

შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები
ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის 31 დეკემბერი

გაბრიელ ნაზარაძე

შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები
ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის 31 დეკემბერი

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	1
მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	3
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	4

ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებული შენიშვნები

1. „სიბიდი დეველოპმენტი“ და მისი ოპერაციები	5
2. აღრიცხვის საფუძველი	6
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	6
4. ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციის დანერგვა და ახალი სააღრიცხვო დებულებები	14
5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	15
6. შემოსავალი	16
7. მომსახურების ხარჯები და სხვა საოპერაციო ხარჯი	16
8. სხვა საოპერაციო შემოსავალი	17
9. თანამშრომელთა გასამრჯელოების ხარჯი	17
10. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	17
11. ფინანსური ხარჯები და ფინანსური შემოსავალი	17
12. ძირითადი საშუალებები	18
13. საინვესტიციო ქონება	19
14. სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა	21
15. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	21
16. ფული და ფულის ექვივალენტები	22
17. კაპიტალი	22
18. უზრუნველყოფის დეპოზიტები	22
19. ნასესხები სახსრები	22
20. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	23
21. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა	24
22. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	28
23. გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები	28
24. აღრიცხვის პერიოდის შემდგომი მოვლენები	29

სხვა ინფორმაცია - ხელმძღვანელობის ანგარიში - საქმიანობის მიმოხილვა, 2023 წ.

ელი ნიკი

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	1
მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	3
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	4

ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებული შენიშვნები

1. „სიბიდი დეველოპმენტი“ და მისი ოპერაციები	5
2. აღრიცხვის საფუძველი	6
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	6
4. ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციის დანერგვა და ახალი სააღრიცხვო დებულებები	14
5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	15
6. შემოსავალი	16
7. მომსახურების ხარჯები და სხვა საოპერაციო ხარჯი	16
8. სხვა საოპერაციო შემოსავალი	17
9. თანამშრომელთა გასამრჯელოების ხარჯი	17
10. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	17
11. ფინანსური ხარჯები და ფინანსური შემოსავალი	17
12. ძირითადი საშუალებები	18
13. საინვესტიციო ქონება	19
14. სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა	21
15. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	21
16. ფული და ფულის ექვივალენტები	22
17. კაპიტალი	22
18. უზრუნველყოფის დეპოზიტები	22
19. ნასესხები სახსრები	22
20. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	23
21. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა	24
22. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	28
23. გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები	28
24. აღრიცხვის პერიოდის შემდგომი მოვლენები	29

სხვა ინფორმაცია - ხელმძღვანელობის ანგარიში - საქმიანობის მიმოხილვა, 2023 წ.

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „სიბიდი დეველოპმენტის“ მფლობელსა და ხელმძღვანელობას.

ჩვენი კვალიფიციური დასკვნა

ჩვენი აზრით, გარდა ჩვენი ანგარიშგების კვალიფიციური დასკვნის საფუძვლის პუნქტში აღწერილი საკითხისა, ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებით ასპექტთან დაკავშირებით, სამართლიანად ასახავს შპს „სიბიდი დეველოპმენტის“ (შემდგომში - „კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად.

ჩვენ შევამოწმეთ

„კომპანიის“ ფინანსური ინფორმაცია, რომელიც მოიცავს:

- ანგარიშგებას ფინანსური მდგომარეობის შესახებ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- ანგარიშგებას მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის შესახებ მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ანგარიშგებას კაპიტალში ცვლილების შესახებ მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ანგარიშგებას ფულადი ნაკადების შესახებ მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- შენიშვნებს ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით, რომელიც მოიცავს მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკას და სხვა განმარტებით ინფორმაციას.

კვალიფიციური დასკვნის საფუძველი

როგორც „კომპანიის“ ფინანსური ანგარიშგების მე-19 შენიშვნაშია აღწერილი, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ მშობელი კომპანიისგან ნასესხები სესხები აღირიცხება 154,201 ათასი ლარის და 184,591 ათასი ლარის ოდენობის ნომინალური ღირებულებით, შესაბამისად, ნაცვლად ამორტიზებული ღირებულებისა. აღნიშნული წარმოადგენს გადახვევას ფასს 9-დან, რომელშიც მოთხოვნილია ნასესხები სახსრების თავდაპირველი შეფასება სამართლიანი ღირებულებით, გაწეული გარიგების ხარჯის გამოკლებით, და შემდგომი შეფასება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შედეგად, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ნასესხები სახსრების ნაშთი გადაჭარბებულია და სააქციო კაპიტალი შემცირებულია 18,343 ათასი ლარით და 23,162 ათასი ლარით, შესაბამისად, ფინანსური ხარჯები შემცირებულია 4,642 ათასი ლარით და 3,981 ათასი ლარით, ხოლო მოგება უცხოური ვალუტით განხორციელებულ ოპერაციებზე გადაჭარბებულია 177 ათასი ლარით და 3,754 ათასი ლარით 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის, შესაბამისად.

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტური შემოწმება აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტების ფარგლებში ჩვენ მიერ ნაკისრი პასუხისმგებლობა აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში - აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტურ შემოწმებაზე.

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

დამოუკიდებლობა

ჩვენ ვართ „კომპანიისგან“ დამოუკიდებლები ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს მიერ გაცემული პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის (საერთაშორისო დამოუკიდებლობის სტანდარტების ჩათვლით) (შემდგომში - IESBA კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ ასევე შევასრულეთ ჩვენ მიერ ნაკისრი სხვა ეთიკური პასუხისმგებლობები IESBA კოდექსის თანახმად.

ელი ნიშა

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „სიბიდი დეველოპმენტის“ მფლობელსა და ხელმძღვანელობას.

ჩვენი კვალიფიციური დასკვნა

ჩვენი აზრით, გარდა ჩვენი ანგარიშგების კვალიფიციური დასკვნის საფუძვლის პუნქტში აღწერილი საკითხისა, ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებით ასპექტთან დაკავშირებით, სამართლიანად ასახავს შპს „სიბიდი დეველოპმენტის“ (შემდგომში - „კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად.

ჩვენ შევამოწმეთ

„კომპანიის“ ფინანსური ინფორმაცია, რომელიც მოიცავს:

- ანგარიშგებას ფინანსური მდგომარეობის შესახებ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- ანგარიშგებას მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის შესახებ მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ანგარიშგებას კაპიტალში ცვლილების შესახებ მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ანგარიშგებას ფულადი ნაკადების შესახებ მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- შენიშვნებს ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით, რომელიც მოიცავს მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკას და სხვა განმარტებით ინფორმაციას.

კვალიფიციური დასკვნის საფუძველი

როგორც „კომპანიის“ ფინანსური ანგარიშგების მე-19 შენიშვნაშია აღწერილი, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ მშობელი კომპანიისგან ნასესხები სესხები აღირიცხება 154,201 ათასი ლარის და 184,591 ათასი ლარის ოდენობის ნომინალური ღირებულებით, შესაბამისად, ნაცვლად ამორტიზებული ღირებულებისა. აღნიშნული წარმოადგენს გადახვევას ფასს 9-დან, რომელშიც მოთხოვნილია ნასესხები სახსრების თავდაპირველი შეფასება სამართლიანი ღირებულებით, გაწეული გარიგების ხარჯის გამოკლებით, და შემდგომი შეფასება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შედეგად, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ნასესხები სახსრების ნაშთი გადაჭარბებულია და სააქციო კაპიტალი შემცირებულია 18,343 ათასი ლარით და 23,162 ათასი ლარით, შესაბამისად, ფინანსური ხარჯები შემცირებულია 4,642 ათასი ლარით და 3,981 ათასი ლარით, ხოლო მოგება უცხოური ვალუტით განხორციელებულ ოპერაციებზე გადაჭარბებულია 177 ათასი ლარით და 3,754 ათასი ლარით 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის, შესაბამისად.

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტური შემოწმება აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტების ფარგლებში ჩვენ მიერ ნაკისრი პასუხისმგებლობა აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში - აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტურ შემოწმებაზე.

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

დამოუკიდებლობა

ჩვენ ვართ „კომპანიისგან“ დამოუკიდებლები ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს მიერ გაცემული პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის (საერთაშორისო დამოუკიდებლობის სტანდარტების ჩათვლით) (შემდგომში - IESBA კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ ასევე შევასრულეთ ჩვენ მიერ ნაკისრი სხვა ეთიკური პასუხისმგებლობები IESBA კოდექსის თანახმად.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ხელმძღვანელობის ანგარიშს (მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და მასზე ჩვენ მიერ გაცემულ აუდიტორის დასკვნას).

ჩვენი კვალიფიციური დასკვნა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს ხელმძღვანელობის ანგარიშს.

ჩვენ მიერ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტურ შემოწმებასთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობა გავეცნოთ ხელმძღვანელობის ანგარიშს და ამ სახით განვიხილოთ, არის თუ არა ხელმძღვანელობის ანგარიში არსებითად შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებებთან ან აუდიტური შემოწმების დროს ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან ან სხვაგვარად ავლენს თუ არა არსებით უზუსტობებს. იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენ მიერ შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენ დავასკვნით, რომ ხელმძღვანელობის ანგარიში შეიცავს არსებით უზუსტობას, ჩვენ მოგვთხოვება, განვაცხადოთ ამ ფაქტის შესახებ. როგორც ეს ზემოთ არის აღწერილი კვალიფიციური დასკვნის საფუძვლის პუნქტში, „კომპანიამ“ შეაფასა მშობელი კომპანიისგან მიღებული ნასესხები სახსრები ნომინალური ოდენობით და არა ფასის-ის შესაბამისად. ჩვენ დავასკვნით, რომ ხელმძღვანელობის ანგარიში შეიცავს არსებითად უზუსტობებს იმავე მიზეზის გამო ზემოთ მითითებულ კვალიფიციური დასკვნის საფუძვლის პუნქტში აღნიშნულ თანხებთან ან სხვა დეტალებთან მიმართებაში.

გარდა ამისა, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად ჩვენ ვალდებული ვართ, გამოვხატოთ ჩვენი მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, შეესაბამება თუ არა ხელმძღვანელობის ანგარიშის კონკრეტული ნაწილები შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და განვიხილოთ, მოიცავს თუ არა ხელმძღვანელობის ანგარიში „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

ჩვენი აზრით, ჩვენი აუდიტორული შემოწმების პროცესში შესრულებული სამუშაოების საფუძველზე:

- ხელმძღვანელობის ანგარიშში წარმოდგენილი ინფორმაცია იმ ფინანსური წლისთვის, რომლისთვისაც მომზადდა ფინანსური ანგარიშგება, შეესაბამება ფინანსურ ინფორმაციას;
- ხელმძღვანელობის ანგარიშში წარმოდგენილი ინფორმაცია შეესაბამება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებს.

ხელმძღვანელობის და იმ პირთა პასუხისმგებლობები, რომლებსაც ევალებათ ფინანსური ანგარიშგების მართვა

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად, და ისეთი შიდა კონტროლის სისტემაზე, რომელიც, ხელმძღვანელობის აზრით, შესაძლებელს გახდის ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებულ არსებით უზუსტობებს.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს „კომპანიის“ შესაძლებლობები, განაგრძოს საქმიანობა როგორც მოქმედმა საწარმო, 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 აუდიტორული დასკვნის გაცემა, რომელიც მოიცავს ჩვენს აზრს. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობებს, მათი არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შესაძლებელია წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და არსებითად მოიაზრებოდეს იმ შემთხვევაში, თუ მათ ცალკე ან მთლიანობაში, გონივრულ ფარგლებში შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

ეთერ ნიკ

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ხელმძღვანელობის ანგარიშს (მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და მასზე ჩვენ მიერ გაცემულ აუდიტორის დასკვნას).

ჩვენი კვალიფიციური დასკვნა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს ხელმძღვანელობის ანგარიშს.

ჩვენ მიერ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტურ შემოწმებასთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა გავცენოთ ხელმძღვანელობის ანგარიშს და ამ სახით განვიხილოთ, არის თუ არა ხელმძღვანელობის ანგარიში არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებებთან ან აუდიტური შემოწმების დროს ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან ან სხვაგვარად ავლენს თუ არა არსებით უზუსტობებს. იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენ მიერ შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენ დავასკვნით, რომ ხელმძღვანელობის ანგარიში შეიცავს არსებით უზუსტობას, ჩვენ მოგვეთხოვება, განვაცხადოთ ამ ფაქტის შესახებ. როგორც ეს ზემოთ არის აღწერილი *კვალიფიციური დასკვნის საფუძვლის პუნქტში*, „კომპანიამ“ შეაფასა მშობელი კომპანიისგან მიღებული ნასესხები სახსრები ნომინალური ოდენობით და არა ფას-ის შესაბამისად. ჩვენ დავასკვნით, რომ ხელმძღვანელობის ანგარიში შეიცავს არსებითად უზუსტობებს იმავე მიზეზის გამო ზემოთ მითითებულ *კვალიფიციური დასკვნის საფუძვლის პუნქტში* აღნიშნულ თანხებთან ან სხვა დეტალებთან მიმართებაში.

გარდა ამისა, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად ჩვენ ვალდებული ვართ, გამოვხატოთ ჩვენი მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, შეესაბამება თუ არა ხელმძღვანელობის ანგარიშის კონკრეტული ნაწილები შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და განვიხილოთ, მოიცავს თუ არა ხელმძღვანელობის ანგარიში „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

ჩვენი აზრით, ჩვენი აუდიტორული შემოწმების პროცესში შესრულებული სამუშაოების საფუძველზე:

- ხელმძღვანელობის ანგარიშში წარმოდგენილი ინფორმაცია იმ ფინანსური წლისთვის, რომლისთვისაც მომზადდა ფინანსური ანგარიშგება, შეესაბამება ფინანსურ ინფორმაციას;
- ხელმძღვანელობის ანგარიშში წარმოდგენილი ინფორმაცია შეესაბამება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებს.

ხელმძღვანელობის და იმ პირთა პასუხისმგებლობები, რომლებსაც ევალებათ ფინანსური ანგარიშგების მართვა

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად, და ისეთი შიდა კონტროლის სისტემაზე, რომელიც, ხელმძღვანელობის აზრით, შესაძლებელს გახდის ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებულ არსებით უზუსტობებს.

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 აუდიტორული დასკვნის გაცემა, რომელიც მოიცავს ჩვენს აზრს. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობებს, მათი არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შესაძლებელია წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და არსებითად მოიაზრებოდეს იმ შემთხვევაში, თუ მათ ცალკე ან მთლიანობაში, გონივრულ ფარგლებში შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

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

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად გამოწვეული არსებითი უზუსტობების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მიზანშეწონილია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების გაუმჟღავნებლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას არსებული ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა „კომპანიის“ შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტიანობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკის შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტური მტკიცებულებების საფუძველზე დასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებთან ან ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლებელია მნიშვნელოვანი 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 მთლიან წარმოდგენის ფორმას, სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, თუ როგორ შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამისი ოპერაციებისა და მოვლენების ასახვა ინფორმაციის სამართლიანად წარმოდგენის პრინციპს.

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

მპს “ფრაის უოთერ ჰაუს კუპერს ჯორჯია” (რეგ. # SARAS-F-775813)

ხელმოწერილია

ლაშა ჯანელიძე (რეგ. #SARAS-A-562091)

8 აპრილი, 2024 წ.

თბილისი, საქართველო

გაი. ნიშ

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

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად გამოწვეული არსებითი უზუსტობების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მიზანშეწონილია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების გაუმჟღავნებლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას არსებული ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა „კომპანიის“ შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტიანობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკის შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტური მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებთან ან ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლებელია მნიშვნელოვანი ექვის 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, შეცვალოთ 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 მთლიან წარმოდგენის ფორმას, სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, თუ როგორ შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამისი ოპერაციებისა და მოვლენების ასახვა ინფორმაციის სამართლიანად წარმოდგენის პრინციპს.

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

შპს “ფრაის უოთერ ჰაუს კუპერს ჯორჯია“ (რეგ. # SARAS-F-775813)

ხელმოწერილია

ლაშა ჯანელიძე (რეგ. #SARAS-A-562091)

8 აპრილი, 2024 წ.

თბილისი, საქართველო

შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები			
საინვესტიციო ქონება	12	7,345	7,478
გრძელვადიანი აქტივების წინასწარ გადახდა	13	149,919	149,464
არამატერიალური აქტივები		373	373
		283	186
სულ გრძელვადიანი აქტივები		157,920	157,501
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები		240	278
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	15	4,048	3,698
გადახდილი ავანსები		920	396
წხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა	14	1,087	499
ფული და ფულის ექვივალენტები	16	862	2,063
სულ მიმდინარე აქტივები		7,157	6,934
სულ აქტივები		165,077	164,435
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი			
დაგროვილი ზარალი	17	223,206	219,841
		(216,006)	(243,128)
სულ კაპიტალი		7,200	(23,287)
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
უზრუნველყოფილი შენატანები			
ნასესხები სახსრები	19	2,193	1,881
	19	142,087	174,062
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		144,280	175,943
მიმდინარე ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	19	12,114	10,529
	20	1,483	1,250
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		13,597	11,779
სულ ვალდებულებები		157,877	187,722
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		165,077	164,435

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 8 აპრილს.

