთვის არსებული მოთხოვნების შეზღუდვები, რომელიც უკავშირდება მომხმარებელთა მნიშვნელოვანი ინფორმაციის საჭიროებების დაკმაყოფილებას, რათა გასაგები იყოს მიწოდების ფინანსური შეთანხმებები საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებებში და შესაძლებელი გახდეს საწარმოების ერთმანეთთან შედარება. ამ უკუკავშირის საპასუხოდ, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ შეიმუშავა ვიწრო მასშტაბის სტანდარტის კორექტირება, რამაც გამოიწვია ცვლილებები. ცვლილებები მოითხოვს, საწარმოებმა მოამზადონ გარკვეული სპეციფიკური განმარტებები (ხარისხობრივი და რაოდენობრივი), რომელიც შეეხება მიწოდების ფინანსურ შეთანხმებებს. ცვლილებები ასევე იძლევა მითითებებს მიწოდების ფინანსური შეთანხმებების მახასიათებლებზე.

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

ვალდებულების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად (ბასს 1-ის ცვლილება). 2020 წლის იანვარში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ბასს 1-ის ცვლილება ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციასთან დაკავშირებით, რომლებშიც დამატებით განხორციელდა ცვლილება 2022 წლის ოქტომბერში შეთანხმებთან გრძელვადიან ვალდებულებებთან მიმართებაში.

გ. 6-ს

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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.

COVID-19 პანდემიის შედეგად, ცვლილებების ძალაში შესვლის თარიღი გადაიწია ერთი წლით და ეფექტურია იმ ფინანსური ანგარიშგებისთვის, რომელთა საანგარიშგებო პერიოდი იწყება 2024 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდეგ.

ცვლილება - შეთანხმებანი გრძელვადიანი ვალდებულებები (ბასს 1-ის ცვლილება). ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციასთან დაკავშირებით ბასს 1-ის ცვლილებების გამოცემის შემდეგ, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ დამატებით შეიტანა ცვლილებები ბასს 1-ში 2022 წლის ოქტომბერში. 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 ცვლილებები ასევე განმარტავს „დაფარვის“ მნიშვნელობას, ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციის მიზნით.

სტანდარტები და ცვლილებები, რომლებიც სავალდებულო ძალაში შედის 2025 წლის 1 იანვრიდან

გასაცვლელი სავალუტო კურსის არარსებობა (ბასს 21-ის ცვლილება). 2023 წლის 15 აგვისტოს, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა გასაცვლელი კურსის არარსებობა, რომელიც წარმოადგენს ბასს 21-ის, უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებებით გამოწვეული შედეგების ცვლილებებს (შემდგომში - ცვლილებები). ცვლილებები წარმოიშვა ფასს ინტერპრეტაციების კომიტეტისგან (შემდგომში - „კომიტეტი“) მიღებული წარდგენის შედეგად, რომელიც შეეხება ვალუტის კურსის განსაზღვრას, როდესაც გასაცვლელი კურსი არ არსებობს გრძელვადიან პერიოდში. ცვლილებებამდე, ბასს 21 არ მოიცავდა აშკარა მოთხოვნებს გასაცვლელი კურსის განსაზღვრასთან დაკავშირებით, როდესაც ვალუტა არ იცვლება სხვა ვალუტაში, რაც წარმოშობდა პრაქტიკაში აღრიცხვის მრავალფეროვნებას. კომიტეტმა გასცა რეკომენდაცია, რომ ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს შემუშავებინა ბასს 21-ში ვიწრო მასშტაბის შესწორება აღნიშნული საკითხის გადასაწყვეტად. შემდგომი განხილვების შედეგად, 2021 წლის აპრილში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ბასს 21-თან დაკავშირებით შემოთავაზებული ცვლილებების პროექტი და საბოლოო ცვლილებები გამოიცა 2023 წლის აგვისტოში. ცვლილებები წარმოადგენს მოთხოვნებს, შეფასდეს, თუ როდის იცვლება ვალუტა სხვა ვალუტაში და როდის არა. ცვლილებები საწარმოსგან მოითხოვს, რომ განსაზღვროს მიმდინარე სავალუტო კური, როდესაც საწარმო დაასკვნის რომ ვალუტა სხვა ვალუტაში არ იცვლება.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები

კომპანია ახდენს გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალ პერიოდებთან დაკავშირებით. შეფასებები და გადაწყვეტილებები მუდმივად ფასდება ისტორიულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, მათ შორის ისეთი მომავალი მოვლენების გათვალისწინებით, რომელიც მოსალოდნელია გონიერულ ფარგლებში არსებულ გარემოებებში. მომავალში, მიღებული ფაქტობრივი გამოცდილება შესაძლოა განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისა და დაშვებებისგან.

შეფასებები და ძირითადი დაშვებები განიხილება მუდმივად. 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 საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების მნიშვნელოვანი რისკის მატარებელია.

ა) ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადები

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადის შეფასება წარმოადგენს ხელმძღვანელობის დაშვებების საკითხს მსგავს აქტივებთან გამოცდილების საფუძველზე. აქტივის სასარგებლო გამოყენების ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა მხედველობაში ღებულობს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და იმ ფიზიკურ გარემოს, რომელშიც უნდა მოხდეს აქტივის ოპერირება. რომელიმე აღნიშნულ პირობაში ან შეფასებაში ცვლილება გამოიწვევს სამომავლო ცვეთის განაკვეთების კორექტირებას.

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქშენი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარი / ევროში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები (გაგრძელება)

ბ) სასამართლო დავები

კომპანია ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის განიხილავს მიმდინარე სასამართლო დავების სამართალწარმოებას, რათა შეაფასოს ანარჩების საჭიროება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ანარჩების შეფასებისას, ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს სასამართლო პროცესის მიმდინარეობას, საკანონმდებლო მოთხოვნებს, ზარალის მოსალოდნელ ოდენობას, იურისტების და სხვა შესაბამისი სპეციალისტების მოსაზრებას და მსგავსი ტიპის დავების პრაქტიკულ შედეგებს. მომავალი პერიოდების ფაქტიური შედეგები შეიძლება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს ფინანსურ ანგარიშგებებში დაფიქსირებული შედეგებისგან.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ქვემოთ წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა.

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტა

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

უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ტრანზაქციები კონვერტირდება ფუნქციონალურ ვალუტაში ტრანზაქციის ან შეფასების თარიღისთვის დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, რა შემთხვევაშიც პუნქტები წინასწარ არის გამოთვლილი. უცხოურ ვალუტაში გამოსახული მოგება და ზარალი, რაც წარმოიშობა ამგვარი ტრანზაქციების განხორციელების და უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივების და ვალდებულებების წლის დასასრულს არსებულ სავალუტო გაცვლით კურსებზე კონვერტირებიდან, აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. არა-მონეტარული პუნქტები, რომლებიც გამოითვლება ისტორიული ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, კონვერტირდება საწყისი ტრანზაქციების დროს არსებული სავალუტო გაცვლითი კურსების შესაბამისად. უცხოური ვალუტის გაცვლის მოგება და ზარალი, რომელიც უკავშირდება მონეტარულ პუნქტებს, წარმოდგენილია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მუხლში „უცხოური ვალუტის გაცვლიდან 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“.

უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ნაშთების კონვერტირებისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოყენებული ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსი შემდეგია:

	31.12.2023	31.12.2022
ლარი / 1 აშშ დოლარი	2.6894	2.7020
ლარი / 1 ევრო	2.9753	2.8844
ლარი / 1 ევრო (საშუალო)	3.8416	3.0792

ამონაგები

საქონლის ან მომსახურების რეალიზაციიდან მიღებული ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც საქონლის გადაცემა მოხდება იმ ოდენობის ანაზღაურებით, რომლის მიღებას კომპანია მოელის ამ საქონლის და მომსახურების სანაცვლოდ. კომპანია იყენებს ხუთსაფეხურიან მოდელს მომხმარებელთან გაფორმებული ყველა ხელშეკრულების მიმართ:

- მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიცირება;
- ცალკე სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების იდენტიფიცირება;
- ტრანზაქციის ფასის განსაზღვრა;
- ტრანზაქციის ფასის მიკუთვნება სახელშეკრულებო ვალდებულებასთან;
- ამონაგების აღიარება, როდესაც (ან თუ) სახელშეკრულებო ვალდებულება შესრულდება.