ხელმოწერილია
 სერგეი ტრიფონოვი
 მთავარი აღმასრულებელი დირექტორი

ხელმოწერილია
 გიორგი წონიევი
 მთავარი ფინანსური დირექტორი

გ.წ. ნ.წ.

შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	12	7,345	7,478
საინვესტიციო ქონება	13	149,919	149,464
გრძელვადიანი აქტივების წინასწარ გადახდა		373	373
არამატერიალური აქტივები		283	186
სულ გრძელვადიანი აქტივები		157,920	157,501
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები		240	278
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	15	4,048	3,698
გადახდილი ავანსები		920	396
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა	14	1,087	499
ფული და ფულის ექვივალენტები	16	862	2,063
სულ მიმდინარე აქტივები		7,157	6,934
სულ აქტივები		165,077	164,435
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	17	223,206	219,841
დაგროვილი ზარალი		(216,006)	(243,128)
სულ კაპიტალი		7,200	(23,287)
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
უზრუნველყოფილი შენატანები	19	2,193	1,881
ნასესხები სახსრები	19	142,087	174,062
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		144,280	175,943
მიმდინარე ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	19	12,114	10,529
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	20	1,483	1,250
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		13,597	11,779
სულ ვალდებულებები		157,877	187,722
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		165,077	164,435

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 8 აპრილს.

ხელმოწერილია
სერგეი ტრიფონოვი
მთავარი აღმასრულებელი დირექტორი

ხელმოწერილია
გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური დირექტორი

შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წ.	2022 წ.
ოჯარიდან მიღებული შემოსავალი	6	38,522	36,833
სხვა მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი	6	5,670	5,798
მომსახურების ღირებულება და სხვა საოპერაციო ხარჯი	7	(4,398)	(4,207)
მოიჯარეებისგან მიღებული მთლიანი მოგება		39,794	38,424
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8	5,413	4,261
თანამშრომლების სარგებელი	9	(8,706)	(7,553)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	10	(4,335)	(5,822)
საოპერაციო მოგება		32,166	29,310
საპროცენტო შემოსავალი	11	174	409
საპროცენტო ხარჯი	11, 19	(6,583)	(8,811)
მოგება უცხოური ვალუტით განხორციელებულ ოპერაციებზე, წმინდა	11	1,201	28,617
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა		164	215
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		27,122	49,740
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		27,122	49,740
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		27,122	49,740

ეთ. ნა

შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წ.	2022 წ.
იჯარიდან მიღებული შემოსავალი	6	38,522	36,833
სხვა მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი	6	5,670	5,798
მომსახურების ღირებულება და სხვა საოპერაციო ხარჯი	7	(4,398)	(4,207)
მოიჯარეებისგან მიღებული მთლიანი მოგება		39,794	38,424
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8	5,413	4,261
თანამშრომლების სარგებელი	9	(8,706)	(7,553)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	10	(4,335)	(5,822)
საოპერაციო მოგება		32,166	29,310
საპროცენტო შემოსავალი	11	174	409
საპროცენტო ხარჯი	11, 19	(6,583)	(8,811)
მოგება უცხოური ვალუტით განხორციელებულ ოპერაციებზე, წმინდა	11	1,201	28,617
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა		164	215
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		27,122	49,740
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		27,122	49,740
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		27,122	49,740

შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ათას ლარში	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	219,841	(292,868)	(73,027)
მოგება მოცემული წლისთვის	-	49,740	49,740
სხვა სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	49,740	49,740
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	219,841	(243,128)	(23,287)
მოგება მოცემული წლისთვის	-	27,122	27,122
სხვა შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	27,122	27,122
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (შენიშვნა 17)	3,365	-	3,365
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	223,206	(216,006)	7,200

ელ. ნი

შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ათას ლარში	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	219,841	(292,868)	(73,027)
მოგება მოცემული წლისთვის	-	49,740	49,740
სხვა სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	49,740	49,740
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	219,841	(243,128)	(23,287)
მოგება მოცემული წლისთვის	-	27,122	27,122
სხვა შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	27,122	27,122
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (შენიშვნა 17)	3,365	-	3,365
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	223,206	(216,006)	7,200

შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წ.	2022 წ.
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		27,122	49,740
კორექტირებები:			
ცვთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	7, 10	3,420	3,437
საინვესტიციო ქონებაზე გაუფასურების ზარალი	13	-	1,514
დებიტორულ და სხვა დავალიანებაზე გაუფასურების შედეგად მიღებული ზარალის აღმოფხვრა	21	(16)	(4)
უცხოური ვალუტით განხორციელებული ოპერაციების წმინდა მოგება	11	(1,201)	(28,617)
საპროცენტო ხარჯი	11	6,583	8,811
საპროცენტო შემოსავალი	11	(174)	(284)
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადები საოპერაციო კაპიტალში ცვლილებებამდე		35,734	34,597
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების შემცირება / (ზრდა)		38	(39)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებების შემცირება / (ზრდა)		(334)	1,563
გადახდილი ავანსის შემცირება / (ზრდა)		(524)	2,748
სხვა საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა, წმინდა		(588)	(670)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებების ზრდა / (შემცირება)		250	(2,587)
უზრუნველყოფილი დეპოზიტების ზრდა		156	351
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადები საოპერაციო კაპიტალში ცვლილებების შემდეგ		34,732	35,963
გადახდილი პროცენტი	19	(15,505)	(17,738)
მიღებული პროცენტი		330	284
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		19,557	18,509
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		(367)	(372)
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	13	(3,473)	(2,917)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(3,840)	(3,289)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
კაპიტალში აქციონერთა შენატანები	17	3,365	-
ნასესხების სახსრების დაფარვა	19	(20,024)	(15,174)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(16,659)	(15,174)
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე		(259)	(196)
ფული და ფულის ექვივალენტების წმინდა შემცირება		(1,201)	(150)
ფული და ფულის ექვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	16	2,063	2,213
ფული და ფულის ექვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	16	862	2,063

გადახედულია

შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წ.	2022 წ.
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		27,122	49,740
კორექტირებები:			
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	7, 10	3,420	3,437
საინვესტიციო ქონებაზე გაუფასურების ზარალი	13	-	1,514
დებიტორულ და სხვა დავალიანებაზე გაუფასურების შედეგად მიღებული ზარალის აღმოფხვრა	21	(16)	(4)
უცხოური ვალუტით განხორციელებული ოპერაციების წმინდა მოგება	11	(1,201)	(28,617)
საპროცენტო ხარჯი	11	6,583	8,811
საპროცენტო შემოსავალი	11	(174)	(284)
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადები საოპერაციო კაპიტალში ცვლილებებამდე		35,734	34,597
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების შემცირება / (ზრდა)		38	(39)
საეჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებების შემცირება / (ზრდა)		(334)	1,563
გადახდილი ავანსის შემცირება / (ზრდა)		(524)	2,748
სხვა საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა, წმინდა		(588)	(670)
საეჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებების ზრდა / (შემცირება)		250	(2,587)
უზრუნველყოფილი დეპოზიტების ზრდა		156	351
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადები საოპერაციო კაპიტალში ცვლილებების შემდეგ		34,732	35,963
გადახდილი პროცენტი	19	(15,505)	(17,738)
მიღებული პროცენტი		330	284
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		19,557	18,509
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		(367)	(372)
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	13	(3,473)	(2,917)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(3,840)	(3,289)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
კაპიტალში აქციონერთა შენატანები	17	3,365	-
ნასესხების სახსრების დაფარვა	19	(20,024)	(15,174)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(16,659)	(15,174)
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე		(259)	(196)
ფული და ფულის ექვივალენტების წმინდა შემცირება		(1,201)	(150)
ფული და ფულის ექვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	16	2,063	2,213
ფული და ფულის ექვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	16	862	2,063

1. შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“ და მისი ოპერაციები

(ა) ორგანიზაცია და ოპერაციები

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, შპს „სიბიდი დეველოპმენტთან“ (შემდგომში - „კომპანია“) დაკავშირებით.

შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“ დაფუძნდა 2010 წლის 25 მაისს და მდებარეობს საქართველოში. „კომპანია“ წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაფუძნებულია საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404382921.

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ უშუალო მშობელი კომპანია იყო „EP Georgia Holdings Limited“, დაფუძნებული და რეგისტრირებული კვიპროსში (შემდგომში - „მშობელი კომპანია“), ხოლო „კომპანიის“ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე იყო „Quadrum Investment Management Limited“ (კაიმანის კუნძულები), რომელიც მართავს „კომპანიას“ ინვესტიორების სასარგებლოდ და რომლის საბოლოო 100% წილი ეკუთვნის ბ-ნ. ოლეგ პავლოვს.

ძირითადი საქმიანობა. შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“ ფლობს თანამედროვე სავაჭრო ცენტრს თბილისის ცენტრის მახლობლად („ისტ ფოინტი“) სხვადასხვა მოიჯარეებზე გაქირავებული კომერციული ფართებითა და კომერციული უძრავი ქონებით, რომელიც განთავსებულია თბილისში, დიღომი-გლდანის დამაკავშირებელი მაგისტრალის კვეთაზე, რომელიც ამჟამად იჯარით არის გაცემული „თვითმომსახურების“ ტიპის მაღაზიის ოპერატორის - შპს „ტერმინალ ვესტ თრედიდინგის“ მიმართ.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. „კომპანიის“ რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის მთავარი ადგილია: საქართველო, ქ. თბილისი, თვალჭრელიძის ქ. №2.

(ბ) საქართველოში არსებული ბიზნეს გარემო

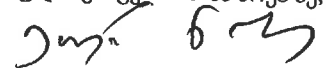
საქართველო განაგრძობს განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლების გამოვლენას, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარევები განაგრძობს განვითარებას და ექვემდებარება ხშირ ცვლილებებსა და განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს. საოპერაციო გარემო მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს „კომპანიის“ ოპერაციებზე და ფინანსურ მდგომარეობაზე. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ განხორციელებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ღონისძიებების ეფექტიანობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მოვლენებზე.

COVID-19. 2020 წლის მარტში, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ გამოაცხადა COVID-19-ის გლობალური პანდემიის შესახებ. პანდემიის გავლენის შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო უამრავი ზომა, რომელთა მიზანია იყო COVID-19-ის გავრცელებისა და გავლენის შეზღუდვა, როგორიცაა მგზავრობის აკრძალვა და შეზღუდვა, კარანტინი, თვით-იზოლაციის რეჟიმი და ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული შეზღუდვები, დახურვის ჩათვლით. აღნიშნული ზომების უმეტესობა შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კვლავ რჩება იმის რისკი, რომ ხელისუფლებამ შეიძლება დააწესოს დამატებითი შეზღუდვები 2024 წელს, როგორც პასუხი ვირუსის შესაძლო ახალ ვარიანტებზე.

ომი რუსეთსა და უკრაინას შორის. 2022 წლის 24 თებერვალს, რუსეთ-უკრაინის საზღვართან რუსული სამხედრო ძალების მნიშვნელოვანი გაძლიერების შემდეგ, რუსეთის ჯარებმა გადაკვეთეს საზღვარი. „კომპანიას“ არ აქვს პირდაპირი შეხება უკრაინასთან, რუსეთსა და ბელორუსთან. ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ აღნიშნულს არ აქნება შესამჩნევი გავლენა „კომპანიის“ საქმიანობაზე. გამომდინარე იქიდან, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია საიმედოდ შეფასდეს სრული გავლენა, რომელიც ომმა შეიძლება მოახდინოს „კომპანიაზე“, რადგან არსებობს გაურკვევლობა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მოცულობის შესახებ. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება არსებულ ეკონომიკურ მდგომარეობას მიმდინარე გარემოში.

მიმდინარე ეკონომიკური სიტუაციის გრძელვადიანი შედეგების პროგნოზირება რთულია და ხელმძღვანელობის მიმდინარე მოლოდინები და შეფასებები შეიძლება განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან.

კლიმატის ცვლილება. „კომპანია“ ექვემდებარება კლიმატის ცვლილებით გამოწვეულ რისკებს. კლიმატის ცვლილებასთან დაკავშირებულ რისკებთან მიმართებით, „კომპანიის“ ხელმძღვანელობამ მხედველობაში მიიღო გლობალური ცნობიერების დონე და შეშფოთება კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია ფინანსურ ანგარიშგებაზე და „კომპანიის“ საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა განაგრძობს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და, საჭიროებისამებრ, რეაგირებს „კომპანიის“ ქმედუნიაობის უზრუნველსაყოფად და მიიღებს ყველა სამთავრობო გაიდლაინს, როდესაც აღნიშნული გაიცემა იმ ბაზრებზე, სადა „კომპანია“ ეწევა საქმიანობას.



1. შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“ და მისი ოპერაციები

(ა) ორგანიზაცია და ოპერაციები

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, შპს „სიბიდი დეველოპმენტთან“ (შემდგომში - „კომპანია“) დაკავშირებით.

შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“ დაფუძნდა 2010 წლის 25 მაისს და მდებარეობს საქართველოში. „კომპანია“ წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაფუძნებულია საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404382921.

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ უშუალო მშობელი კომპანია იყო „EP Georgia Holdings Limited“, დაფუძნებული და რეგისტრირებული კვიპროსში (შემდგომში - „მშობელი კომპანია“), ხოლო „კომპანიის“ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე იყო „Quadrum Investment Management Limited“ (კაიმანის კუნძულები), რომელიც მართავს „კომპანიას“ ინვესტირების სასარგებლოდ და რომლის საბოლოო 100% წილი ეკუთვნის ბ-ნ. ოლეგ პავლოვს.

ძირითადი საქმიანობა. შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“ ფლობს თანამედროვე სავაჭრო ცენტრს თბილისის ცენტრის მახლობლად („ისთ ფოინტი“) სხვადასხვა მოიჯარეზე გაქირავებული კომერციული ფართებითა და კომერციული უძრავი ქონებით, რომელიც განთავსებულია თბილისში, დიღომი-გლდანის დამაკავშირებელი მაგისტრალის კვეთაზე, რომელიც ამჟამად იჯარით არის გაცემული „თვითმომსახურების“ ტიპის მაღაზიის ოპერატორის - შპს „ტერმინალ ვესტ თრეიდინგის“ მიმართ.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. „კომპანიის“ რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის მთავარი ადგილია: საქართველო, ქ. თბილისი, თვალჭრელიძის ქ. №2.

(ბ) საქართველოში არსებული ბიზნეს გარემო

საქართველო განაგრძობს განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლების გამოვლენას, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩოები განაგრძობს განვითარებას და ექვემდებარება ხშირ ცვლილებებსა და განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს. საოპერაციო გარემო მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს „კომპანიის“ ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ განხორციელებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ღონისძიებების ეფექტიანობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მოვლენებზე.

COVID-19. 2020 წლის მარტში, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ გამოაცხადა COVID-19-ის გლობალური პანდემიის შესახებ. პანდემიის გავლენის შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო უამრავი ზომა, რომელთა მიზანიც იყო COVID-19-ის გავრცელებისა და გავლენის შეზღუდვა, როგორცაა მგზავრობის აკრძალვა და შეზღუდვა, კარანტინი, თვით-იზოლაციის რეჟიმი და ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული შეზღუდვები, დახურვის ჩათვლით. აღნიშნული ზომების უმეტესობა შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კვლავ რჩება იმის რისკი, რომ ხელისუფლებამ შეიძლება დააწესოს დამატებითი შეზღუდვები 2024 წელს, როგორც პასუხი ვირუსის შესაძლო ახალ ვარიანტებზე.

ომი რუსეთსა და უკრაინას შორის. 2022 წლის 24 თებერვალს, რუსეთ-უკრაინის საზღვართან რუსული სამხედრო ძალების მნიშვნელოვანი გაძლიერების შემდეგ, რუსეთის ჯარებმა გადაკვეთეს საზღვარი. „კომპანიის“ არ აქვს პირდაპირი შეხება უკრაინასთან, რუსეთსა და ბელორუსთან. ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ აღნიშნულს არ ექნება შესამჩნევია გავლენა „კომპანიის“ საქმიანობაზე. გამომდინარე იქიდან, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია საიმედოდ შეფასდეს სრული გავლენა, რომელიც ომმა შეიძლება მოახდინოს „კომპანიაზე“, რადგან არსებობს გაურკვევლობა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მოცულობის შესახებ. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება არსებულ ეკონომიკურ მდგომარეობას მიმდინარე გარემოში.