კომპანია აღიარებს ამონაგებს შესრულების ვალდებულების საფუძველზე. კომპანია ჩათვლის ვალდებულებას შესრულებულად, როდესაც დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს.

კომპანიას გაფორმებული აქვს ერთი სამშენებლო ხელშეკრულება დაკავშირებულ მხარესთან - შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცთან“. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს სრულიად ფუნქციონირებადი, 18 ორმოს მქონე 'ოქროს მოედნის' მშენებლობა, ავტომობილების გადაადგილებისა და სავარჯიშო სივრცეებით, უძრავი ქონებისა და საცხოვრებელი სახლების მშენებლობით, შესაბამისი ინფრასტრუქტურის ჩათვლით, გარდაბანის რაიონის სოფელ თელეთში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 81.03.12.065.

4. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ვალდებულებების შესრულება და ამონაგების აღიარების დროის განსაზღვრა

მომსახურების გაწევიდან მიღებული ამონაგების აღიარება ხდება დროთა განმავლობაში იმ საანგარიშო პერიოდში, როდესაც მოხდება მომსახურების გაწევა. დროთა განმავლობაში ამონაგების აღიარება ხდება შესრულებული სამუშაოს პერიოდულად შეფასების საფუძველზე. კომპანია წარუდგენს ფორმა 2-ს მომხმარებელს შესაბამისი პერიოდის განმავლობაში შესრულებულ სამუშაოებზე. აღნიშნულის საფუძველზე ხდება მიღება-ჩაბარების აქტების კვარტალურად დამტკიცება და გაფორმება.

ამონაგების აღიარება ხდება შენატანების მეთოდის გამოყენებით, ანუ კომპანიის იმ მცდელობების ან შენატანების საფუძველზე, რომლებიც გამოიყენება ვალდებულებების შესასრულებლად. აღნიშნული განიხილება მომსახურების გადაცემის საიმედოდ ასახვად, რადგან ხელშეკრულება თავდაპირველად ფასდება პროექტების დასრულებისთვის მოსალოდნელი ხარჯების მიხედვით და, შესაბამისად, წარმოადგენს იმ თანხას, რომელზეც კომპანიას ექნებოდა უფლებამოსილება მისი შესრულების საფუძველზე დღემდე.

სამშენებლო ხელშეკრულება მოიცავს გარანტიას, რომლითაც კომპანიას მოეთხოვება გარანტიას დაქვემდებარებული ყველა წუნის შეკეთება და აღმოფხვრა საგარანტიო პერიოდის განმავლობაში, თუ გაწეული მომსახურება ვერ დააკმაყოფილებს შეთანხმებულ სპეციფიკაციებს. ფასს 15-ის შესაბამისად, ამგვარი გარანტიები არ ჩაითვლება ცალკეული ვალდებულებების შესრულებად და, შესაბამისად, მათთვის არც შემოსავალია გამოყოფილი. ამის ნაცვლად, გათვალისწინებულია გარანტიების დაკმაყოფილების ხარჯების ანარიცხები, ბასს 37-ის - ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები - შესაბამისად.

გარიგების ღირებულების განსაზღვრა

სახელშეკრულებო ფასი გამოითვლება შემდეგი საფუძველით: ღირებულება პლუს მხარეებს შორის შეთანხმებული მარჟა. მომხმარებელი გადაიხდის კვარტალურ გადასახადს შესრულებული სამუშაოსთვის, ფორმა 2-ის ან კომპანიის მიერ წარმოდგენილი და მომხმარებლის მიერ დადასტურებული მიღება-ჩაბარების აქტების შესაბამისად.

თუ მომხმარებელი იხდის ანაზღაურებას, ან კომპანიას აქვს უფლება, მიიღოს ანაზღაურების თანხა, რომელიც უპირობოა (ანუ დებიტორული დავალიანება), სანამ კომპანია მომხმარებელს გადასცემს საქონელს ან მომსახურებას, კომპანია ვალდებულია წარმოადგინოს ხელშეკრულება, როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულება, როდესაც განხორციელდება ანგარიშსწორება ან დადგება ანგარიშსწორების ვადა (ამ ორი შემთხვევიდან რომელიც უფრო ადრე დადგება). სახელშეკრულებო ვალდებულება წარმოადგენს კომპანიის ვალდებულებას, გადასცეს საქონელი ან მომსახურება მომხმარებელს, რისთვისაც კომპანიამ მიიღო მომხმარებლისგან ანაზღაურება (ან დადგება ასანაზღაურებელი თანხის გადახდის ვადა).

თუ კომპანია საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებელს მანამ, სანამ მომხმარებელი გადაიხდის ანაზღაურებას ან სანამ დადგება გადახდის ვადა, კომპანიამ უნდა წარმოადგინოს ხელშეკრულება, როგორც სახელშეკრულებო აქტივი, გარდა დებიტორული სახით წარმოდგენილი ნებისმიერი თანხისა. დებიტორული დავალიანება არის კომპანიის ანაზღაურების უფლება, რომელიც განიხილება უპირობოდ.

თანხების განაწილება შესასრულებელ ვალდებულებებზე

ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების შემთხვევაში, ყოველ შესრულებულ სამუშაოსთან დაკავშირებით განსაზღვრულია ფიქსირებული ერთეულის ფასი, ყოველგვარი შემცირების გარეშე. აქედან გამომდინარე, არ არსებობს გადაწყვეტილება, რომლითაც გათვალისწინებულია ხელშეკრულების ფასის განაწილება მომხმარებლისთვის მიწოდებული სამუშაოს თითოეულ ერთეულზე.

შემოსავლის აღიარება

აღიარებული შემოსავლები განისაზღვრება საანგარიშო თვის განმავლობაში გაწეული ხარჯის გამოყენებით, დამატებული მშენებლობის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული მოგების მარჟა.

გარკვეულ შემთხვევებში, კომპანიას არ შეუძლია გონივრულად გაზომოს ვალდებულების შესრულების შედეგი, მაგრამ კომპანია მოელის ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯის ანაზღაურებას. ამ შემთხვევებში, კომპანია აღიარებს შემოსავალს მხოლოდ იმ ხარჯების ოდენობამდე, რომლებიც გაწეული იქნება მანამ, სანამ მას შეეძლება ვალდებულების შესრულების შედეგის გონივრულად განსაზღვრა.

კომპანია მიმართავს შემდეგ გამონაკლისებს:

არ ჩათვალოს მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტები, როდესაც აქტივზე კონტროლის გადაცემის და მომხმარებლისგან ანაზღაურების მიღების თარიღებს შორის დროის სხვაობა არის ერთ წელზე ნაკლები; და

ხელშეკრულების გაფორმების დამატებითი ხარჯების აღიარება მოხდება მოგების ან ზარალის ხარჯის სახით, როდესაც ისინი წარმოიშობა, თუ ამორტიზაციის პერიოდის ხანგრძლივობა არ აღემატება ერთ წელს.