მიმდინარე ეკონომიკური სიტუაციის გრძელვადიანი შედეგების პროგნოზირება რთულია და ხელმძღვანელობის მიმდინარე მოლოდინები და შეფასებები შეიძლება განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან.

კლიმატის ცვლილება. „კომპანია“ ექვემდებარება კლიმატის ცვლილებით გამოწვეულ რისკებს. კლიმატის ცვლილებასთან დაკავშირებულ რისკებთან მიმართებით, „კომპანიის“ ხელმძღვანელობამ მხედველობაში მიიღო გლობალური ცნობიერების ღონე და შემოთვალა კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია ფინანსურ ანგარიშგებაზე და „კომპანიის“ საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა განაგრძობს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და, საჭიროებისამებრ, რეაგირებს „კომპანიის“ ქმედუნიაობის უზრუნველსაყოფად და მიიღებს ყველა სამთავრობო გაიდლაინს, როდესაც აღნიშნული გაიცემა იმ ბაზრებზე, სადაც „კომპანია“ ეწევა საქმიანობას.

2. აღრიცხვის საფუძველი

შესაბამისობის განაცხადი

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების“) შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულების კონვენციის საფუძველზე, რომელიც მოდიფიცირებულია ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარებით, სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. მე-3 შენიშვნაში მოცემულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულად გამოიყენება ყველა წარდგენილი პერიოდისთვის, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

ფასს-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს გარკვეული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ის მოითხოვს ასევე ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის გამოყენებას „კომპანიის“ სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარებისას. სფეროების, სადაც მაღალი ხარისხისა და სირთულის განსჯა გამოიყენება, ასევე სფეროების, სადაც დაშვებები და შეფასებები მნიშვნელოვანია ფინანსური ანგარიშგებისათვის, შესახებ ინფორმაცია გამჟღავნებულია მე-5 შენიშვნაში.

ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტა. „კომპანიის“ ფუნქციონალური ვალუტა და ვალუტა, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება, არის საქართველოს სახელმწიფო ვალუტა, ქართული ლარი („GEL“). ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, გარდა გამონაკლისის შემთხვევებისა.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ქვემოთ წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკა თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ყველა პერიოდისთვის და თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული „კომპანიის“ მიერ.

(ა) შემოსავალი

(i) საიჯარო შემოსავალი

საინვესტიციო ქონების იჯარით მიღებული შემოსავალი აღიარებულია როგორც წრფივი მეთოდის საფუძველზე მიღებული შემოსავალი იჯარის ვადის განმავლობაში.

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

დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილოთ შენიშვნა 6.

(ii) მომსახურების საფასური

მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი აღიარდება დროთა განმავლობაში მომსახურების გაწევისას. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით.

(iii) დამატებითი მომსახურება და სხვა შემოსავალი

შემოსავალი დამატებითი მომსახურებიდან და სხვა შემოსავალი აღიარებულია მომსახურების გაწევის მომენტში.

(ბ) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯი

„კომპანიის“ ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯი მოიცავს:

- საპროცენტო ხარჯს;
- საპროცენტო შემოსავალს მიმდინარე ანგარიშებზე; და
- უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით მიღებულ შემოსულობას ან ზარალს ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე;

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარებულია ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი“ არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება საგარეუდო სამომავლო ფულადი გადახდები ან შემოსავლები ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადის განმავლობაში;

ეთ. ბ. ზ.

2. აღრიცხვის საფუძველი

შესაბამისობის განაცხადი

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფას-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების“) შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულების კონვენციის საფუძველზე, რომელიც მოდიფიცირებულია ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარებით, სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. მე-3 შენიშვნაში მოცემულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულად გამოიყენება ყველა წარდგენილი პერიოდისთვის, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

ფას-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს გარკვეული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ის მოითხოვს ასევე ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის გამოყენებას „კომპანიის“ სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარებისას. სფეროების, სადაც მაღალი ხარისხისა და სირთულის განსჯა გამოიყენება, ასევე სფეროების, სადაც დაშვებები და შეფასებები მნიშვნელოვანია ფინანსური ანგარიშგებისათვის, შესახებ ინფორმაცია გამჟღავნებულია მე-5 შენიშვნაში.

ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტა. „კომპანიის“ ფუნქციონალური ვალუტა და ვალუტა, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება, არის საქართველოს სახელმწიფო ვალუტა, ქართული ლარი („GEL“). ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, გარდა გამონაკლისის შემთხვევებისა.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ქვემოთ წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკა თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ყველა პერიოდისთვის და თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული „კომპანიის“ მიერ.

(ა) შემოსავალი

(i) საიჯარო შემოსავალი

საინვესტიციო ქონების იჯარით მიღებული შემოსავალი აღიარებულია როგორც წრფივი მეთოდის საფუძველზე მიღებული შემოსავალი იჯარის ვადის განმავლობაში.

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

დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილოთ შენიშვნა 6.

(ii) მომსახურების საფასური

მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი აღიარდება დროთა განმავლობაში მომსახურების გაწევისას. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით.

(iii) დამატებითი მომსახურება და სხვა შემოსავალი

შემოსავალი დამატებითი მომსახურებიდან და სხვა შემოსავალი აღიარებულია მომსახურების გაწევის მომენტში.

(ბ) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯი

„კომპანიის“ ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯი მოიცავს:

- საპროცენტო ხარჯს;
- საპროცენტო შემოსავალს მიმდინარე ანგარიშებზე; და
- უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით მიღებულ შემოსულობას ან ზარალს ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე;

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარებულია ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

„ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი“ არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება სავარაუდო სამომავლო ფულადი გადახდები ან შემოსავლები ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადის განმავლობაში:

3. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკა (გაგრძელება)

- ფინანსური აქტივის სრულ საბალანსო ღირებულებასთან დაკავშირებით; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებასთან დაკავშირებით.

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

უცხოურ ვალუტაში მითითებული მოგება და ზარალი წარმოდგენილი იქნება წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, იმისდა მიხედვით, არის თუ არა უცხოური ვალუტის ცვალებადობა წარმოდგენილი წმინდა მოგების ან წმინდა ზარალის პოზიციაზე.

(გ) ოპერაციები უცხოური ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია „კომპანიის“ ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციების თარიღების შესაბამისი სავალუტო გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება ფუნქციონალურ ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული სავალუტო გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი ფულად ერთეულებზე წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას, რომელიც კორექტირებულია ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში, და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზირებულ ღირებულებას შორის, კონვერტირებულს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირდება ოპერაციის განხორციელების თარიღისათვის არსებული სავალუტო გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(დ) მიმდინარე მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებებში იმ კანონმდებლობის შესაბამისად, რომელიც მოქმედებს ან არსებობდა მოქმედებს საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, მოგების გადასახადი ექვემდებარება გადახდას მოგების იმ ოდენობაზე, რომელიც განაწილდება ან ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის ფორმით. 15%-იანი მოგების გადასახადი გადაიხდება მთლიან მაჩვენებელზე (ანუ წმინდა დივიდენდები უნდა გადაანგარიშდეს მთლიან მაჩვენებლებში, გადახდის წყაროსთან 5% დაკავებით, შესაბამის შემთხვევებში, და 0.85-ზე გაყოფით) დივიდენდის გადახდისას ფიზიკური პირებისთვის ან არარეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის. რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის გადახდილი დივიდენდები გამომუშავებული მოგებიდან არ იბეგრება.

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა დივიდენდები, მიუხედავად ფაქტიურად გადახდის თარიღისა ან პერიოდისა, როდესაც განხორციელდა დივიდენდების გადახდა.

დივიდენდების განაწილებასთან ერთად, გადასახადი კვლავ გადასახდელია იმ ხარჯებსა თუ სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არიან დაკავშირებულნი ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივების ან მომსახურების უფასო მიწოდებასთან და წარმომადგენლობით დანახარჯებთან, რაც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მაქსიმალურ თანხას. ყველა გადახდილი ავანსი იმ საწარმოებზე, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში და სხვა გარკვეული ოპერაციები მსგავს საწარმოებთან, ისევე როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დაბეგრას. მსგავსი გადასახადები, სხვა გადასახადებთან ერთად, პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებული საწარმოებისაგან აღნიშნული გადახდილი ავანსის სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებზე ან მომსახურებებზე მოთხოვნილი საგადასახადო კრედიტის გამოკლებით, ან ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე გაცემული სესხების ამოღების გამოკლებით, აღირიცხება საოპერაციო ხარჯებში ასახულ მუხლში - „გადასახადი, მოგების გადასახადის გარდა“.

(ე) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოდგენს ქონებას, რომელსაც ფლობენ საიჯარო შემოსავლების მიღების ან კაპიტალის ზრდის ან ორივე მიზნით, მაგრამ არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ქონების რეალიზაციის, საქონლის წარმოების ან მიწოდების, მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის ქონების გამოყენების მიზნით. საინვესტიციო ქონება მოიცავს მშენებარე ქონებას, რომელიც დასრულების შემდეგ გახდება საინვესტიციო ქონება.

ელი რე

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

- ფინანსური აქტივის სრულ საბალანსო ღირებულებასთან დაკავშირებით; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებასთან დაკავშირებით.

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

უცხოურ ვალუტაში მითითებული მოგება და ზარალი წარმოდგენილი იქნება წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, იმისდა მიხედვით, არის თუ არა უცხოური ვალუტის ცვალებადობა წარმოდგენილი წმინდა მოგების ან წმინდა ზარალის პოზიციაზე.

(გ) ოპერაციები უცხოური ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია „კომპანიის“ ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციების თარიღების შესაბამისი სავალუტო გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება ფუნქციონალურ ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული სავალუტო გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი ფულად ერთეულებზე წარმოდგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას, რომელიც კორექტირებულია ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში, და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზირებულ ღირებულებას შორის, კონვერტირებულს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირდება ოპერაციის განხორციელების თარიღისათვის არსებული სავალუტო გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(დ) მიმდინარე მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებებში იმ კანონმდებლობის შესაბამისად, რომელიც მოქმედებს ან არსებითად მოქმედებს საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, მოგების გადასახადი ექვემდებარება გადახდას მოგების იმ ოდენობაზე, რომელიც განაწილდება ან ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის ფორმით. 15%-იანი მოგების გადასახადი გადაიხდება მთლიან მაჩვენებელზე (ანუ წმინდა დივიდენდები უნდა გადაანგარიშდეს მთლიან მაჩვენებლებში, გადახდის წყაროსთან 5% დაკავებით, შესაბამის შემთხვევებში, და 0.85-ზე გაყოფით) დივიდენდის გადახდისას ფიზიკური პირებისთვის ან არარეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის. რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის გადახდილი დივიდენდები გამომუშავებული მოგებიდან არ იბეგრება.

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა დივიდენდები, მიუხედავად ფაქტიურად გადახდის თარიღისა ან პერიოდისა, როდესაც განხორციელდა დივიდენდების გადახდა.

დივიდენდების განაწილებასთან ერთად, გადასახადი კვლავ გადასახდელია იმ ხარჯებსა თუ სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივების ან მომსახურების უფასო მიწოდებასთან და წარმომადგენლობით დანახარჯებთან, რაც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მაქსიმალურ თანხას. ყველა გადახდილი ავანსი იმ საწარმოებზე, რომლებიც რეგისტრირებული არიან პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში და სხვა გარკვეული ოპერაციები მსგავს საწარმოებთან, ისევე როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დაბეგვრას. მსგავსი გადასახადები, სხვა გადასახადებთან ერთად, პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებული საწარმოებისაგან აღნიშნული გადახდილი ავანსის სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებზე ან მომსახურებებზე მოთხოვნილი საგადასახადო კრედიტის გამოკლებით, ან ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე გაცემული სესხების ამოღების გამოკლებით, აღირიცხება საოპერაციო ხარჯებში ასახულ მუხლში - „გადასახადი, მოგების გადასახადის გარდა“.

(ე) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოდგენს ქონებას, რომელსაც ფლობენ საიჯარო შემოსავლების მიღების ან კაპიტალის ზრდის ან ორივე მიზნით, მაგრამ არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ქონების რეალიზაციის, საქონლის წარმოების ან მიწოდების, მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის ქონების გამოყენების მიზნით. საინვესტიციო ქონება მოიცავს მშენებარე ქონებას, რომელიც დასრულების შემდეგ გახდება საინვესტიციო ქონება.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით. ღირებულება მოიცავს იმ ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია საინვესტიციო ქონების შეძენასთან. საკუთარი ძალებით აშენებული საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი მუშახელის ხარჯს, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ მიეკუთვნება საინვესტიციო ქონების საექსპლუატაციო მდგომარეობაში მოყვანას მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის და კაპიტალიზებულ სესხის ხარჯებს. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება აისახება თვითღირებულებით, გამოკლებული ნებისმიერი ცვეთისა და გაუფასურების ხარჯი. მიწასა და მიმდინარე მშენებლობას არ ერიცხება ცვეთა.

შენობა-ნაგებობების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადა მიმდინარე და შედარებითი პერიოდებისთვის შეადგენს 50 წელს.

საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გაყიდვისთანავე ან როდესაც საინვესტიციო ქონება სამუდამოდ ჩამოიწერება გამოყენებიდან და გაყიდვის შედეგად მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება მოსალოდნელი აღარ არის. საინვესტიციო ქონების ჩამოწერით ან გაყიდვით მიღებული მოგება ან ზარალი აღიარებულია იმ წლის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც ქონების ჩამოწერას ან გაყიდვას ჰქონდა ადგილი.

აქტივების გადატანა საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ადგილი აქვს ცვლილებას აქტივის გამოყენებაში, რაც დასტურდება პირდაპირი ფლობის დასრულებით ან საოპერაციო იჯარის დაწყებით სხვა მხარისათვის. აქტივების გადატანა საინვესტიციო ქონების კატეგორიიდან ხდება მხოლოდ და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას აქტივის გამოყენებაში, რაც დასტურდება პირდაპირი ფლობის დაწყებით ან აქტივის გაყიდვისათვის მომზადების დაწყებით.

(ვ) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების კომპონენტები ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივების ღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისაგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე აქტივის დემონტაჟის, გატანის და ადგილმდებარეობის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის დანახარჯების ღირებულებას. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება ძირითადი საშუალებების ღირებულების ნაწილის სახით.

თუ ძირითადი საშუალების კომპონენტებს სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხება ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულების (ძირითადი კომპონენტების) სახით.

ძირითადი საშუალებების ნებისმიერი კომპონენტის განკარგვით მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებსა და ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აღიარდება წმინდად მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში სხვა შემოსავლის/(ხარჯის) ფარგლებში.

(ii) შემდგომი ხარჯები

ძირითადი საშუალებების კომპონენტების გამოცვლის ხარჯი აღიარდება კომპონენტის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდო იქნება, რომ კომპონენტის ფარგლებში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი „კომპანიაში“ შემოედინება, და მისი ღირებულება შესაძლებელია სანდოდ იქნას შეფასებული. გამოცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ცვეთა იწყება მათი დამონტაჟებისა და ექსპლუატაციისთვის მზადყოფნის დღიდან, ან შიდა საკონსტრუქციო აქტივების შემთხვევაში, აქტივის დასრულებისა და გამოსაყენებლად მზადყოფნის დღიდან. ცვეთა განისაზღვრება აქტივების თვითღირებულებით, გამოკლებული მათი ნარჩენი ღირებულებით.

ცვეთა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით ძირითადი საშუალებების კომპონენტების თითოეული ნაწილის მოსალოდნელ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე, ვინაიდან აღნიშნული ყველაზე მიახლოებით ასახავს აქტივების ფარგლებში გაათვალისწინებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის ხარჯვის მოსალოდნელ ნიმუშს. ცვეთა არ ერიცხება მიწას.

ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი კომპონენტების მიმდინარე და შედარებითი პერიოდებისთვის სავარაუდო სასარგებლო გამოყენების ვადებია:

შენობა-ნაგებობები

აქტივები და საოფისე აღჭურვილობა

სატრანსპორტო საშუალებები, მანქანა-დანადგარები და აღჭურვილობა

50 წელი

5 წელი

5 წელი

ელი ბი

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით. ღირებულება მოიცავს იმ ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია საინვესტიციო ქონების შეძენასთან. საკუთარი ძალებით აშენებული საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი მუშახელის ხარჯს, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ მიეკუთვნება საინვესტიციო ქონების საექსპლუატაციო მდგომარეობაში მოყვანას მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის და კაპიტალიზებულ სესხის ხარჯებს. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება აისახება თვითღირებულებით, გამოკლებული ნებისმიერი ცვეთისა და გაუფასურების ხარჯი. მიწასა და მიმდინარე მშენებლობას არ ერიცხება ცვეთა.

შენობა-ნაგებობების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადა მიმდინარე და შედარებითი პერიოდებისთვის შეადგენს 50 წელს.

საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გაყიდვისთანავე ან როდესაც საინვესტიციო ქონება სამუდამოდ ჩამოიწერება გამოყენებიდან და გაყიდვის შედეგად მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება მოსალოდნელი აღარ არის. საინვესტიციო ქონების ჩამოწერით ან გაყიდვით მიღებული მოგება ან ზარალი აღიარებულია იმ წლის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც ქონების ჩამოწერას ან გაყიდვას ჰქონდა ადგილი.

აქტივების გადატანა საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ადგილი აქვს ცვლილებას აქტივის გამოყენებაში, რაც დასტურდება პირდაპირი ფლობის დასრულებით ან საოპერაციო იჯარის დაწყებით სხვა მხარისათვის. აქტივების გადატანა საინვესტიციო ქონების კატეგორიიდან ხდება მხოლოდ და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას აქტივის გამოყენებაში, რაც დასტურდება პირდაპირი ფლობის დაწყებით ან აქტივის გაყიდვისათვის მომზადების დაწყებით.

(ვ) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების კომპონენტები ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივების ღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისაგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე აქტივის დემონტაჟის, გატანის და ადგილმდებარეობის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის დანახარჯების ღირებულებას. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება ძირითადი საშუალებების ღირებულების ნაწილის სახით.

თუ ძირითადი საშუალების კომპონენტებს სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხება ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულების (ძირითადი კომპონენტების) სახით.

ძირითადი საშუალებების ნებისმიერი კომპონენტის განკარგვით მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებსა და ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აღიარდება წმინდად მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში სხვა შემოსავლის/(ხარჯის) ფარგლებში.

(ii) შემდგომი ხარჯები

ძირითადი საშუალებების კომპონენტების გამოცვლის ხარჯი აღიარდება კომპონენტის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდო იქნება, რომ კომპონენტის ფარგლებში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი „კომპანიაში“ შემოედინება, და მისი ღირებულება შესაძლებელია სანდოდ იქნას შეფასებული. გამოცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ცვეთა იწყება მათი დამონტაჟებისა და ექსპლუატაციისთვის მზადყოფნის დღიდან, ან შიდა საკონსტრუქციო აქტივების შემთხვევაში, აქტივის დასრულებისა და გამოსაყენებლად მზადყოფნის დღიდან. ცვეთა განისაზღვრება აქტივების თვითღირებულებით, გამოკლებული მათი ნარჩენი ღირებულებით.

ცვეთა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით ძირითადი საშუალებების კომპონენტების თითოეული ნაწილის მოსალოდნელ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე, ვინაიდან აღნიშნული ყველაზე მიახლოებით ასახავს აქტივების ფარგლებში გაათვალისწინებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის ხარჯვის მოსალოდნელ ნიმუშს. ცვეთა არ ერიცხება მიწას.

ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი კომპონენტების მიმდინარე და შედარებითი პერიოდებისთვის სავარაუდო სასარგებლო გამოყენების ვადებია:

შენობა-ნაგებობები	50 წელი
ავეჯი და საოფისე აღჭურვილობა	5 წელი
სატრანსპორტო საშუალებები, მანქანა-დანადგარები და აღჭურვილობა	5 წელი

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ბ) ფინანსური ინსტრუმენტები

„კომპანია“ იყენებს ფასს 9 - ფინანსურ ინსტრუმენტებს ფინანსური აქტივების, ფინანსური ვალდებულებებისა და არაფინანსური კომპონენტების ზოგიერთი ნასყიდობის ხელშეკრულების აღიარებისა და შეფასების მიზნით.

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო დებიტორული დავალიანების თავდაპირველი აღიარება ხდება მათი წარმოშობის თარიღისთვის.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება, როდესაც „კომპანია“ ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე ხდება. ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის სავაჭრო დებიტორული დავალიანება მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება, თავდაპირველად შეფასებულია სამართლიან ღირებულებას დამატებული, არა სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL) შეფასებული ერთეულისთვის, მის შეძენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები.

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად აღიარდება გარიგების ფასით.

(ii) ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე, როგორც აღიარდება: ამორტიზებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI) - ინვესტიცია სავალო ინსტრუმენტებში; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია წილობრივ ინსტრუმენტებში (FVOCI); ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL).

პირველადი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც „კომპანია“ შეცვლის ფინანსური აქტივების აღრიცხვის თავის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი სააღრიცხვო პერიოდის პირველივე დღეს.

ფინანსური აქტივი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული, როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული (FVTPL):

- იგი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც არის აქტივების შენახვა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შესაგროვებლად; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

ინვესტიცია სავალო ინსტრუმენტებში შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული, როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული (FVTPL):

- ის განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც არის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება და ფინანსური აქტივების გაყიდვა; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

კაპიტალის ინვესტიციის თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც არ არის წარმოდგენილი სავაჭროდ, „კომპანიას“ შეუძლია უპირობოდ აირჩიოს ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულების შემდგომი ცვლილებები OCI-ში. აღნიშნული არჩევანი სრულდება ინვესტიციების მიხედვით.

ყველა ფინანსური აქტივი, რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL). თავდაპირველი აღიარებისას, „კომპანიას“ შეუძლია უპირობოდ წარმოადგინოს ფინანსური აქტივი, რომელიც სხვაგვარად აკმაყოფილებს ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასების (FVOCI) მოთხოვნებს, როგორც შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL), თუ ამით აღმოიფხვრება ან მნიშვნელოვნად შემცირდება სააღრიცხვო შეუსაბამობა, რაც სხვაგვარად წარმოიქმნება.

„კომპანიის“ ფინანსური აქტივები მოიცავს დებიტორულ სესხებს, სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებს და ფულსა და ფულის ექვივალენტებს და კლასიფიცირდება ფინანსურ აქტივებად ამორტიზებული ღირებულების კატეგორიაში. აღნიშნული აქტივები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. ამორტიზებული ღირებულება მცირდება გაუფასურების ზარალით. საპროცენტო შემოსავალი, სავალუტო გაცვლითი ოპერაციების შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი და გაუფასურება აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი მოგება ან ზარალი აღიარების შეწყვეტისას აისახება მოგებაში ან ზარალში.

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავდა საბანკო ნაშთებს შემენის თარიღიდან სამი თვის ან ნაკლები ვადით, რაც ექვემდებარებოდა მათი სამართლიანი ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

Handwritten signature

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ზ) ფინანსური ინსტრუმენტები

„კომპანია“ იყენებს ფასს 9 - ფინანსურ ინსტრუმენტებს ფინანსური აქტივების, ფინანსური ვალდებულებებისა და არაფინანსური კომპონენტების ზოგიერთი ნასყიდობის ხელშეკრულების აღიარებისა და შეფასების მიზნით.

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო დებიტორული დავალიანების თავდაპირველი აღიარება ხდება მათი წარმოშობის თარიღისთვის.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება, როდესაც „კომპანია“ ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე ხდება. ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის სავაჭრო დებიტორული დავალიანება მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება, თავდაპირველად შეფასებულია სამართლიან ღირებულებას დამატებული, არა სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL) შეფასებული ერთეულისთვის, მის შემენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები.

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად აღიარდება გარიგების ფასით.

(ii) ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე, როგორც აღიარდება: ამორტიზებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI) - ინვესტიცია სავალო ინსტრუმენტებში; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია წილობრივ ინსტრუმენტებში (FVOCI); ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL).

პირველადი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც „კომპანია“ შეცვლის ფინანსური აქტივების აღრიცხვის თავის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი სააღრიცხვო პერიოდის პირველივე დღეს.

ფინანსური აქტივი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული, როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული (FVTPL):

- იგი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანაც არის აქტივების შენახვა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შესაგროვებლად; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირითადი თანხისა და დაუფარავ ძირითადი დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

ინვესტიცია სავალო ინსტრუმენტებში შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული, როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული (FVTPL):

- ის განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანაც არის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება და ფინანსური აქტივების გაყიდვა; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირითადი თანხისა და დაუფარავ ძირითადი დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

კაპიტალის ინვესტიციის თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც არ არის წარმოდგენილი სავაჭროდ, „კომპანიას“ შეუძლია უპირობოდ აირჩიოს ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულების შემდგომი ცვლილებები OCI-ში. აღნიშნული არჩევანი სრულდება ინვესტიციების მიხედვით.

ყველა ფინანსური აქტივი, რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), როგორც ზემოთ აღნიშნულ, აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL). თავდაპირველი აღიარებისას, „კომპანიას“ შეუძლია უპირობოდ წარმოადგინოს ფინანსური აქტივი, რომელიც სხვაგვარად აკმაყოფილებს ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასების (FVOCI) მოთხოვნებს, როგორც შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL), თუ ამით აღმოიფხვრება ან მნიშვნელოვნად შემცირდება სააღრიცხვო შეუსაბამობა, რაც სხვაგვარად წარმოიქმნება.

„კომპანიის“ ფინანსური აქტივები მოიცავს დებიტორულ სესხებს, სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებს და ფულსა და ფულის ექვივალენტებს და კლასიფიცირდება ფინანსურ აქტივებად ამორტიზებული ღირებულების კატეგორიაში. აღნიშნული აქტივები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. ამორტიზებული ღირებულება მცირდება გაუფასურების ზარალით. საპროცენტო შემოსავალი, სავალუტო გაცვლითი ოპერაციების შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი და გაუფასურება აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი მოგება ან ზარალი აღიარების შეწყვეტისას აისახება მოგებაში ან ზარალში.

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავდა საბანკო ნაშთებს შემენის თარიღიდან სამი თვის ან ნაკლები ვადით, რაც ექვემდებარებოდა მათი სამართლიანი ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(iii) ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე, როგორც აღირიცხება - ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL). ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL) იმ შემთხვევაში, თუ ის კლასიფიცირდება როგორც სავაჭროდ ფლობილი, ან გამიზნულია ასეთად თავდაპირველი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL) შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა ამონაგებით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარდება მოგებაში ან ზარალში (გარდა სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ნაწილისა, რომელიც გამოწვეულია „კომპანის“ საკუთარი საკრედიტო რისკის ცვლილებით, რომელიც აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში).

სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით მიღებული შემოსულობები და ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი ამონაგები ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

„კომპანია“ აფასებს ყველა თავის ფინანსურ ვალდებულებას ამორტიზებული ღირებულებით.

(iv) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება

ფინანსური აქტივები

იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური აქტივის პირობები მოდიფიცირებულია, „კომპანია“ შეაფასებს, არსებითად იცვლება თუ არა მოდიფიცირებული აქტივისგან წარმოშობილი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა (ეგრეთ წოდებული 'არსებითი მოდიფიცირება'), მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შემთხვევაში, თავდაპირველი ფინანსური აქტივის აღიარება წყდება და ახალი ფინანსური აქტივი აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით.

„კომპანია“ ახორციელებს მოცემული მოდიფიცირების არსებითობის რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას, ანუ არსებითად განსხვავდება თუ არა საწყისი ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მოდიფიცირებული ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადებისგან. „კომპანია“ აფასებს, არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი ფაქტორები, რაოდენობრივი ფაქტორები, როგორც ხარისხობრივი, ასევე რაოდენობრივი ფაქტორების კომბინირებული გავლენა. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავდება, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შეფასების გაკეთების დროს, „კომპანია“ ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს.

„კომპანია“ ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- ცვლილება ფინანსური აქტივის პირობებში, რაც იწვევს SPPI კრიტერიუმთან შეუსაბამობას (მაგალითად, კონვერტაციის ფუნქციის ჩართვა).

თუ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული, მოდიფიცირებული აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ მოდიფიცირების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, „კომპანია“ ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს, როგორც მოდიფიცირებით განპირობებულ შემოსულობას ან ზარალს მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა გამოითვლება, როგორც მოდიფიცირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება ფინანსური აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზებული მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

„კომპანია“ წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როდესაც იცვლება მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალი, მოდიფიცირებულ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა აღიარებაშეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ, მოდიფიცირებული პირობების მქონე ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ მოდიფიცირება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას, „კომპანია“ იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას,

ერ

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(iii) ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე, როგორც აღირიცხება - ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL). ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL) იმ შემთხვევაში, თუ ის კლასიფიცირდება როგორც სავაჭროდ ფლობილი, ან გამიზნულია ასეთად თავდაპირველი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL) შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა ამონაგებით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარდება მოგებაში ან ზარალში (გარდა სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ნაწილისა, რომელიც გამოწვეულია „კომპანიის“ საკუთარი საკრედიტო რისკის ცვლილებით, რომელიც აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში).

სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით მიღებული შემოსულობები და ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი ამონაგები ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

„კომპანია“ აფასებს ყველა თავის ფინანსურ ვალდებულებას ამორტიზებული ღირებულებით.

(iv) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება

ფინანსური აქტივები

იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური აქტივის პირობები მოდიფიცირებულია, „კომპანია“ შეაფასებს, არსებითად იცვლება თუ არა მოდიფიცირებული აქტივისგან წარმოშობილი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა (ეგრეთ წოდებული 'არსებითი მოდიფიცირება'), მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შემთხვევაში, თავდაპირველი ფინანსური აქტივის აღიარება წყდება და ახალი ფინანსური აქტივი აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით.

„კომპანია“ ახორციელებს მოცემული მოდიფიცირების არსებითობის რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას, ანუ არსებითად განსხვავდება თუ არა საწყისი ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მოდიფიცირებული ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადებისგან. „კომპანია“ აფასებს, არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი ფაქტორები, რაოდენობრივი ფაქტორები, როგორც ხარისხობრივი, ასევე რაოდენობრივი ფაქტორების კომბინირებული გავლენა. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავდება, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შეფასების გაკეთების დროს, „კომპანია“ ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს.

„კომპანია“ ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- ცვლილება ფინანსური აქტივის პირობებში, რაც იწვევს SPPI კრიტერიუმთან შეუსაბამობას (მაგალითად, კონვერტაციის ფუნქციის ჩართვა).

თუ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული, მოდიფიცირებული აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ მოდიფიცირების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, „კომპანია“ ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს, როგორც მოდიფიცირებით განპირობებულ შემოსულობას ან ზარალს მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა გამოითვლება, როგორც მოდიფიცირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება ფინანსური აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზებული მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

„კომპანია“ წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როდესაც იცვლება მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალი, მოდიფიცირებულ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა აღიარებაშეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ, მოდიფიცირებული პირობების მქონე ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ მოდიფიცირება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას, „კომპანია“ იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას,

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

როდესაც მოდიფიცირება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას, ანუ „კომპანია“ აღიარებს ამგვარი მოდიფიცირებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, მოდიფიცირების (გაცვლის) თარიღში. ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ ჩაითვლება მოდიფიცირებად იმ შემთხვევაში, თუ ისინი წარმოიშობა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან, მაგალითად, ბანკების მიერ ინიცირებული ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთებში, რაც გამოწვეულია საქართველოს ეროვნული ბანკის ძირითად განაკვეთებში ცვლილებებით იმ შემთხვევაში, თუ სესხის ხელშეკრულება ანიჭებს ამგვარ უფლებამოსილებას ბანკებს, ხოლო „კომპანია“ შეუძლია ან მიიღოს გადასინჯული განაკვეთი ან გამოისყიდოს სესხი ნომინალურ ღირებულებად ჯარიმის გარეშე. „კომპანია“ ამუშავებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებას მიმდინარე საბაზრო განაკვეთზე მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

„კომპანია“ ასრულებს რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებებს იმასთან დაკავშირებით, არის თუ არა ცვლილება არსებითი ხარისხობრივი ფაქტორების, რაოდენობრივი ფაქტორებისა და როგორც ხარისხობრივი, ასევე რაოდენობრივი ფაქტორების კომბინირებული გავლენის გათვალისწინებით. „კომპანია“ ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- კონვერტაციის შესაძლებლობის დამატება;
- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციაში.

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები, თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, მათ შორის ნებისმიერი თანხა გადახდილი მიღებული და დისკონტირებული თანხების გარეშე თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, მინიმუმ 10 პროცენტით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ საგალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების მოდიფიცირება მიჩნეულია ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან გადასახადი აღიარებულია ვალის დაფარვიდან მიღებულ მოგებაში ან ზარალში. თუ გაცვლა ან მოდიფიცირება არ არის მიჩნეული ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზებულია მოდიფიცირებული ვალდებულების ნარჩენი გამოყენების ვადის განმავლობაში.

(v) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

„კომპანია“ წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან მიღებულ სახელშეკრულებო უფლებებს ფულად ნაკადებზე გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე უფლებებს გარიგებაში, რომელშიც ფინანსური აქტივის ფლობის თითქმის ყველა რისკი და ანაზღაურება არის გადაცემული, ან როდესაც „კომპანია“ არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და ის არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე კონტროლს.