ფინანსური ინსტრუმენტები

თავის ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანია აღიარებს ფინანსურ აქტივებს და ვალდებულებებს, როდესაც ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო ანარიცხების მხარე.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები

კომპანია აღიარებს ფინანსური აქტივების შემდეგ კატეგორიებს: ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები; სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი, მოგებაში ან ზარალში ასახვით; სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით. კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს-მოდელი შეესაბამება კომპანიის ფინანსურ აქტივებს და დააკლასიფიცირა ისინი შემდეგ კატეგორიად: ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები. 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ფინანსური აქტივები წარმოდგენილია დებიტორული და სხვა დავალიანებებით და ფულის და ფულის ექვივალენტებით ფინანსურ ანგარიშგებაში. ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს საბანკო ანგარიშგებზე.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

მოცემული აქტივები წარმოიქმნება მომხმარებლების მიმართ საქონლის და მომსახურებების მიწოდებისას. ისინი ასევე მოიცავს იმ ფინანსურ აქტივებს, რომლებიც განსაზღვრულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომლებიც გათვალისწინებულია მხოლოდ ძირის და მასზე დარიცხული პროცენტის გადასახდელად. ისინი საწყისი აღიარებისას შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან ან გამოშვებასთან და შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით და შემცირებული გაუფასურების ზარალით.

გაუფასურება

ფასს 9-ს თანახმად, კომპანიამ უნდა გაითვალისწინოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ყველა მის სავალო ინსტრუმენტთან, სესხსა თუ დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებით 12-თვიანი ან სრული არსებობის ვადის განმავლობაში. გაუფასურების მიზანია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება ყველა ფინანსური ინსტრუმენტისთვის, რომელთა მიმართაც საკრედიტო რისკები მნიშვნელოვნად გაიზარდა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, იმის მიუხედავად, შეფასდა თუ არა გაუფასურება ინდივიდუალურ ან კოლექტიურ საფუძველზე. კომპანია განიხილავს ყოველგვარ გონივრულ და მიზანშეწონილ ინფორმაციას, პროგნოზების ჩათვლით.

დებიტორულ დავალიანებასა და სახელშეკრულებო აქტივებთან დაკავშირებით კომპანია იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მიდგომას. გამარტივებული მიდგომის შესაბამისად, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება მიგრაციის მატრიცის გამოყენებით. გამარტივებული მიდგომა აღიარებს სრული პორტფელის ზარალს მიუხედავად საწყისი აღიარების შემგომ საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდისა.

კომპანიის გაუფასურების პოლიტიკა ეფუძნება შემდეგ მეთოდოლოგიას:

- დებიტორული დავალიანება დაკავშირებული მხარეებისგან განიხილება ცალკე;
- ყველა სხვა დებიტორული დავალიანება ჯგუფდება, ვინაიდან ისინი არ შეიცავს ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან კომპონენტებს.

დაკავშირებული მხარეების დებიტორული დავალიანება

კომპანია ინდივიდუალურად განიხილავს დაკავშირებული მხარეების დებიტორულ დავალიანებას და ითვალისწინებს რიგ ფაქტორებს და ინდივიდუალურ გარემოებებს, რომლებიც შესაძლებელია იყოს მიზანშეწონილი კომპანიისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან მიმართებაში. აღნიშნული ანალიზის საფუძველზე, ხელმძღვანელობა აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს წარსულის გამოცდილებასა და სამომავლო მოლოდინებზე დაყრდნობით.

კოლექტიურად გაუფასურებული დებიტორული დავალიანება

კოლექტიურად შეფასებულ სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებზე მოსალოდნელი გაუფასურების ზარალის განსაზღვრის მიზნით, დებიტორული დავალიანებები ჯგუფდება მათი საკრედიტო რისკისა და ხანდაზმულობის მიხედვით. დებიტორულ და სხვა დავალიანებებს აქვთ მსგავსი რისკის მახასიათებელი.

გაუფასურების განაკვეთები ემყარება კომპანიის საკრედიტო გაუფასურების გამოცდილებას. ისტორიულად მოსალოდნელი გაუფასურების განაკვეთი დაკორექტირდება კომპანიის მიმდინარე მომხმარებლებზე მოქმედი არსებული და მომავალი მაკროეკონომიკური ფაქტორების გათვალისწინებით. კომპანია განიხილავს მთლიან შიდა პროდუქტს და ინფლაციის დონეს, როგორც მთავარ მაკროეკონომიკურ ფაქტორებს იმ ქვეყნისთვის, სადაც ის ოპერირებს.

გაუფასურების ანარიცხი არის სხვაობა გაუფასურებულ დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებით მომავალში მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების წმინდა საბალანსო ღირებულებასა და მიმდინარე ღირებულებას შორის. ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული დებიტორული დავალიანების შემთხვევაში, ასეთი ანარიცხი აღირიცხება ცალკეული ანარიცხის ანგარიშზე იმ ზარალთან ერთად, რომელიც აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. როდესაც დებიტორული დავალიანება არ მიიღება, ის ჩამოიწერება ფინანსური აქტივების ანარიცხების ანგარიშზე. ადრე ჩამოწერილი თანხების შემდგომი ანაზღაურება აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

ფულის და ფულის ექვივალენტების გაუფასურება

კომპანიამ შეაფასა საკრედიტო ზარალის რისკი ფულის და ფულის ექვივალენტებზე, როგორც უმნიშვნელო, მათი სწრაფი ლიკვიდურობის გამო. შესაბამისად, კომპანია არ აღიარებს ზემოხსენებული აქტივების გაუფასურებას ფასს 9-ის შესაბამისად.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას იმ შემთხვევაში, როდესაც: (ა) მოხდება აქტივების გამოსყიდვა ან აქტივებიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების უფლებებს ვადა გასდის; ან (ბ) კომპანია გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას, ან აფორმებს ვალდებულების გადაკისრების ხელშეკრულებას, როდესაც: (i) ასევე ხდება აქტივის ფლობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკისა და სარგებლის გადაცემა; ან (ii) კომპანია არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაგენტს არ აქვს უფლება, გაყიდოს აქტივი ნებისმიერ არა-დაკავშირებულ მესამე მხარეზე, გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია ახდენს მისი ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაციას ორი კატეგორიიდან ერთერთად, რაც დამოკიდებულია ვალდებულების აღების მიზანზე: სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება, მოგებაში ან ზარალში ასახვით და სხვა ფინანსური ვალდებულებები. ყველა ფინანსური ვალდებულება დაჯგუფებულია შემდეგ კატეგორიაში - „სხვა ფინანსური ვალდებულებები“. 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავდა ნასესხებ სახსრებს და კრედიტორულ და სხვა დავალიანებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები საწყისი აღიარებისას შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით და 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 საწყისი გარიგების ხარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის.

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილია წმინდა საფუძველზე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების ურთიერთჩათვლის სამართლებრივად აღსრულებადი უფლება, და არსებობს განზრახვა წმინდა საფუძველზე ანგარიშსწორების ან აქტივის რეალიზებისა და ამავდროულად ვალდებულების ანგარიშსწორების თაობაზე.

საპროცენტო შემოსავალი და ხარჯი

პროცენტი აღირიცხება ყველა ფინანსურ ინსტრუმენტთან მიმართებაში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით, ეს არის განაკვეთი, რომლითაც ფასდაკლებულია მომავალი ფულადი გადახდები ან შემოსავლები ფინანსური ინსტრუმენტის სავარაუდო საექსპლუატაციო ვადის ან უფრო მოკლე პერიოდის განმავლობაში. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოთვლისას, კომპანია აფასებს ფულადი სახსრების მოძრაობას, ფინანსური ინსტრუმენტის ყველა სახელშეკრულებო პირობის გათვალისწინებით. განგარიშება 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.

საპროცენტო შემოსავლის და ხარჯის აღიარება ხდება მოგებაში და ზარალში.