„კომპანია“ დებს გარიგებებს, რომლითაც ის გადასცემს მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულ აქტივებს, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემულ აქტივებთან დაკავშირებულ ყველა ან თითქმის ყველა რისკს და ანაზღაურებას. ასეთ შემთხვევებში, გადაცემული აქტივის აღიარება არ წყდება.

ფინანსური ვალდებულებები

„კომპანია“ წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როდესაც მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები დაკმაყოფილებულია, უქმდება ან ვადა გასდის. „კომპანია“ ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როცა მისი პირობები მოდიფიცირებულია და მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად განსხვავებულია, რა შემთხვევაშიც მოდიფიცირებულ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას, გაუქმებულ საბალანსო ღირებულებას და გადახდილ თანხას შორის სხვაობა (ნებისმიერი გადაცემული არაფულადი აქტივების და ნაკისრი ვალდებულებების ჩათვლით) აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(vi) ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი იყოს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც „კომპანია“ ამჟამად აქვს იურიდიული უფლება, რომ ურთიერთგადაფაროს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით და იმავდროულად ვალდებულების დაკმაყოფილებას. „კომპანია“ ამჟამად აქვს კანონიერად აღსრულებადი ურთიერთგადაფარვის უფლება, თუ ეს უფლება არ არის დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და აღსრულებადი როგორც საქმიანობის ნორმალურ

ეთი ჩი

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

როდესაც მოდიფიცირება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას, ანუ „კომპანია“ აღიარებს ამგვარი მოდიფიცირებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, მოდიფიცირების (გაცვლის) თარიღში. ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ ჩაითვლება მოდიფიცირებად იმ შემთხვევაში, თუ ისინი წარმოიშობა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან, მაგალითად, ბანკების მიერ ინიცირებული ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთებში, რაც გამოწვეულია საქართველოს ეროვნული ბანკის ძირითად განაკვეთებში ცვლილებებით იმ შემთხვევაში, თუ სესხის ხელშეკრულება ანიჭებს ამგვარ უფლებამოსილებას ბანკებს, ხოლო „კომპანია“ შეუძლია ან მიიღოს გადასინჯული განაკვეთი ან გამოსიყიდოს სესხი ნომინალურ ღირებულებად ჯარიმის გარეშე. „კომპანია“ ამუშავებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებას მიმდინარე საბაზრო განაკვეთზე მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

„კომპანია“ ასრულებს რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებებს იმასთან დაკავშირებით, არის თუ არა ცვლილება არსებითი ხარისხობრივი ფაქტორების, რაოდენობრივი ფაქტორებისა და როგორც ხარისხობრივი, ასევე რაოდენობრივი ფაქტორების კომბინირებული გავლენის გათვალისწინებით. „კომპანია“ ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- კონვერტაციის შესაძლებლობის დამატება;
- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციაში.

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები, თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, მათ შორის ნებისმიერი თანხა გადახდილი მიღებული და დისკონტირებული თანხების გარეშე თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, მინიმუმ 10 პროცენტით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების მოდიფიცირება მიჩნეულია ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან გადასახადი აღიარებულია ვალის დაფარვიდან მიღებულ მოგებაში ან ზარალში. თუ გაცვლა ან მოდიფიცირება არ არის მიჩნეული ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზებულია მოდიფიცირებული ვალდებულების ნარჩენი გამოყენების ვადის განმავლობაში.

(v) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

„კომპანია“ წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან მიღებულ სახელშეკრულებო უფლებებს ფულად ნაკადებზე გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე უფლებებს გარიგებაში, რომელშიც ფინანსური აქტივის ფლობის თითქმის ყველა რისკი და ანაზღაურება არის გადაცემული, ან როდესაც „კომპანია“ არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და ის არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე კონტროლს.

„კომპანია“ დებს გარიგებებს, რომლითაც ის გადასცემს მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულ აქტივებს, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემულ აქტივებთან დაკავშირებულ ყველა ან თითქმის ყველა რისკს და ანაზღაურებას. ასეთ შემთხვევებში, გადაცემული აქტივის აღიარება არ წყდება.

ფინანსური ვალდებულებები

„კომპანია“ წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როდესაც მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები დაკმაყოფილებულია, უქმდება ან ვადა გასდის. „კომპანია“ ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როცა მისი პირობები მოდიფიცირებულია და მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად განსხვავებულია, რა შემთხვევაშიც მოდიფიცირებულ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას, გაუქმებულ საბალანსო ღირებულებას და გადახდილ თანხას შორის სხვაობა (ნებისმიერი გადაცემული არაფულადი აქტივების და ნაკისრი ვალდებულებების ჩათვლით) აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(vi) ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი იყოს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც „კომპანია“ ამჟამად აქვს იურიდიული უფლება, რომ ურთიერთგადაფაროს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით და იმავდროულად ვალდებულების დაკმაყოფილებას. „კომპანიას“ ამჟამად აქვს კანონიერად აღსრულებადი ურთიერთგადაფარვის უფლება, თუ ეს უფლება არ არის დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და აღსრულებდია როგორც საქმიანობის ნორმალურ

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

პროცესში, ასევე „კომპანიის“ და ყველა კონტრაგენტის მიერ ვალდებულებების შეუსრულებლობის, გადახდისუნარიობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

(თ) გაუფასურება

არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები და სახელშეკრულებო აქტივები

„კომპანია“ აღიარებს ზარალის რეზერვებს ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან (ECL) დაკავშირებით.

„კომპანია“ აღრიცხავს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) ტოლი ოდენობით, შემდეგი შემთხვევების გარდა, როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) მიხედვით:

- სასესხო ფასიანი ქაღალდები, რომლებსაც საანგარიშგებო თარიღისთვის აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი; და
- სხვა სასესხო ფასიანი ქაღალდები და საბანკო ნაშთები, რომლისთვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის ალბათობა) არსებითად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

ზარალის რეზერვები სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებზე და სახელშეკრულებო აქტივებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) ტოლი ოდენობით.

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) დადგენისას, „კომპანია“ ითვალისწინებს გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას, რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომია არასაჭირო ხარჯებისა და ძალისხმევების გაწევის გარეშე. აღნიშნული მოიცავს როგორც ხარისხობრივ, ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, „კომპანიის“ წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და წინდახედულობის პრინციპის გათვალისწინებით.

„კომპანია“ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკს მნიშვნელოვნად გაზრდილად მიიჩნევს, თუ მას ექნება 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება.

„კომპანია“ ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ, როდესაც:

- არ არის სავარაუდო, რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს „კომპანიის“ მიმართ, „კომპანიის“ მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ასეთის ფლობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსური აქტივი 90 დღეზე მეტია ვადაგადაცილებულია.

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) ნიშნავს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს (ECL), რომელიც წარმოიშობა ნებისმიერი შესაძლო დეფოლტის შემთხვევებისგან ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) ის ნაწილი, რომელიც წარმოიშობა საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევებისგან (ან უფრო მოკლე ვადაში იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოხმარების ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს, რომლის განმავლობაშიც „კომპანია“ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) არის ალბათობაზე დაფუძნებული სავარაუდო საკრედიტო ზარალი. საკრედიტო ზარალი აღირიცხება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა საწარმოდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და „კომპანიის“ მიერ მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყველა საანგარიშგებო თარიღისთვის, „კომპანია“ აფასებს არის თუ არა ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები გაუფასურებული საკრედიტო რისკით. ფინანსური აქტივი 'გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით' იმ შემთხვევაში, როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

პროცესში, ასევე „კომპანიის“ და ყველა კონტრაგენტის მიერ ვალდებულებების შეუსრულებლობის, გადახდისუუნარობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

(თ) გაუფასურება

არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები და სახელშეკრულებო აქტივები

„კომპანია“ აღიარებს ზარალის რეზერვებს ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან (ECL) დაკავშირებით.

„კომპანია“ აღრიცხავს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) ტოლი ოდენობით, შემდეგი შემთხვევების გარდა, როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) მიხედვით:

- სასესხო ფასიანი ქაღალდები, რომლებსაც საანგარიშგებო თარიღისთვის აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი; და
- სხვა სასესხო ფასიანი ქაღალდები და საბანკო ნაშთები, რომლისთვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის ალბათობა) არსებითად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

ზარალის რეზერვები სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებზე და სახელშეკრულებო აქტივებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) ტოლი ოდენობით.

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) დადგენისას, „კომპანია“ ითვალისწინებს გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას, რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომია არასაჭირო ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. აღნიშნული მოიცავს როგორც ხარისხობრივ, ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, „კომპანიის“ წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და წინდახედულობის პრინციპის გათვალისწინებით.

„კომპანია“ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკს მნიშვნელოვნად გაზრდილად მიიჩნევს, თუ მას ექნება 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება.

„კომპანია“ ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ, როდესაც:

- არ არის სავარაუდო, რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს „კომპანიის“ მიმართ, „კომპანიის“ მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ასეთის ფლობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსური აქტივი 90 დღეზე მეტია ვადაგადაცილებულია.

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) ნიშნავს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს (ECL), რომელიც წარმოიშობა ნებისმიერი შესაძლო დეფოლტის შემთხვევებისგან ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) ის ნაწილი, რომელიც წარმოიშობა საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევებისაგან (ან უფრო მოკლე ვადაში იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოხმარების ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს, რომლის განმავლობაშიც „კომპანია“ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) არის ალბათობაზე დაფუძნებული სავარაუდო საკრედიტო ზარალი. საკრედიტო ზარალი აღირიცხება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა საწარმოდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და „კომპანიის“ მიერ მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყველა საანგარიშგებო თარიღისთვის, „კომპანია“ აფასებს არის თუ არა ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები გაუფასურებული საკრედიტო რისკით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით“ იმ შემთხვევაში, როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით, მოიცავს შემდეგ დავკვირვებად მონაცემებს:

- ემიტენტის ან მსესხებლის არსებითი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად, დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- „კომპანიის“ მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურისა იმ პირობებით, რომლებსაც „კომპანია“ სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო უზრუნველყოფის აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) რეზერვის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ზარალის რეზერვი ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, აკლდება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია იმ შემთხვევაში, როდესაც „კომპანიას“ აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. „კომპანია“ ინდივიდუალურად აფასებს ვადებს და ჩამოსაწერ ოდენობას, იმის მიხედვით, არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. „კომპანია“ აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხიდან, თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას „კომპანიის“ მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

(ი) იჯარები

ხელშეკრულების დადებისას, „კომპანია“ განსაზღვრავს, არის თუ არა ან მოიცავს თუ არა აღნიშნული ხელშეკრულება იჯარას. ხელშეკრულება არის ან შეიცავს იჯარას იმ შემთხვევაში, თუ ის გადასცემს კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას დროის გარკვეული პერიოდით გარკვეული ანაზღაურების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად, გადასცემს თუ არა ხელშეკრულება კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას, „კომპანია“ იყენებს ფასს 16-ით გათვალისწინებული იჯარის განმარტებას.

აღნიშნული პოლიტიკა ვრცელდება 2019 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდეგ გაფორმებულ ხელშეკრულებებზე.

(i) როგორც მოიჯარე

„კომპანია“ არცერთ ხელშეკრულებაში არ არის წარმოდგენილი, როგორც მოიჯარე, სანაცვლოდ, თავისი ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში იგი აქირავებს მომხმარებლებზე სავაჭრო ფართებს (საინვესტიციო ქონება - შენიშვნა 13). აღნიშნულიდან გამომდინარე, „კომპანია“ გააანალიზა ფასს 16-ის გავლენა „მეიჯარის“ პერსპექტივიდან.

(iii) როგორც მეიჯარე

იჯარის კომპონენტების შემცველი ხელშეკრულების გაფორმებისას ან მასში ცვლილების შეტანისას, „კომპანია“ ანაწილებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ამონაგებს იჯარის თითოეულ კომპონენტზე მათი შედარებით დამოუკიდებელი ფასების საფუძველზე.

როდესაც „კომპანია“ მოქმედებს მეიჯარის უფლებამოსილებით, ის იჯარის ვადის ათვლის დაწყებისას განსაზღვრავს, არის თუ არა თითოეული იჯარა ფინანსური იჯარა თუ საოპერაციო იჯარა.

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, „კომპანია“ ზოგადად აფასებს, ხდება თუ არა იჯარის ფარგლებში არსებითად ყველა რისკისა და სარგებლის გადაცემა, რომელიც დაკავშირებულია ძირითადი აქტივის საკუთრებასთან. ამ შემთხვევაში, იჯარა წარმოადგენს ფინანსურ იჯარას; წინააღმდეგ შემთხვევაში, ის იქნება საოპერაციო იჯარა. აღნიშნული შეფასების ნაწილის სახით, „კომპანია“ განიხილავს გარკვეულ მაჩვენებლებს, როგორიცაა არის თუ არა იჯარა აქტივის ეკონომიკური ექსპლუატაციის ვადის ძირითადი ნაწილი.

„კომპანია“ იჯარით გასცემს თავის საინვესტიციო ქონებას (შენიშვნა 13). „კომპანია“ მოახდინა ამ იჯარების კლასიფიკაცია საოპერაციო იჯარის სახით (შენიშვნა 13).

იმ შემთხვევაში, თუ შეთანხმება შეიცავს საიჯარო და არასაიჯარო კომპონენტებს, მაშინ „კომპანია“ იყენებს ფასს 15-ს ხელშეკრულებიდან ამონაგების გასანაწილებლად.

ეთ- ნ

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით, მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

- ემიტენტის ან მსესხებლის არსებითი ფინანსური სირთულებები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად, დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- „კომპანიის“ მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურისა იმ პირობებით, რომლებსაც „კომპანია“ სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფინანსური სირთულებების გამო უზრუნველყოფის აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) რეზერვის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ზარალის რეზერვი ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, აკლდება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია იმ შემთხვევაში, როდესაც „კომპანიას“ აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. „კომპანია“ ინდივიდუალურად აფასებს ვადებს და ჩამოსაწერ ოდენობას, იმის მიხედვით, არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. „კომპანია“ აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხიდან. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას „კომპანიის“ მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

(ი) იჯარები

ხელშეკრულების დადებისას, „კომპანია“ განსაზღვრავს, არის თუ არა ან მოიცავს თუ არა აღნიშნული ხელშეკრულება იჯარას. ხელშეკრულება არის ან შეიცავს იჯარას იმ შემთხვევაში, თუ ის გადასცემს კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას დროის გარკვეული პერიოდით გარკვეული ანაზღაურების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად, გადასცემს თუ არა ხელშეკრულება კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას, „კომპანია“ იყენებს ფასს 16-ით გათვალისწინებული იჯარის განმარტებას.

აღნიშნული პოლიტიკა ვრცელდება 2019 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდეგ გაფორმებულ ხელშეკრულებებზე.

(i) როგორც მოიჯარე

„კომპანია“ არცერთ ხელშეკრულებაში არ არის წარმოდგენილი, როგორც მოიჯარე, სანაცვლოდ, თავისი ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში იგი აქირავებს მომხმარებლებზე სავაჭრო ფართებს (საინვესტიციო ქონება - შენიშვნა 13). აღნიშნულიდან გამომდინარე, „კომპანიამ“ გააანალიზა ფასს 16-ის გავლენა „მეიჯარის“ პერსპექტივიდან.

(ii) როგორც მეიჯარე

იჯარის კომპონენტების შემცველი ხელშეკრულების გაფორმებისას ან მასში ცვლილების შეტანისას, „კომპანია“ ანაწილებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ამონაგებს იჯარის თითოეულ კომპონენტზე მათი შედარებით დამოუკიდებელი ფასების საფუძველზე.

როდესაც „კომპანია“ მოქმედებს მეიჯარის უფლებამოსილებით, ის იჯარის ვადის ათვლის დაწყებისას განსაზღვრავს, არის თუ არა თითოეული იჯარა ფინანსური იჯარა თუ საოპერაციო იჯარა.

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, „კომპანია“ ზოგადად აფასებს, ხდება თუ არა იჯარის ფარგლებში არსებითად ყველა რისკისა და სარგებლის გადაცემა, რომელიც დაკავშირებულია ძირითადი აქტივის საკუთრებასთან. ამ შემთხვევაში, იჯარა წარმოადგენს ფინანსურ იჯარას; წინააღმდეგ შემთხვევაში, ის იქნება საოპერაციო იჯარა. აღნიშნული შეფასების ნაწილის სახით, „კომპანია“ განიხილავს გარკვეულ მაჩვენებლებს, როგორც არის თუ არა იჯარა აქტივის ეკონომიკური ექსპლუატაციის ვადის ძირითადი ნაწილი.

„კომპანია“ იჯარით გასცემს თავის საინვესტიციო ქონებას (შენიშვნა 13). „კომპანიამ“ მოახდინა ამ იჯარების კლასიფიკაცია საოპერაციო იჯარის სახით (შენიშვნა 13).

იმ შემთხვევაში, თუ შეთანხმება შეიცავს საიჯარო და არასაიჯარო კომპონენტებს, მაშინ „კომპანია“ იყენებს ფასს 15-ს ხელშეკრულებიდან ამონაგების გასანაწილებლად.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

„კომპანია“ აღიარებს საოპერაციო იჯარის ფარგლებში მიღებულ საიჯარო გადახდებს, როგორც წრფივი მეთოდის საფუძველზე მიღებულ შემოსავალს იჯარის ვადის განმავლობაში, „საიჯარო შემოსავლის“ ნაწილის სახით.

(კ) საწესდებო კაპიტალი

„კომპანიის“ საწესდებო კაპიტალის ოდენობას განსაზღვრავს „კომპანიის“ მფლობელი და აღიარებულია „კომპანიის“ მიერ მიღებული შენატანების სამართლიანი ღირებულებით. „კომპანიის“ წესდებაში ცვლილებები (რომლებიც მოიცავს საწესდებო კაპიტალს, მფლობელობას და ა.შ.) უნდა განხორციელდეს მხოლოდ „კომპანიის“ მფლობელების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

4. ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების დანერგვა და ახალი სააღრიცხვო დებულებები

შემდეგი ახალი სტანდარტები და შესწორებები ძალაში შევიდა 2023 წლის 1 იანვრიდან:

შესწორებები ბასს 1-ში და ფასს-ის პრაქტიკულ ანგარიშგება 2-ში: სააღრიცხვო პოლიტიკის წარმოდგენა (გამოიცა 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაში შედის იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდგომ). ბასს 1-ში შეიტანეს შესწორებები, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს მოეთხოვებათ წარმოადგინონ მათი მატერიალური სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია და არა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა. შესწორებით გათვალისწინებულ იქნა მატერიალური სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის განმარტება. შესწორებით ასევე განიმარტა, რომ სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია მნიშვნელოვანი იქნება, თუ მის გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლები ვერ შეძლებენ სხვა მატერიალური ინფორმაციის გაცნობას ფინანსურ ანგარიშგებაში. შესწორებაში წარმოდგენილია სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები, რომლებიც მნიშვნელოვნად ჩაითვლება საწარმოს ფინანსური ანგარიშგებისთვის. გარდა ამისა, ბასს 1-ში შესწორებით დაზუსტდა, რომ არამატერიალური სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის წარდგენა არ არის საჭირო. თუმცა, თუ ის მაინც წარდგება, არ უნდა დაფაროს მატერიალური სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია. აღნიშნული შესწორების მხარდასაჭერად ფასს-ის პრაქტიკულ ანგარიშგება 2-ში - 'მატერიალური გადაწყვეტილების მიღება' ასევე შეიტანეს შესწორება, რომ მოცემულიყო სახელმძღვანელო მითითებები, თუ როგორ უნდა გამოვიყენოთ მატერიალურობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის წარდგენისას.

ფასს 17 „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“ (გამოიცა 2017 წლის 18 მაისს და ძალაში შედის იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდგომ).

შესწორებები ფასს 17-ში და შესწორება ფასს 4-ში (გამოიცა 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაში შედის იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდგომ).

გადასვლის ოფციონი მზღვევლებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს – შესწორებები ფასს 17-ში (გამოიცა 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

შესწორებები ბასს 8-ში: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოიცა 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაში შედის იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდგომ).

გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია ერთი გარიგებიდან წარმოქმნილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან – შესწორებები ბასს 12-სთვის (გამოიცა 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

შესწორებები ბასს 12-ში – მოგების გადასახადები: საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა – პილარ 2-ის სანიშნო წესები (გამოიცა 2023 წლის 23 მაისს).

ზემოაღნიშნული შესწორებების გამოყენებას მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდებია „კომპანიის“ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

გამოიცა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის და რომლებიც „კომპანიას“ მანამდე არ გამოუყენებია:

შესწორებები ფასს 16-ში: იჯარები – იჯარის ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოიცა 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიან ან გრძელვადიან ვალდებულებებად – შესწორებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოიცა 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომ შეიცვალა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოო ძალაში შედის 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ეთი 63

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

„კომპანია“ აღიარებს საოპერაციო იჯარის ფარგლებში მიღებულ საიჯარო გადახდებს, როგორც წრფივი მეთოდის საფუძველზე მიღებულ შემოსავალს იჯარის ვადის განმავლობაში, „საიჯარო შემოსავლის“ ნაწილის სახით.

(კ) საწესდებო კაპიტალი

„კომპანიის“ საწესდებო კაპიტალის ოდენობას განსაზღვრავს „კომპანიის“ მფლობელი და აღიარებულია „კომპანიის“ მიერ მიღებული შენატანების სამართლიანი ღირებულებით. „კომპანიის“ წესდებაში ცვლილებები (რომლებიც მოიცავს საწესდებო კაპიტალს, მფლობელობას და ა.შ.) უნდა განხორციელდეს მხოლოდ „კომპანიის“ მფლობელების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

4. ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების დანერგვა და ახალი სააღრიცხვო დებულებები

შემდეგი ახალი სტანდარტები და შესწორებები ძალაში შევიდა 2023 წლის 1 იანვრიდან:

შესწორებები ბასს 1-ში და ფასს-ის პრაქტიკულ ანგარიშგება 2-ში: სააღრიცხვო პოლიტიკის წარმოდგენა (გამოიცა 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაში შედის იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდგომ). ბასს 1-ში შეიტანეს შესწორებები, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს მოეთხოვებათ წარმოადგინონ მათი მატერიალური სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია და არა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა. შესწორებით გათვალისწინებულ იქნა მატერიალური სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის განმარტება. შესწორებით ასევე განიმარტა, რომ სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია მნიშვნელოვანი იქნება, თუ მის გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლები ვერ შეძლებენ სხვა მატერიალური ინფორმაციის გაცნობას ფინანსურ ანგარიშგებაში. შესწორებაში წარმოდგენილია სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები, რომლებიც მნიშვნელოვნად ჩაითვლება საწარმოს ფინანსური ანგარიშგებისთვის. გარდა ამისა, ბასს 1-ში შესწორებით დაზუსტდა, რომ არამატერიალური სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის წარდგენა არ არის საჭირო. თუმცა, თუ ის მაინც წარდგება, არ უნდა დაფაროს მატერიალური სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია. აღნიშნული შესწორების მხარდასაჭერად ფასს-ის პრაქტიკულ ანგარიშგება 2-ში - 'მატერიალური გადაწყვეტილების მიღება' ასევე შეიტანეს შესწორება, რომ მოცემულიყო სახელმძღვანელო მითითებები, თუ როგორ უნდა გამოვიყენოთ მატერიალურობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის წარდგენისას.

ფასს 17 „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“ (გამოიცა 2017 წლის 18 მაისს და ძალაში შედის იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდგომ).

შესწორებები ფასს 17-ში და შესწორება ფასს 4-ში (გამოიცა 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაში შედის იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდგომ).

გადასვლის ოფციონი მზღვევებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს – შესწორებები ფასს 17-ში (გამოიცა 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

შესწორებები ბასს 8-ში: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოიცა 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაში შედის იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდგომ).

გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია ერთი გარიგებიდან წარმოქმნილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან - შესწორებები ბასს 12-სთვის (გამოიცა 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

შესწორებები ბასს 12-ში – მოგების გადასახადები: საერთაშორისო საგადასახადო რეგორმა – პილარ 2-ის სანიმუშო წესები (გამოიცა 2023 წლის 23 მაისს).

ზემოაღნიშნული შესწორებების გამოყენებას მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდებია „კომპანიის“ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

გამოიცა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის და რომლებიც „კომპანიას“ მანამდე არ გამოუყენებია:

შესწორებები ფასს 16-ში: იჯარები - იჯარის ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოიცა 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიან ან გრძელვადიან ვალდებულებებად - შესწორებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოიცა 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომ შეიცვალა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოო ძალაში შედის 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

4. ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების დანერგვა და ახალი სააღრიცხვო დებულებები (გაგრძელება)

შესწორებები ბასს 7-ში - ფულადი ნაკადების ანგარიშგება და ფასს 7-ში - ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებები: მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები (გამოიცა 2023 წლის 25 მაისს).

ფასს 14 - გადავადებული სატარიფო სხვაობების ანგარიშგება (გამოცემულია 2014 წლის 30 იანვარს და ძალაში შედის 2016 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ბასს-ის მიერ დადგენილი თარიღით ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ამჟამად „კომპანია“ ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

ფინანსური ანგარიშგების ფასს-თან შესაბამისობით მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს დაშვებების, შეფასებებისა და მოსაზრებების გამოთქმას, რომლებიც მოქმედებენ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასა და აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლისა და ხარჯების ანგარიშგებულ თანხებზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისგან.

შეფასებები და ძირითადი დაშვებები მუდმივად გადაიხედება. სააღრიცხვო შეფასების ცვლილების აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხდება შეფასებების გადახედვა და ასევე შესაბამის მომავალ პერიოდებში.

სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას კრიტიკული დაშვებების შესახებ ინფორმაცია, რომლებსაც გააჩნიათ ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, გათვალისწინებულია მე-13 შენიშვნაში - საინვესტიციო ქონება.

ინფორმაცია მოსაზრებებისა და შეფასებების არასარწმუნოების შესახებ, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირების მნიშვნელოვანი რისკი მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში, განსაზღვრულია მე-13 შენიშვნაში - საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

„კომპანიის“ რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური და არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებების განსაზღვრას.

სამართლიანი ღირებულებები ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების მეთოდოლოგიებში გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების საფუძველზე:

დონე 1: კოტირებული საბაზრო ფასი (არაკორექტირებული) აქტიურ ბაზრებზე მსგავსი აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.

დონე 2: ამოსავალი მონაცემები გარდა იმისა, რაც შესულია პირველ დონეში და რომლებიც ხელმისაწვდომია აქტივისა და ვალდებულებებისთვის, როგორც პირდაპირ (მაგალითად, ფასები), ასევე არაპირდაპირ (მაგალითად, ფასებისგან წარმოებული).

დონე 3: ამოსავალი მონაცემები აქტივისა და ვალდებულებებისთვის, რომელიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არადაკვირვებადი მონაცემები).

იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების კატეგორიებად დაყოფა შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის ფარგლებში, მთლიანად სამართლიანი ღირებულების შეფასება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეს მიეკუთვნება, რომელსაც მიეკუთვნება ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემები, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

„კომპანია“ წარმოადგენს ისეთ შეფასებებსა და მოსაზრებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებსა და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში. შეფასებები და დაშვებები მუდმივად ფასდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინებს, რომლებიც გონივრული იქნება მოცემულ ვითარებაში.

ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადები

ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების კომპონენტების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა განიხილავს მის მოსალოდნელ გამოყენებას; სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთასა და იმ ფიზიკურ გარემოს, სადაც ხდება აქტივის გამოყენება. რომელიმე ამ პირობის ან შეფასების ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ამორტიზაციის განაკვეთების კორექტირება.

ეთ. ნ.3

4. ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების დანერგვა და ახალი სააღრიცხვო დებულებები (გაგრძელება)

შესწორებები ბასს 7-ში - ფულადი ნაკადების ანგარიშგება და ფასს 7-ში - ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებები: მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები (გამოიცა 2023 წლის 25 მაისს).

ფასს 14 - გადავადებული სატარიფო სხვაობების ანგარიშები (გამოცემულია 2014 წლის 30 იანვარს და ძალაში შედის 2016 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ბასს-ის მიერ დადგენილი თარიღით ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ამჟამად „კომპანია“ ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

ფინანსური ანგარიშგების ფასს-თან შესაბამისობით მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს დაშვებების, შეფასებებისა და მოსაზრებების გამოთქმას, რომლებიც მოქმედებენ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასა და აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლისა და ხარჯების ანგარიშგებულ თანხებზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისგან.

შეფასებები და ძირითადი დაშვებები მუდმივად გადაიხედება. სააღრიცხვო შეფასების ცვლილების აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხდება შეფასებების გადახედვა და ასევე შესაბამის მომავალ პერიოდებში.

სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას კრიტიკული დაშვებების შესახებ ინფორმაცია, რომლებსაც გააჩნიათ ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, გათვალისწინებულია მე-13 შენიშვნაში - საინვესტიციო ქონება.

ინფორმაცია მოსაზრებებისა და შეფასებების არასარწმუნოების შესახებ, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირების მნიშვნელოვანი რისკი მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში, განსაზღვრულია მე-13 შენიშვნაში - საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

„კომპანიის“ რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური და არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებების განსაზღვრას.

სამართლიანი ღირებულებები ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების მეთოდოლოგიებში გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების საფუძველზე:

დონე 1: კოტირებული საბაზრო ფასი (არაკორექტირებული) აქტიურ ბაზრებზე მსგავსი აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.

დონე 2: ამოსავალი მონაცემები გარდა იმისა, რაც შესულია პირველ დონეში და რომლებიც ხელმისაწვდომია აქტივისა და ვალდებულებისთვის, როგორც პირდაპირ (მაგალითად, ფასები), ასევე არაპირდაპირ (მაგალითად, ფასებისგან წარმოებული).

დონე 3: ამოსავალი მონაცემები აქტივისა და ვალდებულებისთვის, რომელიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არადაკვირვებადი მონაცემები).

იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების კატეგორიებად დაყოფა შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის ფარგლებში, მთლიანად სამართლიანი ღირებულების შეფასება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეს მიეკუთვნება, რომელსაც მიეკუთვნება ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემები, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

„კომპანია“ წარმოადგენს ისეთ შეფასებებსა და მოსაზრებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებსა და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში. შეფასებები და დაშვებები მუდმივად ფასდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინებს, რომლებიც გონივრული იქნება მოცემულ ვითარებაში.

ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადები

ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების კომპონენტების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა განიხილავს მის მოსალოდნელ გამოყენებას; სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთასა და იმ ფიზიკურ გარემოს, სადაც ხდება აქტივის გამოყენება. რომელიმე ამ პირობის ან შეფასების ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ამორტიზაციის განაკვეთების კორექტირება.

6. შემოსავალი

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
საიჯარო შემოსავალი		
საიჯარო შემოსავალი მოიჯარეებისგან	38,522	36,833
	38,522	36,833
სხვა მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი		
მომსახურების საფასურები	5,335	5,493
შემოსავალი დამატებითი მომსახურებიდან	335	305
	5,670	5,798
	44,192	42,631

(ა) საიჯარო შემოსავალი

„კომპანია“ იჯარით გასცემს კომერციულ ფართებს და სარეკლამო დაფებს სავაჭრო ცენტრ „ისთ ფონთისა“ და დიდუბის კომერციულ ტერიტორიაზე. „კომპანია“ არიცხავს მოიჯარეებს ქირას, რაც მოიცავს ფიქსირებულ და/ან ცვლად ელემენტებს. 2023 წლის განმავლობაში მოიჯარეებისგან მიღებულ საიჯარო შემოსავალში შემავალი ცვლადი ელემენტები შეადგენს 6,741 ათას ლარს (2022 წ.: 5,729 ათასი ლარი).

(ბ) მომსახურების საფასურები

„კომპანია“ უზრუნველყოფს საერთო ფართთან დაკავშირებულ მომსახურებას კომერციული ფართების მოიჯარეების მიმართ, რაც მოიცავს მარკეტინგსა და რეკლამას, დასუფთავებას, დაცვას, საერთო ტერიტორიების კომუნალურ მომსახურებას და ა.შ. აღნიშნული მომსახურებისთვის თითოეული მოიჯარე იხდის ყოველთვიურ ფიქსირებულ გადასახადს ყოველ ნაქირავებ კვ.მ.-ზე.

(გ) შემოსავალი დამატებითი მომსახურებიდან

„კომპანიის“ ვალდებულებაში შედის მომსახურების პროვიდერების მიერ მისი მოიჯარეებისთვის ისეთი კომუნალური მომსახურებების, როგორიცაა: ელექტროენერგია, წყალი, გაზი და დასუფთავება, მიწოდების უზრუნველყოფა.

შეთანხმების ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ „კომპანია“ მოქმედებს შუამავლის და არა შემსრულებლის უფლებამოსილებით. დასკვნის გამოტანისას, ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა შემდეგი ფაქტორები:

- „კომპანია“ არ იძენს კონტროლს მომსახურების გაწევის უფლებაზე წინასწარ მოიჯარეების მიმართ კომუნალური მომსახურების გაწევამდე; და
- „კომპანიას“ არ აქვს სურვილი და არ ადგენს მომსახურების პროვიდერების მიერ განსაზღვრულ სარეალიზაციო ფასებს.