იჯარები

კომპანია, როგორც მოიჯარე

იჯარა კლასიფიცირდება როგორც ფინანსური იჯარა, თუ იგი ითვალისწინებს არსებითად ყველა რისკისა და სარგებლის გადაცემას, რომელიც დაკავშირებულია ძირითადი აქტივის ფლობასთან. იჯარა კლასიფიცირდება როგორც საოპერაციო იჯარა, თუ იგი არ ითვალისწინებს არსებითად ყველა რისკისა და სარგებლის გადაცემას, რომელიც დაკავშირებულია ძირითადი აქტივის ფლობასთან. კომპანია აღიარებს საოპერაციო იჯარის გადახდებს შემოსავლად წრფივი მეთოდის ან ნებისმიერ სხვა სისტემატიურ საფუძველზე. კომპანია მიმართავს სხვა სისტემატიურ საფუძველს იმ შემთხვევაში, თუ ეს საფუძველი უფრო მეტად წარმოადგენს იმ ნიშნულს, სადაც ძირითადი აქტივის გამოყენებიდან მიღებული სარგებელი შემცირებულია.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები ბალანსში ასახულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალი, 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 შეკეთებასა და ტექნიკურ მომსახურებასთან, აისახება იმ ფინანსური პერიოდის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომელშიც წარმოიშვა.

ცვეთის გამოთვლა ხდება წრფივი მეთოდით, აქტივის ღირებულების ან გაუფასურებული ღირებულების განაწილებით მათ დარჩენილ ღირებულებებზე სასარგებლო გამოყენების ვადის მანძილზე. ცვეთა ირიცხება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ჯგუფი

	სასარგებლო გამოყენების ვადა (წლები)
სამშენებლო მოწყობილობები	5-10
ავტო და საოფისე მოწყობილობები	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5
სხვა	5-10

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ხდება აქტივების ნარჩენი ღირებულებისა და სასარგებლო გამოყენების ვადის გადახედვა, და საჭიროების შემთხვევაში, მათი შეცვლა. ცვლილებები აღირიცხება პერსპექტიულ საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების კომპონენტების საბალანსო ღირებულების აღიარების შეწყვეტა ხდება მათი გასხვისებისას; ან როდესაც მათი 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.

მატერიალური აქტივების გაუფასურება

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს კომპანია განსაზღვრავს, არსებობს თუ არა აქტივების გაუფასურების ნიშნები. ასეთი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში, ფასდება ამ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება. ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება ინდივიდუალური აქტივისთვის გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აქტივი არ ახდენს ფულადი ნაკადების შემოდიწებას, რომლებიც მნიშვნელოვნად დამოუკიდებელია სხვა აქტივებისა და აქტივების ჯგუფებისგან. მოცემულ შემთხვევაში, ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება როგორც ფულადი სახსრების წარმომქნელი ერთეული, რომელსაც მიეკუთვნება აქტივი.

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება არის განკარგვის დანახარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. თუ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება ნაკლებია მის საბალანსო ღირებულებაზე, აქტივის საბალანსო ღირებულება შემცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. აღნიშნული შემცირება წარმოადგენს გაუფასურების ზარალს. გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. გაუფასურების ზარალის აღიარების შემდგომ, აქტივთან დაკავშირებით ამორტიზაციის საფასური დარეგულირდება სამომავლო პერიოდებში აქტივის შემოწმებული საბალანსო ღირებულების სისტემატიურად გასანაწილებლად მისი დარჩენილი სასარგებლო გამოყენების ვადის განმავლობაში.

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 ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებული შეფასებები შეიცვლება.

აქტივის, გარდა გუდვილისა, გაზრდილი საბალანსო ღირებულება, გამოწვეული გაუფასურების ზარალის ცვლილებით, არ უნდა აღმატებოდეს 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 მოგება-ზარალის 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 დაიქვეითება 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 ცვლილება მხედველობაში მიიღება საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით.

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 შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევაში, თუ ხარჯები აღარ გამოიწვევს სამომავლო ეკონომიკურ მოგებას, ან თუ სამომავლო ეკონომიკური მოგება ვერ აკმაყოფილებს ან წყვეტს ბალანსში აქტივის სახით აღიარების მოთხოვნების შესრულებას.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

დაბეგვრა

კორპორატიული მოგების გადასახადი

კორპორატიული მოგების გადასახადის (მოგების გადასახადის) ახალი მოდელი ამოქმედდა 2017 წლის 1 იანვრიდან. 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

მოგების გადასახადის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც კომპანია გაანაწილებს დივიდენდს. დივიდენდის განაწილებასთან ერთად, კიდევ ერთი მავალდებულებელი მოვლენა, რომელიც ახდენს მოგების გადასახადის გენერირებას, აისახება პუნქტში - „ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები - გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა“. კომპანიის მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება დაანგარიშდება საანგარიშო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით.

გადავადებული მოგების გადასახადი

საქართველოში არსებული საგადასახადო სისტემის სპეციფიკური ხასიათიდან გამომდინარე, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არ არის წარმოდგენილი რაიმე სხვაობა საქართველოში რეგისტრირებული კომპანიების (გარდა ფინანსურ სექტორში მოქმედი კომპანიებისა, სადაზღვევო კომპანიების ჩათვლით) საბალანსო ღირებულებასა და აქტივებისა და ვალდებულებების საგადასახადო ბაზას შორის, რაც წარმოშობდა გადავადებულ საგადასახადო აქტივებს ან გადავადებულ საგადასახადო ვალდებულებებს.

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.

მარეგულირებელი კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო მარეგულირებელი კაპიტალის ოდენობა განისაზღვრება წესდებით. კომპანიის მარეგულირებელი კაპიტალის ცვლილება (ცვლილება მარეგულირებელ კაპიტალში, საკუთრებაში და ა.შ.) სრულდება მხოლოდ კომპანიის პარტნიორთა გადაწყვეტილების საფუძველზე. საწესდებო კაპიტალის აღიარება ხდება მარეგულირებელ კაპიტალად მფლობელების მიერ გაკეთებული შენატანების მოცულობით. მარეგულირებელი კაპიტალის აღიარება ხდება შენატანის სამართლიანი ღირებულებით.

ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები

პირობითი აქტივები და ვალდებულებები

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

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

ანარიცხები

ანარიცხების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც კომპანიას აქვს მიმდინარე ვალდებულება (სამართლებრივი ან კონსტრუქციული) წარსული მოვლენის შედეგად, შესაძლებელია, რომ კომპანიას მოეთხოვოს ვალდებულების დაფარვა და შესრულდეს ვალდებულების ოდენობის სარწმუნო შეფასება. ანარიცხის სახით აღიარებული თანხა წარმოადგენს იმ ანაზღაურების საუკეთესო შეფასებას, რომელიც საჭიროა მიმდინარე ვალდებულების დასაფარად საანგარიშო თარიღისთვის, ვალდებულებასთან დაკავშირებული რისკებისა და გაურკვევლობების მხედველობაში მიღებით.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

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

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკის მართვა

კომპანიის საქმიანობა დგება სხვადასხვა რისკის წინაშე. რისკების მართვა მისი საქმიანობის კრიტიკულ კომპონენტს წარმოადგენს. რისკი თანდაყოლილი მოვლენაა კომპანიის საქმიანობისთვის, მაგრამ მისი მართვა შესაძლებელია მუდმივი იდენტიფიკაციის, შეფასებისა და ყოველდღიური მონიტორინგის პროცესის მეშვეობით, რაც ექვემდებარება რისკის ლიმიტს და სხვა კონტროლის მექანიზმებს. თითოეული პირი კომპანიაში ანგარიშვალდებულია მის პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებულ რისკზე. კომპანიის ოპერაციებთან დაკავშირებულ ძირითად ფინანსურ რისკებს წარმოადგენს საკრედიტო, ლიკვიდურობის და საბაზრო მოძრაობის რისკები საპროცენტო და უცხოური ვალუტის გაცვლის განაკვეთებში. ქვემოთ წარმოდგენილია აღნიშნულ რისკებთან დაკავშირებული კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკის მოკლე აღწერილობა.

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს ნასესხებ სახსრებს და კრედიტორულ და სხვა დავალიანებას. აღნიშნული ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი მიზანია კომპანიის ფინანსური მხარდაჭერა. კომპანიას გააჩნია ფინანსური აქტივები, როგორცაა დებიტორული და სხვა დავალიანება, ფული და ფულის ექვივალენტები.