შესაბამისად, 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილია მოიჯარეებისგან 5,033 ათასი ლარის (2022 წ.: 5,230 ათასი ლარი) ოდენობის კომუნალური გადასახადები და 4,697 ათასი ლარის (2022 წ.: 4,925 ათასი ლარი) ოდენობის შესაბამისი საოპერაციო ხარჯები.

საიჯარო შემოსავლისა და მომსახურების საფასურის ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს ყოველთვიურად, წინასწარ. დამატებითი მომსახურების შემოსავალი ექვემდებარება გადახდას ყოველთვიურად, ასევე ინვოისის გაცემისას.

7. მომსახურების ხარჯები და სხვა საოპერაციო ხარჯი

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
საინვესტიციო ქონების ცვეთა	3,016	2,946
სარეკლამო ხარჯი	488	487
ქონების დაზღვევის ხარჯები	260	263
სხვა საოპერაციო ხარჯი	634	511
სულ მომსახურების ხარჯები და სხვა საოპერაციო ხარჯი	4,398	4,207

ელ. ხ

6. შემოსავალი

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
საიჯარო შემოსავალი		
საიჯარო შემოსავალი მოიჯარეებისგან	38,522	36,833
	38,522	36,833
სხვა მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი		
მომსახურების საფასურები	5,335	5,493
შემოსავალი დამატებითი მომსახურებიდან	335	305
	5,670	5,798
	44,192	42,631

(ა) საიჯარო შემოსავალი

„კომპანია“ იჯარით გასცემს კომერციულ ფართებს და სარეკლამო დაფებს სავაჭრო ცენტრ „ისთ ფონთისა“ და დილმის კომერციულ ტერიტორიაზე. „კომპანია“ არიცხავს მოიჯარეებს ქირას, რაც მოიცავს ფიქსირებულ და/ან ცვლად ელემენტებს. 2023 წლის განმავლობაში მოიჯარეებისგან მიღებულ საიჯარო შემოსავალში შემავალი ცვლადი ელემენტები შეადგენს 6,741 ათას ლარს (2022 წ.: 5,729 ათასი ლარი).

(ბ) მომსახურების საფასურები

„კომპანია“ უზრუნველყოფს საერთო ფართთან დაკავშირებულ მომსახურებას კომერციული ფართების მოიჯარეების მიმართ, რაც მოიცავს მარკეტინგსა და რეკლამას, დასუფთავებას, დაცვას, საერთო ტერიტორიების კომუნალურ მომსახურებას და ა.შ. აღნიშნული მომსახურებისთვის თითოეული მოიჯარე იხდის ყოველთვიურ ფიქსირებულ გადასახადს ყოველ ნაქირავებ კვ.მ.-ზე.

(გ) შემოსავალი დამატებითი მომსახურებიდან

„კომპანიის“ ვალდებულებაში შედის მომსახურების პროვიდერების მიერ მისი მოიჯარეებისთვის ისეთი კომუნალური მომსახურებების, როგორიცაა: ელექტროენერგია, წყალი, გაზი და დასუფთავება, მიწოდების უზრუნველყოფა.

შეთანხმების ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ „კომპანია“ მოქმედებს შუამავლის და არა შემსრულებლის უფლებამოსილებით. დასკვნის გამოტანისას, ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა შემდეგი ფაქტორები:

- „კომპანია“ არ იძენს კონტროლს მომსახურების გაწევის უფლებაზე წინასწარ მოიჯარეების მიმართ კომუნალური მომსახურების გაწევამდე; და
- „კომპანიას“ არ აქვს სურვილი და არ ადგენს მომსახურების პროვიდერების მიერ განსაზღვრულ სარეალიზაციო ფასებს.

შესაბამისად, 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილია მოიჯარეებისგან 5,033 ათასი ლარის (2022 წ.: 5,230 ათასი ლარი) ოდენობის კომუნალური გადასახადები და 4,697 ათასი ლარის (2022 წ.: 4,925 ათასი ლარი) ოდენობის შესაბამისი საოპერაციო ხარჯები.

საიჯარო შემოსავლისა და მომსახურების საფასურის ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს ყოველთვიურად, წინასწარ. დამატებითი მომსახურების შემოსავალი ექვემდებარება გადახდას ყოველთვიურად, ასევე ინვოისის გაცემისას.

7. მომსახურების ხარჯები და სხვა საოპერაციო ხარჯი

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
საინვესტიციო ქონების ცვეთა	3,016	2,946
საარეკლამო ხარჯი	488	487
ქონების დაზღვევის ხარჯები	260	263
სხვა საოპერაციო ხარჯი	634	511
სულ მომსახურების ხარჯები და სხვა საოპერაციო ხარჯი	4,398	4,207

8. სხვა საოპერაციო შემოსავალი

ათას ლარში

	2023 წ.	2022 წ.
შემოსავალი ბოულინგის ცენტრიდან	970	841
შემოსავალი გასართობი ცენტრიდან	4,420	3,352
სხვა	23	68
სულ სხვა საოპერაციო შემოსავალი	5,413	4,261

„კომპანია“ ფლობს და უზრუნველყოფს ბოულინგ ცენტრ „ლეზოვსკის“ და გასართობ ცენტრ „ფოკუს მოკუსის“ ოპერირებას. „კომპანია“ ახორციელებს მომსახურებას ფიქსირებული ფასის პირობით და შემოსავლის აღიარება ხდება დროის მოცემულ მომენტში.

9. თანამშრომელთა გასამრჯელოების ხარჯი

ათას ლარში

	2023 წ.	2022 წ.
ხელფასები და გასამრჯელოები	8,560	7,420
სოციალური დაზღვევა და სხვა შენატანები	146	133
სულ თანამშრომელთა გასამრჯელოების ხარჯი	8,706	7,553

10. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი

ათას ლარში

	2023 წ.	2022 წ.
კომუნალური ხარჯი	1,545	1,479
მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადის ხარჯი	1,509	1,489
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი	403	483
ობიექტის ხარჯი	284	280
აუდიტის მომსახურების ხარჯი	90	66
წარმომადგენლობის ხარჯი	66	101
მარკეტინგის ხარჯი	58	43
დაზღვევის ხარჯი	27	23
საინვესტიციო ქონების გაუფასურების ზარალი	-	1,514
სხვა	353	344
სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	4,335	5,822

(*) აუდიტის და სხვა მომსახურების ხარჯი მოიცავს 90 ათას ლარს (2022 წ.: 66 ათას ლარს) - აუდიტორის / აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა მომსახურებისთვის გადახდილ საზღაურს, როგორც ეს განსაზღვრულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

11. ფინანსური ხარჯი და ფინანსური შემოსავალი

ათას ლარში

	2023 წ.	2022 წ.
ფინანსური შემოსავალი		
მიმდინარე ანგარიშებზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი	330	284
რეზერვების დისკონტირებული ღირებულების გაზრდა	(156)	125
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით მიღებული წმინდა შემოსულობები	1,201	28,617
სულ ფინანსური შემოსავალი	1,375	29,026
ფინანსური ხარჯი		
ფინანსურ ვალდებულებებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი	(6,583)	(8,811)
სულ ფინანსური ხარჯი	(6,583)	(8,811)

გაი. ნიკ

8. სხვა საოპერაციო შემოსავალი

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
შემოსავალი ბოულინგის ცენტრიდან	970	841
შემოსავალი გასართობი ცენტრიდან	4,420	3,352
სხვა	23	68
სულ სხვა საოპერაციო შემოსავალი	5,413	4,261

„კომპანია“ ფლობს და უზრუნველყოფს ბოულინგ ცენტრ „ლებოვსკის“ და გასართობ ცენტრ „ფოკუს მოკუსის“ ოპერირებას. „კომპანია“ ახორციელებს მომსახურებას ფიქსირებული ფასის პირობით და შემოსავლის აღიარება ხდება დროის მოცემულ მომენტში.

9. თანამშრომელთა გასამრჯელოების ხარჯი

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
ხელფასები და გასამრჯელოები	8,560	7,420
სოციალური დაზღვევა და სხვა შენატანები	146	133
სულ თანამშრომელთა გასამრჯელოების ხარჯი	8,706	7,553

10. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
კომუნალური ხარჯი	1,545	1,479
მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადის ხარჯი	1,509	1,489
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი	403	483
ობიექტის ხარჯი	284	280
აუდიტის მომსახურების ხარჯი	90	66
წარმომადგენლობის ხარჯი	66	101
მარკეტინგის ხარჯი	58	43
დაზღვევის ხარჯი	27	23
საინვესტიციო ქონების გაუფასურების ზარალი	-	1,514
სხვა	353	344
სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	4,335	5,822

(*) აუდიტის და სხვა მომსახურების ხარჯი მოიცავს 90 ათას ლარს (2022 წ.: 66 ათას ლარს) - აუდიტორის / აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა მომსახურებისთვის გადახდილ საზღაურს, როგორც ეს განსაზღვრულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

11. ფინანსური ხარჯი და ფინანსური შემოსავალი

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
ფინანსური შემოსავალი		
მიმდინარე ანგარიშებზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი	330	284
რეზერვების დისკონტირებული ღირებულების გაზრდა	(156)	125
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით მიღებული წმინდა შემოსულობები	1,201	28,617
სულ ფინანსური შემოსავალი	1,375	29,026
	2023 წ.	2022 წ.
ფინანსური ხარჯი		
ფინანსურ ვალდებულებებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი	(6,583)	(8,811)
სულ ფინანსური ხარჯი	(6,583)	(8,811)

12. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათას ლარში	შენიშნა- ნაგებობები	მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობები	ავეჯი და საოფისე მოწყობილობები	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
ხარჯი					
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	8,154	12,658	3,212	302	24,326
დამატებები	-	56	42	117	215
განკარგვა	-	-	-	(106)	(106)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,154	12,714	3,254	313	24,435
დამატებები	-	202	25	-	227
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,154	12,916	3,279	313	24,662
დაგროვილი ცვეთა					
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	978	12,268	3,087	236	16,569
ცვეთის საფასური	163	221	60	48	492
აღმოფხვრილი განკარგვისას	-	-	-	(104)	(104)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,141	12,489	3,147	180	16,957
ცვეთის საფასური	163	101	50	46	360
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,304	12,590	3,197	226	17,317
საბალანსო ღირებულება					
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	7,176	390	125	66	7,757
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	7,013	225	107	133	7,478
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,850	326	82	87	7,345

ძირითადი საშუალებები მოიცავს შენობას, მდებარე მისამართზე: თბილისი, თვალჭრელიძის ქ. №2, რომლის ფარგლებშიც წარმოდგენილია შპს „სიბიდი დეველოპმენტის“ ადმინისტრაციული ოფისის, ბოულინგ ცენტრი „ლეზოვსკი“ და გასართობი ცენტრი „ფოკუს მოკუსი“, რომელთა ოპერირებასაც უზრუნველყოფს სუბიექტი, დაკავებული ფართებია 400 კვ.მ, 1476 კვ.მ. და 4129. კვ.მ, შესაბამისად. მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობები მოიცავს გასართობი ცენტრის ატრაქციონებს.

ძირითად საშუალებებში შედის სრულად ამორტიზებული დეტალები 15,598 ათასი ლარის ღირებულებით 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2022 წლის 31 დეკემბერი: 15,149 ათასი ლარი), რომლის უმრავლესობა წარმოდგენილია მანქანა-დანადგარებისა და მოწყობილობების კატეგორიის ფარგლებში.

თუ საგარეულო სასარგებლო მომსახურების ვადა 10%-ით განსხვავებული იქნება ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ამორტიზაციაზე გავლენა 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის იქნება მისი გაზრდა 6 ათასი ლარით ან შემცირება 60 ათასი ლარით (2022 წ.: ზრდა 52 ათასი ლარით ან შემცირება 47 ათასი ლარით).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებების სრულ ბალანსზე წარმოდგენილი იყო ყადაღა საგადასახადო შემოწმების შედეგად „კომპანიისთვის“ დაკისრებული დამატებითი გადასახადის გამო. იხილეთ შენიშვნა 14.

გ.ო. ნი

12. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათას ლარში	შენიშნა- ნაგებობები	მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობები	ავეჯი და საოფისე მოწყობილობები	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
ხარჯი					
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	8,154	12,658	3,212	302	24,326
დამატებები	-	56	42	117	215
განკარგვა	-	-	-	(106)	(106)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,154	12,714	3,254	313	24,435
დამატებები	-	202	25	-	227
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,154	12,916	3,279	313	24,662
დაგროვილი ცვეთა					
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	978	12,268	3,087	236	16,569
ცვეთის საფასური	163	221	60	48	492
აღმოფხვრილი განკარგვისას	-	-	-	(104)	(104)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,141	12,489	3,147	180	16,957
ცვეთის საფასური	163	101	50	46	360
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,304	12,590	3,197	226	17,317
საბალანსო ღირებულება					
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	7,176	390	125	66	7,757
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	7,013	225	107	133	7,478
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,850	326	82	87	7,345

ძირითადი საშუალებები მოიცავს შენობას, მდებარე მისამართზე: თბილისი, თვალჭრელიძის ქ. №2, რომლის ფარგლებშიც წარმოდგენილია შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“ ადმინისტრაციული ოფისის, ბოულინგ ცენტრი „ლეოვსკი“ და გასართობი ცენტრი „ფოკუს მოკუსი“, რომელთა ოპერირებასაც უზრუნველყოფს სუბიექტი, დაკავებული ფართობი 400 კვ.მ, 1476 კვ.მ. და 4129. კვ.მ, შესაბამისად. მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობები მოიცავს გასართობი ცენტრის ატრაქციონებს.

ძირითად საშუალებებში შედის სრულად ამორტიზებული დეტალები 15,598 ათასი ლარის ღირებულებით 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2022 წლის 31 დეკემბერი: 15,149 ათასი ლარი), რომლის უმრავლესობა წარმოდგენილია მანქანა-დანადგარებისა და მოწყობილობების კატეგორიის ფარგლებში.

თუ სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადა 10%-ით განსხვავებული იქნება ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ამორტიზაციაზე გავლენა 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნება მისი გაზრდა 6 ათასი ლარით ან შემცირება 60 ათასი ლარით (2022 წ.: ზრდა 52 ათასი ლარით ან შემცირება 47 ათასი ლარით).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებების სრულ ბალანსზე წარმოდგენილი იყო ყადაღა საგადასახადო შემოწმების შედეგად „კომპანიისთვის“ დაკისრებული დამატებითი გადასახადის გამო. იხილეთ შენიშვნა 14.

13. საინვესტიციო ქონება

ათას ლარში	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მიმდინარე შენებლობა	სულ
ხარჯი				
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	20,972	145,795	709	167,476
დამატებები	-	594	2,323	2,917
გადაცემა	-	2,008	(2,008)	-
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	20,972	148,397	1,024	170,393
დამატებები	-	-	3,471	3,471
გადაცემა	-	46	(46)	-
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	20,972	148,443	4,449	173,864
დაგროვილი ცვეთა				
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	-	16,469	-	16,469
ცვეთის საფასური	-	2,946	-	2,946
გაუფსურება*	-	1,514	-	1,514
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	20,929	-	20,929
ცვეთის საფასური	-	3,016	-	3,016
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	23,945	-	23,945
საბალანსო ღირებულება				
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	20,972	129,326	709	151,007
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	20,972	127,468	1,024	149,464
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	20,972	124,498	4,449	149,919

* 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას დადგინდა, რომ დიდმის კომერციული ფართის შენობა გაუფასურდა მშენებლობის გაზრდილი ხარჯის გამო. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,514 ათასი ლარის შესაბამისი გაუფასურება აღიარებული იქნა კატეგორიაში „სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები“. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას დადგინდა, რომ დიდმის კომერციული ფართის სამართლიანი ღირებულება აღემატება ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებას.

2019 წელს „კომპანია“ შეისყიდა 24,055 მ² ფართი თბილისში, დიდლომი-გლდანის დამაკავშირებელი მაგისტრალის გადაკვეთაზე. 2020 წლის ოქტომბერში, „კომპანია“ დაიწყო მშენებლობის პროცესი, რომელიც დასრულდა 2021 წლის დეკემბერში. მშენებლობის დასრულების შემდეგ ტერიტორია გაქირავდა „თვითმომსახურების“ ტიპის მაღაზიის ოპერატორზე.

თუ სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადა 10%-ით განსხვავებული იქნება ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ამორტიზაციაზე გავლენა 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნება მისი გაზრდა 335 ათასი ლარით ან შემცირება 274 ათასი ლარით (2022 წ.: ზრდა 290 ათასი ლარით ან შემცირება 298 ათასი ლარით).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო სრულ ბალანსზე წარმოდგენილი იყო ყადაღა საგადასახადო შემოწმების შედეგად „კომპანიისთვის“ დაკისრებული დამატებითი გადასახადის გამო. იხილეთ შენიშვნა 14.