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგი სახით:

	31.12.2023		31.12.2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	12,041	4,047	139,095	48,223
დებიტორული და სხვა დავალიანება	22,060	7,414	102,781	35,633
	34,101	11,461	241,876	83,856
ფინანსური ვალდებულებები				
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	661,799	222,431	788,199	273,262
ნასესხები სახსრები	3,164,421	1,063,564	2,656,525	920,997
	3,826,220	1,285,995	3,444,724	1,194,259

სამართლიანი ღირებულების გამოთვლა

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

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 ფასისგან, და რეალური ღირებულება არ დასტურდება იდენტურ აქტივზე ან ვალდებულებაზე აქტიურ ბაზრებზე არსებული კოტირებული ფასით, ასევე ეს ღირებულება არ ეფუძნება შეფასებას ისეთი მეთოდის საფუძველზე, რომელიც იყენებს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრის მონაცემებს, ასეთ შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტები თავდაპირველად შეფასდება სამართლიანი ღირებულებით, რომელიც დაკორექტირდება ამ ღირებულებასა და გარიგების ღირებულებას შორის სხვაობით. ამ ფასსა და შეფასების მეთოდით მიღებულ თავდაპირველ ღირებულებას შორის ნებისმიერი სხვაობა შემდგომში სათანადო წესით აღიარდება მოგებაში ან ზარალში ინსტრუმენტის სასარგებლო მოხმარების ვადის განმავლობაში, მაგრამ არა უგვიანეს იმ დროისა, როცა შეფასება მთლიანად ეყრდნობა დაკვირვებადი ბაზრის მონაცემებს ან როცა გარიგება დაიხურება.

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკის მართვა (გაგრძელება)

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 (არაკოტირებული) ფასებით.

დონე 2: მეორე დონის შეფასებები არის შეფასებების მეთოდები, რომლებიც გამოიყენება აქტივებთან ან ვალდებულებებთან დაკავშირებით დაკვირვებადი ყველა არსებითი მონაცემების მიმართ, როგორც პირდაპირ (ანუ როგორც ფასები), ასევე ირიბად (ანუ 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 ინსტრუმენტებისგან, რომლის ფარგლებში შეფასების მეთოდიც 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.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება, რომელიც გამოყენებულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის - დებიტორული და სხვა დავალიანება, კრედიტორული და სხვა დავალიანება და ნასესხები სახსრები - მოხდა მე-3 დონის იერარქიის საფუძველზე. მე-3 დონეზე სამართლიანი ღირებულების იერარქიის შეფასება მოხდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდის გამოყენებით. სამართლიანი ღირებულების შეფასება არაკოტირებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის მოხდა მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების საფუძველზე, რომელთა მიღებაც მოსალოდნელია დისკონტირებული მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთით, რაც დამახასიათებელია მსგავსი საკრედიტო რისკის და დაფარვის ვადის მქონე ახალი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის. 2023 წლის 31 დეკემბერს და 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის არ მომხდარა ცვლილება სამართლიანი ღირებულებით არ შეფასებული აქტივებისა და ვალდებულებების მე-3 დონის შეფასებებისთვის გამოყენებულ შეფასების მეთოდოლოგიაში. ფული და ფულის ექვივალენტების სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია პირველი დონის მიხედვით.

კაპიტალის მართვა

კომპანია საკუთარ კაპიტალს მართავს იმისათვის, რომ შეძლოს უწყვეტი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე ფუნქციონირების გაგრძელება, რათა სესხებისა და კაპიტალის ნაშთების ოპტიმიზაციის გზით მაქსიმალური გახადოს კაპიტალის მფლობელის უკუგება. კომპანიის ხელმძღვანელობა რეგულარულად განიხილავს კაპიტალის სტრუქტურას. აღნიშნული განხილვის შედეგების საფუძველზე, კომპანია მიმართავს შესაბამის ზომებს, რათა დააბალანსოს მისი საყოველთაო კაპიტალის სტრუქტურა დივიდენდების გადახდის, კაპიტალის შენატანების, ასევე ახალი სესხების აღების ან არსებული სესხების გამოსყიდვის გზით.

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრაზე და, მათთან დაკავშირებით საბოლოო პასუხისმგებლობის შენარჩუნების პარალელურად, მან გადასცა პროცესების დაპროექტებისა და ოპერირების უფლებამოსილება, რაც უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური ფუნქციონირების მიზნით მიზნებისა და პოლიტიკის ეფექტიანად განხორციელებას. ხელმძღვანელობა ღებულობს ყოველთვიურ ანგარიშებს კომპანიის ფინანსური დეპარტამენტისგან, რომლის მეშვეობითაც ის განიხილავს დანერგილი პროცესების ეფექტურობას და მის მიერ წარმოდგენილი მიზნებისა და პოლიტიკის მიზანშეწონილობას. ხელმძღვანელობის ზოგადი მიზანია იმ პოლიტიკის განსაზღვრა, რომლის მიზანია რისკის შეძლებისდაგვარად შემცირება კომპანიის კონკურენტუნარიანობასა და მოქნილობაზე არასასურველი გავლენის მოხდენის გარეშე. აღნიშნულ პოლიტიკასთან დაკავშირებით დამატებითი დეტალები იხილეთ ქვემოთ:

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაგენტი არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. კომპანია ძირითადად ექვემდებარება მისი დებიტორული და სხვა დავალიანებიდან და ფული და ფულის ექვივალენტებიდან გამოწვეულ საკრედიტო რისკს (გარდა სალაროში არსებული ნაღდი ფულისა).

კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა საკრედიტო პოლიტიკა გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რაც განიხილავს გადაუხდელი დავალიანებების კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. საკრედიტო რისკის მონიტორინგის მიზნით, კომპანია აერთიანებს მის მომხმარებლებს ვადაგადაცილების სტატუსის მიხედვით. საკრედიტო რისკის კონტროლის მიზნით, კომპანია განიხილავს შემდეგ ფაქტორებს: ფინანსების პროვაიდერი არის დაკავშირებული მხარე, იურიდიული პირი გარდა დაკავშირებული მხარისა თუ პერსონალისა, ფინანსური სირთულეების არსებობა წარსულში. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება არის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური თანხა (გარდა სალაროში არსებული ნაღდი ფულისა).

კომპანია უზრუნველყოფს ფინანსური აქტივების გაუფასურებას ფასს 9-ის - „ფინანსური ინსტრუმენტების“ შესაბამისად.

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქშენი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში / ევროში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკის მართვა (გაგრძელება)

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. კომპანია ექვემდებარება ძირითადი უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების ცვლილების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების რისკზე 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

	ლარი		ევრო	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	12,041	-	4,047	-
დებიტორული და სხვა დავალიანება	22,060	-	7,414	-
	34,101	-	11,461	-
ფინანსური ვალდებულებები				
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	661,799	-	222,431	-
ნასესხები სახსრები	-	3,164,421	-	634,252
	661,799	3,164,421	222,431	634,252
	(627,698)	(3,164,421)	(210,970)	(634,252)

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების რისკზე 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

	ლარი		ევრო	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	139,095	-	48,223	-
დებიტორული და სხვა დავალიანება	102,781	-	35,633	-
	241,876	-	83,856	-
ფინანსური ვალდებულებები				
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	788,199	-	273,262	-
ნასესხები სახსრები	-	2,656,525	-	920,997
	788,199	2,656,525	273,262	920,997
	(546,323)	(2,656,525)	(189,405)	(920,997)

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს კომპანიის მგრძნობელობას ლართან მიმართებაში აშშ დოლარის/ევროს 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 გაცვლითი კურსის შესაძლო ცვლილებას. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატული მონეტარული მუხლების გადასახდელ თანხებს და აკორექტირებს პერიოდის ბოლოსთვის მათ გადაყვანას 20%-იანი ცვლილებით უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსებში.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წმინდა მოგებაზე გავლენა, აქტივების გადაფასების საფუძველზე, შემდეგია:

	ლარი		ევრო	
	ლარი/ევრო 20%	ლარი/ევრო -20%	ლარი/ევრო 20%	ლარი/ევრო -20%
მოგება/(ზარალი)	(632,884)	632,884	(212,713)	212,713

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წმინდა მოგებაზე გავლენა, აქტივების გადაფასების საფუძველზე, შემდეგია:

	ლარი		ევრო	
	ლარი/ევრო 20%	ლარი/ევრო -20%	ლარი/ევრო 20%	ლარი/ევრო -20%
მოგება/(ზარალი)	(531,305)	531,305	(184,199)	184,199

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკის მართვა (გაგრძელება)

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა კომპანიის მიერ სამუშაო კაპიტალის მართვის საფუძველზე. აღნიშნული რისკი გულისხმობს იმას, რომ კომპანია აღმოჩნდება სირთულეების წინაშე მისი მიმდინარე ფინანსური ვალდებულებების შესრულებისას, მათი ვადის დადგომისას, რაც უარყოფითად აისახება კომპანიის მიმდინარე ოპერაციებსა და საქმიანობაზე. ლიკვიდურობის რისკის გონივრული მართვა გულისხმობს საკმარისი ნაღდი ფულის უზრუნველყოფას და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას აღებული საკრედიტო საშუალებების სათანადო ოდენობის საშუალებით. კომპანია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით და განსაზღვრავს კომპანიის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილია.

ქვემოთ წარმოდგენილი კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ეფუძნება დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	1 წელზე ნაკლები (ლარი)	1 წელზე ნაკლები (ევრო)	5 წელზე მეტი (ლარი)	5 წელზე მეტი (ევრო)
ფინანსური ვალდებულებები				
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	661,799	222,431	-	-
ნასესხები სასრები	-	-	4,941,727	1,660,917
	<u>661,799</u>	<u>222,431</u>	<u>4,941,727</u>	<u>1,660,917</u>

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	1 წელზე ნაკლები (ლარი)	1 წელზე ნაკლები (ევრო)	5 წელზე მეტი (ლარი)	5 წელზე მეტი (ევრო)
ფინანსური ვალდებულებები				
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	788,199	273,262	-	-
ნასესხები სასრები	-	-	4,831,147	1,674,923
	<u>788,199</u>	<u>273,262</u>	<u>4,831,147</u>	<u>1,674,923</u>

6. შემოსავალი

	2023		2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან*	12,919,226	4,546,462	5,969,957	1,938,801
სამშენებლო ტექნიკის გაქირავებიდან	58,988	20,759	119,666	38,863
შემოსავალი სხვა	32,357	11,386	71,766	23,307
	<u>13,010,571</u>	<u>4,578,607</u>	<u>6,161,389</u>	<u>2,000,971</u>

* კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სამშენებლო ბიზნესი. კომპანიამ გააფორმა სამშენებლო სამუშაოების ხელშეკრულება შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცთან“, რომელიც წარმოადგენს მის დაკავშირებულ მხარეს. მიმდინარე ეტაპზე ხელშეკრულების მიზანია საცხოვრებლების და შესაბამისი კომუნალური ობიექტების მშენებლობა გოლფის კომპლექსის გარშემო.

2023 წელს, შპს „რეტკოსთან“ სასამართლო საქმის განხილვის შემდეგ (დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ შენიშვნა 11), კომპანიამ გასწია მომსახურება, რომელიც გახდა დავის საგანი კონტრაქტორ კომპანიასთან და აღიარებული იქნა 3,019,424 ლარის (1,062,579 ევროს) ოდენობის შემოსავალი.

მომსახურების გაწევიდან მიღებული შემოსავალი აღიარდება დროთა განმავლობაში. კომპანიის ხელმძღვანელობის შეფასებით ის არის მთავარი ამ გარიგებაში, რადგან მან აიღო ამ გარიგების სახელშეკრულებო ვალდებულება, აკონტროლებს საფასო პოლიტიკას და ეკისრება სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკები.

დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შენიშვნაში 4.

გვ. 63

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქშენი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარი / ევროში)

7. გაწეული მომსახურების საფასური

	2023		2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ქვეკონტრაქტორების მომსახურება	(9,624,598)	(3,387,035)	(4,093,354)	(1,329,356)
ხელფასი*	(1,582,864)	(557,033)	(688,295)	(223,530)
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	(1,006,712)	(354,276)	(1,244,829)	(404,271)
ამორტიზაცია*	(267,454)	(94,121)	(160,675)	(52,181)
სამშენებლო ტექნიკის შეკეთება და ტექნიკური მომსახურება	(138,885)	(48,875)	(76,408)	(24,814)
	(12,620,513)	(4,441,340)	(6,263,561)	(2,034,152)

* 2022 წლის განმავლობაში, COVID-19-თან დაკავშირებული შეზღუდვების გამო, კომპანია არ მუშაობდა მთელი დატვირთვით, რამაც გამოიწვია გაუნაწილებელი ამორტიზაცია და ხელფასის ხარჯები, როგორც წარმოების ხარჯების არანორმალური ოდენობა. გაუნაწილებელი ხარჯები გამოირიცხება წარმოების ხარჯიდან და აღიარებულია საოპერაციო ხარჯად, როდესაც ისინი გაწეულია 320,173 ლარის (ევრო: 103,979) მთლიანი ოდენობით; თანამშრომელთა სარგებლის ხარჯები - 224,530 ლარი (ევრო: 72,918); და ამორტიზაციის ხარჯი - 95,643 ლარი (ევრო: 31,061). 2023 წელს არანაირი შეზღუდვა არ ყოფილა და კომპანია სრული დატვირთვით მუშაობდა.

8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი

	2023		2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
საგადასახადო ხარჯი გარდა მოგების გადასახადისა*	(522,175)	(183,761)	(36,728)	(11,928)
თანამშრომლის სარგებლის ხარჯი**	(196,383)	(69,110)	(391,678)	(127,201)
პროფესიონალური მომსახურება	(58,061)	(20,433)	(68,179)	(22,142)
ტექნიკური მომსახურება და შეკეთება	(33,662)	(11,846)	(23,722)	(7,704)
საწვავის ხარჯი	(20,096)	(7,072)	(55,241)	(17,940)
კომუნიკაცია და კომუნალური მომსახურებები	(19,007)	(6,689)	(19,239)	(6,248)
ცვთა და ამორტიზაცია**	(17,316)	(6,094)	(122,430)	(39,760)
საბანკო მოსაკრებლები	(2,515)	(885)	(1,152)	(374)
სხვა	(6,366)	(2,240)	(40,636)	(13,197)
	(875,581)	(308,130)	(759,005)	(246,494)

* საგადასახადო ხარჯი, გარდა მოგების გადასახადისა, მოიცავს დღგ-ს ხარჯს 494,088 ლარის (173,877 ევროს) ოდენობით. დღგ-ს ხარჯი დაკავშირებულია შპს „რეტკოსგან“ მიღებულ მომსახურებასთან. კომპანიას არ დაუდასტურებია შპს „რეტკოს“ მიერ გამოგზავნილი დღგ-ის ანგარიშგაქტურა მისი შექმნის დღეს და 2023 წლისთვის ის უკვე ვადაგადაცილებული იყო, ამიტომ კომპანიამ დღგ-ს თანხა ვერ გამოქვითა.

** 2022 წლის განმავლობაში, COVID-19-თან დაკავშირებული შეზღუდვების გამო, კომპანია არ მუშაობდა მთელი დატვირთვით, რამაც გამოიწვია გაუნაწილებელი ამორტიზაცია და თანამშრომელთა სარგებლის ხარჯები, როგორც წარმოების ხარჯების არანორმალური ოდენობა. გაუნაწილებელი ხარჯები გამოირიცხება წარმოების ხარჯიდან და აღიარებულია საოპერაციო ხარჯად, როდესაც ისინი გაწეულია 320,173 ლარის (ევრო: 103,979) მთლიანი ოდენობით; თანამშრომელთა სარგებლის ხარჯები - 224,530 ლარი (ევრო: 72,918); და ამორტიზაციის ხარჯი - 95,643 ლარი (ევრო: 31,061). 2023 წელს არანაირი შეზღუდვა არ ყოფილა და კომპანია სრული დატვირთვით მუშაობდა.

9. ფინანსური ხარჯი

	2023		2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
საპროცენტო ხარჯი	(406,985)	(143,224)	(372,114)	(120,848)
ნასესხები სახსრების გადაფასებიდან სავალუტო გაცვლითი კურსის მოგება / (ზარალი)	(100,911)	(35,512)	516,753	167,821
	(507,896)	(178,736)	144,639	46,973

მ. ბ. ბ.

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქშენი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში / ევროში)

10. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს ლარში შემდეგნაირად:

ისტორიული ღირებულება	სამშენებლო მანქანა- დანადგარები	ავეჯი და საოფისე მოწყობილობები	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	3,130,666	116,617	256,411	3,503,694
დანამატები	576	9,479	-	10,055
განკარგვა	(73,240)	-	-	(73,240)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	3,058,002	126,096	256,411	3,440,509
დანამატები	-	22,865	-	22,865
განკარგვა	-	-	-	-
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	3,058,002	148,961	256,411	3,463,374
დაგროვილი ამორტიზაცია				
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	(1,736,779)	(116,617)	(203,282)	(2,056,678)
ამორტიზაციის საფასური	(256,319)	(9,479)	(17,307)	(283,105)
განკარგვა	39,856	-	-	39,856
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	(1,953,242)	(126,096)	(220,589)	(2,299,927)
ამორტიზაციის საფასური	(267,454)	(11,376)	(5,940)	(284,770)
განკარგვა	-	-	-	-
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	(2,220,696)	(137,472)	(226,529)	(2,584,697)
წმინდა საბალანსო ღირებულება				
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	1,104,760	-	35,822	1,140,582
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	837,306	11,489	29,882	878,677

ძირითადი საშუალებები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს ევროში შემდეგნაირად:

ისტორიული ღირებულება	სამშენებლო მანქანა- დანადგარები	ავეჯი და საოფისე მოწყობილობები	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	893,456	33,281	73,175	999,912
დანამატები	187	3,078	-	3,265
განკარგვა	(23,785)	-	-	(23,785)
უცხოური სავალუტო კურსის მოძრაობა	190,329	7,358	15,720	213,407
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	1,060,187	43,717	88,895	1,192,799
დანამატები	-	8,047	-	8,047
განკარგვა	-	-	-	-
უცხოური სავალუტო კურსის მოძრაობა	(32,391)	(1,698)	(2,715)	(36,804)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	1,027,796	50,066	86,180	1,164,042
დაგროვილი ამორტიზაცია				
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	(495,657)	(33,281)	(58,013)	(586,951)
ამორტიზაციის საფასური	(83,242)	(3,078)	(5,621)	(91,941)
განკარგვა	12,944	-	-	12,944
უცხოური სავალუტო კურსის მოძრაობა	(111,219)	(7,358)	(12,843)	(131,420)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	(677,174)	(43,717)	(76,477)	(797,368)
ამორტიზაციის საფასური	(94,121)	(4,004)	(2,090)	(100,215)
განკარგვა	-	-	-	-
უცხოური სავალუტო კურსის მოძრაობა	24,918	1,517	2,430	28,865
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	(746,377)	(46,204)	(76,137)	(868,718)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	383,013	-	12,418	395,431
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	281,419	3,862	10,043	295,324

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქშენი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში / ევროში)

11. ავანსები

	31.12.2023		31.12.2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
არაფინანსური დავალიანება				
გადახდილი ავანსები*	1,657,255	557,004	4,898,071	1,698,124
	<u>1,657,255</u>	<u>557,004</u>	<u>4,898,071</u>	<u>1,698,124</u>

* 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 3,239,019 ლარი (დღგ-ს ჩათვლით) წარმოადგენს შპს „რეტკოს“ მიმართ გადახდილი ავანსს. 2022 წლის მარტში, კომპანია, როგორც „მოპასუხე“ და შპს „რეტკო“, როგორც „მომჩივანი“ მორიგდნენ სამართალწარმოებაში. მორიგების შეთანხმების თანახმად, კომპანია იღებს ვალდებულებას, გადაუხადოს „მომჩივანს“ 650,000 ევროს ექვივალენტი ლარში, რომელიც სრულად იქნა გადახდილი 2022 წელს. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიამ სრულად მიიღო მომსახურება შპს „რეტკოსგან“ ზემოაღნიშნულ ავანსებთან დაკავშირებით.

12. ნასესხები სახსრები

	საპროცენტო განაკვეთი	31.12.2023		31.12.2022	
		ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
OU Skinest Air	15%	3,164,421	1,063,564	2,656,525	920,997

გადასახდელი ძირი თანხა და პროცენტი წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31.12.2023		31.12.2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
დარიცხული პროცენტი	31.12.2023 *	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
ძირი თანხა	2,145,971	721,262	1,660,217	575,585
	1,018,450	342,302	996,308	345,412

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ნასესხები სახსრების შეჯამება წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31.12.2023		31.12.2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
1 იანვარი				
არა-ფულადი ნაკადები	2,656,525	920,997	2,801,164	799,419
საპროცენტო ხარჯი	406,985	143,224	372,114	120,848
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსით გამოწვეული (მოგება)/ზარალი	100,911	35,512	(516,753)	(167,821)
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მოძრაობა	-	(36,169)		168,551
31 დეკემბერი	<u>3,164,421</u>	<u>1,063,564</u>	<u>2,656,525</u>	<u>920,997</u>

ნასესხები სახსრების არადისკონტირებული ოდენობები წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31.12.2023		31.12.2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
მსესხებელი				
OU Skinest Air	3,164,421	1,063,564	2,656,525	920,997
	<u>3,164,421</u>	<u>1,063,564</u>	<u>2,656,525</u>	<u>920,997</u>

2018 წლის 31 დეკემბერს, კომპანიამ გააფორმა ცვლილება OU Skinest Air-თან გაფორმებულ სესხის ხელშეკრულებაში. აღნიშნული ცვლილების თანახმად, სესხის გადახდის გრაფიკი შეიცვალა და მსესხებელს სესხის დაფარვის ვადად განესაზღვრა 2026 წლის 31 დეკემბერი. აგრეთვე, ასევე ცვლილების შედეგად შეიცვალა პროცენტის დარიცხვის პრინციპი - საპროცენტო ხარჯი დაანგარიშდა რთული პროცენტის საფუძველზე, პროცენტი გამოითვალა პროცენტის გამოთვლის პერიოდის დასაწყისში გადაუხდელი ძირი თანხიდან და გადასახდელი დაგროვილი პროცენტიდან. ცვლილებაში მითითებული პროცენტის გამოთვლა გამოიყენება რეტროაქტიურად 2018 წლის 1 იანვრიდან. ნასესხები სახსრების საბალანსო ღირებულება მათ სამართლიან ღირებულებასთან მიახლოებულია. ნასესხები სახსრების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შენიშვნაში 5.

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქშენი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარი / ევროში)

13. კრედიტორული და სხვა დავალიანება

	31.12.2023		31.12.2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფინანსური ვალდებულებები				
კრედიტორული დავალიანება	597,422	200,794	782,265	271,205
გადასახდელი ხელფასი	64,377	21,637	5,934	2,057
	661,799	222,431	788,199	273,262
არაფინანსური ვალდებულებები				
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	641,544	215,623	3,849,920	1,334,739
	641,544	215,623	3,849,920	1,334,739
	1,303,343	438,054	4,638,119	1,608,001

კრედიტორული და სხვა დავალიანებების საბალანსო ღირებულება, რომელიც კლასიფიცირდება როგორც ამორტიზებული ღირებულება, მიახლოებულია მათ სამართლიან ღირებულებებთან მათი მოკლევადიანობიდან გამომდინარე.

კრედიტორული და სხვა დავალიანებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 5.

14. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეებში შედის მფლობელები, შვილობილი კომპანიები და საერთო საკუთრებაში ან კონტროლის ქვეშ წარმოდგენილი საწარმოები, ასევე უმაღლესი ხელმძღვანელობის წევრები. თითოეულ შესაძლო დაკავშირებულ მხარესთან კავშირის განხილვისას, ყურადღება ექცევა კავშირის არსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის გადასახდელი ნაშთების დეტალები წარმოდგენილია ქვემოთ:

	ლარი		ევრო	
	შვებელი კომპანია	სხვა დაკავშირებული მხარე	შვებელი კომპანია	სხვა დაკავშირებული მხარე
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება				
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	-	641,544	-	215,623
ნასესხები სახსრები	3,164,421	-	1,063,564	-

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის გადასახდელი ნაშთების დეტალები წარმოდგენილია ქვემოთ:

	ლარი		ევრო	
	შვებელი კომპანია	სხვა დაკავშირებული მხარე	შვებელი კომპანია	სხვა დაკავშირებული მხარე
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება				
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	-	3,849,920	-	1,334,739
ნასესხები სახსრები	2,656,525	-	920,997	-

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, კომპანიას და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის არსებული ოპერაციების დეტალები წარმოდგენილია ქვემოთ:

	ლარი		ევრო	
	შვებელი კომპანია	სხვა დაკავშირებული მხარე	შვებელი კომპანია	სხვა დაკავშირებული მხარე
სრული შემოსავლის ანგარიშგება				
შემოსავალი	-	12,673,716	-	4,460,063
ფინანსური ხარჯი	(406,985)	-	(143,224)	-

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, კომპანიას და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის არსებული ოპერაციების დეტალები წარმოდგენილია ქვემოთ:

	ლარი		ევრო	
	შვებელი კომპანია	სხვა დაკავშირებული მხარე	შვებელი კომპანია	სხვა დაკავშირებული მხარე
სრული შემოსავლის ანგარიშგება				
შემოსავალი	-	6,041,723	-	1,962,108
ფინანსური ხარჯი	(372,114)	-	(120,847)	-

15. ვალდებულებები და სხვა გაუთვალისწინებელი შემთხვევები

სასამართლო პროცესები - 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არა ჩართული არსებით სამართალწარმოებაში. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მატერიალური ზარალი არ აღინიშნება, ამიტომ არ არის გათვალისწინებული სამართალწარმოების შესახებ დებულება.

გადასახადები - საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება ხშირ სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას და ცვლილებას. გარდა ამისა, ვინაიდან ხელმძღვანელობის მიერ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია შესაძლებელია განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციისგან, გარიგებები შესაძლებელია დადგეს ექვსი 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 ლიად საგადასახადო ორგანოების მიერ განსახილველად სამი წლის ვადით.

სამშენებლო გარანტია - შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცთან“ გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, კომპანიამ იკისრა ვალდებულება, უზრუნველყოს მინიმუმ ორწლიანი გარანტია ყველა აშენებულ შენობასა თუ ნაგებობაზე, დამონტაჟებულ დანადგარსა და გამოყენებულ მასალაზე (გარდა სახარჯი მასალებისა), გარდა სხვაგვარად შეთანხმების შემთხვევებისა. ვინაიდან კომპანიას არ ჰქონია რაიმე ნივთობრივი წუნის შესახებ გამოცდილება აქამდე, კომპანიის ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ამგვარი წუნის ალბათობა ნაკლებ სავარაუდოა და წუნის თანხის სარწმუნოდ შეფასება შეუძლებელია, შესაბამისად არ არის წარმოდგენილი სათანადო დათქმები წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში.

16. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

კომპანიამ მიიღო ოფიციალური ფინანსური მხარდაჭერის წერილი მფლობელისგან 2024 წლის 07 ივნისს. აღნიშნული წერილის თანახმად, პარტნიორი მზადაა გასწიოს ფინანსური დახმარება, როგორც ეს საჭირო იქნება კომპანიის მიერ საქმიანობის გასაგრძელებლად.

2024 წლის 15 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, OU SKINEST AIR-სა და შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენს“ შორის არსებულ სესხის ხელშეკრულებებში განხორციელდა შემდეგი ცვლილებები:

- მხარეები რთული პროცენტიდან მარტივ პროცენტზე გადავიდნენ, რომლის მიხედვითაც სესხზე დარიცხული პროცენტი აღარ გაერთიანდება;
- ცვლილებების მიხედვით, დარიცხული პროცენტი ხელახლა გამოითვლება 2020 წლის 1 იანვრიდან 2023 წლის 31 დეკემბრამდე. ცვლილების შედეგი აისახება ფინანსური ანგარიშგების კაპიტალში 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის და კლასიფიცირდება როგორც „ცვლილების შედეგი დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებულ ნასესხებ სახსრებზე“, 1,277,332 ლარის (429,312 ევროს) ოდენობით;
- 2024 წლის პერიოდში, საპროცენტო ხარჯი დაირიცხება მარტივი პროცენტის მეთოდით.

17. წინა პერიოდის რეკლასიფიკაციები

კომპანიამ განახორციელა წინა პერიოდის რეკლასიფიკაციები და ხელახლა ჩამოაყალიბა შედარებითი მაჩვენებლები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული პერიოდებისთვის, ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ახალი მაჩვენებლები უფრო სამართლიანად წარმოადგენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას.

წინა პერიოდის რეკლასიფიკაციის შედეგი მთლიანი შემოსავლის ანგარიშგებაზე შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	31.12.2022		რეკლასიფიკაცია		31.12.2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო	გადაფასებული	
ავანსები	-	-	4,898,071	1,698,125	4,898,071	1,698,125
დებიტორული	-	-	102,781	35,633	102,781	35,633
დავალიანება	-	-	(5,000,852)	(1,733,758)	-	-
დებიტორული და სხვა დავალიანებები	5,000,852	1,733,758				
	01.01.2022		რეკლასიფიკაცია		01.01.2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო	გადაფასებული	
ავანსები	-	-	1,418,800	404,908	1,418,800	404,908
დებიტორული	-	-	30,217	8,624	30,217	8,624
დავალიანება	-	-				
დებიტორული და სხვა დავალიანებები	1,449,017	413,532	(1,449,017)	(413,532)		

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N241044381



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

14.08.2024 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ელენე მერგელ

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზ. 22/4

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

995322745001

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

69494163043324



მე, ნოტარიუსი ელენე მერგელ, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი #22/4, ვადასტურებ დიპლომირებული მთარგმნელის ეთერ ნოზაძის (დაბადებული 12.12.1983, ქ. ხაშურში, რეგისტრირებული: ქ. თბილისი, ჩარგლის ქ. #26, ბინა 27, პირადი #57001012113) ხელმოწერის ნამდვილობას წინამდებარე თარგმანზე ინგლისურიდან ქართულ ენაზე. მთარგმნელმა წარმოადგინა ინგლისური ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტი: დიპლომი AA#000101, გაც. 2006წ. თბილისის ილია ჭავჭავაძის სახელობის ენისა და კულტურის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ, სარეგისტრაციო #335. მთარგმნელი ჩემს მიერ გაფრთხილებულია იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რაც მოჰყვება არაზუსტ თარგმანს. მთარგმნელმა ჩემს წინაშე დაადასტურა, რომ თარგმანი ზუსტია და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა მას ხელი, რასაც ვამოწმებ.

1 ეგზემპლარი
26 ხელმოწერა

საზღაური სანოტარო მოქმედების შესრულებისთვის: 78.0 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილების 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ - 14.04 ლარი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა, 5.00 ლარი - ელექტრონულ სანოტარო რეგისტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილების 39-ე მუხლისა;

ნოტარიუსი

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

თბილისი

53 (თბილისის მუნიციპალიტეტი)

მუნიციპალიტეტი.