(ა) სამართლიანი ღირებულება

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო ცენტრ „ისტ ფოინთისა“ და დიდმის კომერციული ფართის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, აუთვისებელი მიწის ნაკვეთის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა „კომპანიის“ შიდა სპეციალისტების მიერ და შეადგენდა 297,403 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 263,764 ათასი ლარი). საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება დაჯგუფდა მე-3 დონის სამართლიან ღირებულებად, გამოყენებული შეფასების ტექნიკის არადაკვირვებადი მონაცემების საფუძველზე.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ათას ლარში	მიწა	საინვესტიციო ქონება გარდა მიწისა	სხვა
სავაჭრო ცენტრი „ისტ ფოინთი“	89,019	158,406	247,425
დიდმის კომერციული ფართი	22,322	16,674	38,996
აუთვისებელი მიწის ნაკვეთი	10,982	-	10,982
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	122,323	175,080	297,403

ე.ი. მ.

13. საინვესტიციო ქონება

ათას ლარში	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მიმდინარე მშენებლობა	სულ
ხარჯი				
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	20,972	145,795	709	167,476
დამატებები	-	594	2,323	2,917
გადაცემა	-	2,008	(2,008)	-
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	20,972	148,397	1,024	170,393
დამატებები	-	-	3,471	3,471
გადაცემა	-	46	(46)	-
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	20,972	148,443	4,449	173,864
დაგროვილი ცვეთა				
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	-	16,469	-	16,469
ცვეთის საფასური	-	2,946	-	2,946
გაუფასურება*	-	1,514	-	1,514
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	20,929	-	20,929
ცვეთის საფასური	-	3,016	-	3,016
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	23,945	-	23,945
საბალანსო ღირებულება				
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	20,972	129,326	709	151,007
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	20,972	127,468	1,024	149,464
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	20,972	124,498	4,449	149,919

* 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას დადგინდა, რომ დილმის კომერციული ფართის შენობა გაუფასურდა მშენებლობის გაზრდილი ხარჯის გამო. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,514 ათასი ლარის შესაბამისი გაუფასურება აღიარებული იქნა კატეგორიაში „სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები“. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას დადგინდა, რომ დილმის კომერციული ფართის სამართლიანი ღირებულება აღემატება ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებას.

2019 წელს „კომპანია“ შეისყიდა 24,055 მ² ფართი თბილისში, დილმი-გლდანის დამაკავშირებელი მაგისტრალის გადაკვეთაზე. 2020 წლის ოქტომბერში, „კომპანია“ დაიწყო მშენებლობის პროექტი, რომელიც დასრულდა 2021 წლის დეკემბერში. მშენებლობის დასრულების შემდეგ ტერიტორია გაქირავდა „თვითმომსახურების“ ტიპის მაღაზიის ოპერატორზე.

თუ სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადა 10%-ით განსხვავებული იქნება ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ამორტიზაციაზე გავლენა 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის იქნება მისი გაზრდა 335 ათასი ლარით ან შემცირება 274 ათასი ლარით (2022 წ.: ზრდა 290 ათასი ლარით ან შემცირება 298 ათასი ლარით).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო სრულ ბალანსზე წარმოდგენილი იყო ყადაღა საგადასახადო შემოწმების შედეგად „კომპანიისთვის“ დაკისრებული დამატებითი გადასახადის გამო. იხილეთ შენიშვნა 14.

(ა) სამართლიანი ღირებულება

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო ცენტრ „ისტ ფონთისა“ და დილმის კომერციული ფართის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, აუთენტიკური მიწის ნაკვეთის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა „კომპანიის“ შიდა სპეციალისტების მიერ და შეადგენდა 297,403 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 263,764 ათასი ლარი). საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება დაჯგუფდა მე-3 დონის სამართლიან ღირებულებად, გამოყენებული შეფასების ტექნიკის არადაკვირვებადი მონაცემების საფუძველზე.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ათას ლარში	მიწა	საინვესტიციო ქონება გარდა მიწისა	სხვა
სავაჭრო ცენტრი „ისტ ფონთი“	89,019	158,406	247,425
დილმის კომერციული ფართი	22,322	16,674	38,996
აუთენტიკური მიწის ნაკვეთი	10,982	-	10,982
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	122,323	175,080	297,403

13. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ათას ლარში	მიწა	საინვესტიციო ქონება გარდა მიწისა	სხვა
სავაჭრო ცენტრი „ისტ ფოინთი“	77,007	139,693	216,700
დიდმის კომერციული ფართი	19,725	17,833	37,558
აუთვისებელი მიწის ნაკვეთი	9,506	-	9,506
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	106,238	157,526	263,764

შემდეგი ცხრილში წარმოდგენილია შეფასების მეთოდები, რომლებიც გამოიყენება საინვესტიციო ქონების (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული, რომელიც მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს) და მიწის სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, ასევე 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოყენებული მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები:

ქონება	შეფასების მეთოდები
სავაჭრო ცენტრი „ისტ ფოინთი“	სამართლიანი ღირებულება შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდების გამოყენებით, საიჯარო ფართების იჯარიდან მისაღები ფულადი სახსრების მოსალოდნელი შემოდილებისა და გადინების საფუძველზე. - ფულადი ნაკადების პროგნოზირება განხორციელდა მსგავსი საიჯარო ქონების ყოველ კვადრატულ მეტრზე დაწესებულ საშუალო საბაზრო საიჯარო ფასზე დაყრდნობით მსგავს ადგილას და მსგავს ფიზიკურ პირობებში, აგრეთვე „კომპანიის“ რეალური ქირავნობის ხელშეკრულებების, არსებული სიტუაციიდან გამომდინარე, და 5-წლიან ბიზნესის გეგმის მიხედვით, რომელიც ითვალისწინებს 95% ფართის დაკავების საშუალო კოეფიციენტს მომდევნო 5 წლის განმავლობაში და არ გულისხმობს არანაირ მნიშვნელოვან ზრდას საშუალო საბაზრო საიჯარო ფასში ყოველ კვადრატულ მეტრზე პროგნოზირებულ პერიოდში. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები უკავშირდება ისეთ მახასიათებლებში, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, არსებულ სხვაობას, რაც მიიღწევა მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე კორექტირება დაკვირვებად საწყის ფასებში. 12.8%-იანი დისკონტირების განაკვეთი გამოიყენება სამომავლო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების განსაზღვრისას პროგნოზირებული ათი წლის განმავლობაში, საბოლოო პერიოდისთვის 10.6% კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებით. - მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ლოკაციაზე მსგავსი აუთვისებელი მიწის ნაკვეთების გამოცხადებული საწყისი ფასების მიხედვით. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები უკავშირდება მიწების მახასიათებლებში, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, არსებულ სხვაობებს, რაც მიიღწევა მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე (2022 წ.: 0%-დან 15%-მდე) კორექტირება დაკვირვებად საწყის ფასებში.
დიდმის კომერციული ფართი	სამართლიანი ღირებულება შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდების გამოყენებით, საიჯარო ფართების იჯარიდან მისაღები ფულადი სახსრების მოსალოდნელი შემოდილებისა და გადინების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება შემდეგი ძირითადი დაშვებები: - ფულადი ნაკადების პროგნოზირება განხორციელდა მსგავსი საიჯარო ქონების ყოველ კვადრატულ მეტრზე დაწესებულ საშუალო საბაზრო საიჯარო ფასზე დაყრდნობით მსგავს ადგილას და მსგავს ფიზიკურ პირობებში, აგრეთვე „კომპანიის“ რეალური ქირავნობის ხელშეკრულებების მიხედვით, არსებული სიტუაციიდან გამომდინარე, რომელიც ითვალისწინებს დაახლოებით 90%-98% ფართის დაკავების საშუალო კოეფიციენტს და არ გულისხმობს არანაირ მნიშვნელოვან ზრდას საშუალო საბაზრო საიჯარო ფასში ყოველ კვადრატულ მეტრზე საშუალოდ. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები უკავშირდება ისეთ მახასიათებლებში, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, არსებულ სხვაობას, რაც მიიღწევა მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე კორექტირება დაკვირვებად საწყის ფასებში; და - მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების განსაზღვრისას გამოიყენება .9%-იანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი. - მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ლოკაციაზე მსგავსი აუთვისებელი მიწის ნაკვეთების გამოცხადებული საწყისი ფასების მიხედვით. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები უკავშირდება მიწების მახასიათებლებში, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, არსებულ სხვაობებს, რაც მიიღწევა მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე (2022 წ.: 0%-დან 15%-მდე) კორექტირება დაკვირვებად საწყის ფასებში.
აუთვისებელი მიწის ნაკვეთი	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ლოკაციაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში ანალოგიური ქონების გამოცხადებული საწყისი ფასების მიხედვით. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები უკავშირდება მიწების მახასიათებლებში, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, არსებულ სხვაობებს, რაც მიიღწევა მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე (2022 წ.: 0%-დან 15%-მდე) კორექტირება დაკვირვებად საწყის ფასებში.

ე.ო. ბი

13. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ათას ლარში	მიწა	საინვესტიციო ქონება გარდა მიწისა	სხვა
სავაჭრო ცენტრი „ისტ ფოინტი“	77,007	139,693	216,700
დიდმის კომერციული ფართი	19,725	17,833	37,558
აუთვისებელი მიწის ნაკვეთი	9,506	-	9,506
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	106,238	157,526	263,764

შემდეგი ცხრილში წარმოდგენილია შეფასების მეთოდები, რომლებიც გამოიყენება საინვესტიციო ქონების (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული, რომელიც მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს) და მიწის სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, ასევე 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოყენებული მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები:

ქონება	შეფასების მეთოდები
სავაჭრო ცენტრი „ისტ ფოინტი“	სამართლიანი ღირებულება შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდების გამოყენებით, საიჯარო ფართების იჯარიდან მისაღები ფულადი სახსრების მოსალოდნელი შემოდიანებისა და გადინების საფუძველზე. - ფულადი ნაკადების პროგნოზირება განხორციელდა მსგავსი საიჯარო ქონების ყოველ კვადრატულ მეტრზე დაწესებულ საშუალო საბაზრო საიჯარო ფასზე დაყრდნობით მსგავს ადგილას და მსგავს ფიზიკურ პირობებში, აგრეთვე „კომპანიის“ რეალური ქირავნობის ხელშეკრულებების, არსებული სიტუაციიდან გამომდინარე, და 5-წლიან ბიზნესი გეგმის მიხედვით, რომელიც ითვალისწინებს 95% ფართის დაკავების საშუალო კოეფიციენტს მომდევნო 5 წლის განმავლობაში და არ გულისხმობს არანაირ მნიშვნელოვან ზრდას საშუალო საბაზრო საიჯარო ფასში ყოველ კვადრატულ მეტრზე პროგნოზირებულ პერიოდში. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები უკავშირდება ისეთ მახასიათებლებში, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, არსებულ სხვაობებს, რაც მიიღწევა მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე კორექტირება დაკვირვებად საწყის ფასებში. 12.8%-იანი დისკონტირების განაკვეთი გამოიყენება სამომავლო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების განსაზღვრისას პროგნოზირებული ათი წლის განმავლობაში, საბოლოო პერიოდისთვის 10.6% კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებით. - მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ლოკაციაზე მსგავსი აუთვისებელი მიწის ნაკვეთების გამოცხადებული საწყისი ფასების მიხედვით. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები უკავშირდება მიწების მახასიათებლებში, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, არსებულ სხვაობებს, რაც მიიღწევა მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე (2022 წ.: 0%-დან 15%-მდე) კორექტირება დაკვირვებად საწყის ფასებში.
დიდმის კომერციული ფართი	სამართლიანი ღირებულება შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდების გამოყენებით, საიჯარო ფართების იჯარიდან მისაღები ფულადი სახსრების მოსალოდნელი შემოდიანებისა და გადინების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება შემდეგი ძირითადი დაშვებები: - ფულადი ნაკადების პროგნოზირება განხორციელდა მსგავსი საიჯარო ქონების ყოველ კვადრატულ მეტრზე დაწესებულ საშუალო საბაზრო საიჯარო ფასზე დაყრდნობით მსგავს ადგილას და მსგავს ფიზიკურ პირობებში, აგრეთვე „კომპანიის“ რეალური ქირავნობის ხელშეკრულებების მიხედვით, არსებული სიტუაციიდან გამომდინარე, რომელიც ითვალისწინებს დაახლოებით 90%-98% ფართის დაკავების საშუალო კოეფიციენტს და არ გულისხმობს არანაირ მნიშვნელოვან ზრდას საშუალო საბაზრო საიჯარო ფასში ყოველ კვადრატულ მეტრზე საშუალოდ. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები უკავშირდება ისეთ მახასიათებლებში, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, არსებულ სხვაობებს, რაც მიიღწევა მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე კორექტირება დაკვირვებად საწყის ფასებში; და - მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების განსაზღვრისას გამოიყენება 9%-იანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი. - მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ლოკაციაზე მსგავსი აუთვისებელი მიწის ნაკვეთების გამოცხადებული საწყისი ფასების მიხედვით. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები უკავშირდება მიწების მახასიათებლებში, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, არსებულ სხვაობებს, რაც მიიღწევა მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე (2022 წ.: 0%-დან 15%-მდე) კორექტირება დაკვირვებად საწყის ფასებში.
აუთვისებელი მიწის ნაკვეთი	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ლოკაციაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში ანალოგიური ქონების გამოცხადებული საწყისი ფასების მიხედვით. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები უკავშირდება მიწების მახასიათებლებში, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და ფასდაკლება, არსებულ სხვაობებს, რაც მიიღწევა მოლაპარაკების შედეგად, რისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე (2022 წ.: 0%-დან 15%-მდე) კორექტირება დაკვირვებად საწყის ფასებში.

13. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)**(ბ) საოპერაციო იჯარა**

იმ შემთხვევაში, თუ „კომპანია“ წარმოადგენს მეიჯარეს, საოპერაციო იჯარის ფარგლებში მიღებული საიჯარო გადასახადები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
1 წლამდე	41,903	35,076
1 წლიდან 5 წლამდე	83,624	86,773
5 წელზე მეტი	59,241	50,569
31 დეკემბრის მდგომარეობით მისაღები საოპერაციო იჯარის ჯამური გადახდები	184,768	172,418

14. სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კატეგორია „სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა“ მოიცავს საგადასახადო აქტივებს 1,283 ათასი ლარის ოდენობით (695 ათასი ლარი 2022 წელს) და გადასახადით დაბეგვრის დამატებით რეზერვს 196 ათასი ლარის ოდენობით (196 ათასი ლარი 2022 წელს).

196 ათასი ლარის ოდენობის გადასახადით დაბეგვრის რეზერვი ეფუძნება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მიერ ჩატარებულ საგადასახადო შემოწმებას სატრანსფერო ფასწარმოქმნასთან დაკავშირებით, რომელიც დასრულდა 2019 წლის დეკემბერში და მოიცავდა 2016 წლის 1 ოქტომბრიდან 2018 წლის 1 აგვისტომდე საგადასახადო პერიოდს. „კომპანიამ“ დაიწყო დავა საგადასახადო სამსახურთან, რომელიც ამ დრომდე გრძელდება.

2023 წლის 19 აპრილს „კომპანიამ“ მიიღო დადგენილება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის (საგადასახადო სამსახურის) მიერ ჩატარებული საგადასახადო შემოწმების საფუძველზე, რომელიც დასრულდა 2023 წლის აპრილში და მოიცავს 2020 წლის 1 იანვრიდან 2022 წლის 1 იანვრამდე საგადასახადო პერიოდებს 5,164 ათასი ლარის ჯამური ოდენობის დამატებითი საგადასახადო ვალდებულებების (გადასახადით დაბეგვრის) დარიცხვის შესახებ, რაც მოიცავს კორპორაციულ საშემოსავლო გადასახადს 2,931 ათასი ლარის ოდენობით, ჯარიმას 1,466 ათასი ლარის ოდენობით და ვადაგადაცილებული გადახდის პროცენტს 767 ათასი ლარის ოდენობით.

დამატებითი გადასახადით დაბეგვრა დაწესებულია საგადასახადო სამსახურის მიერ დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხებისა და ნასესხები სახსრების ნაშთის საწესდებო კაპიტალად რეკლასიფიკაციისა და პროცენტის გადახდების მოგების განაწილების სახით განხილვის მიზეზით, რაც ექვემდებარება კორპორაციულ საშემოსავლო გადასახადს. საგადასახადო სამსახურმა ჩაატარა კვლევა, რომელშიც „კომპანიის“ დავალიანება/კაპიტალის განაკვეთი და EBITDA / ფინანსური ხარჯების განაკვეთი შედარებულია სხვა კომპანიების იგივე განაკვეთებთან, რომლებიც ეწევიან საქმიანობას იმავე ინდუსტრიის სფეროში აღმოსავლეთ ევროპისა და თურქეთის ბაზრებზე და განსხვავებული შედეგების მიღებით დადგინდა, რომ „კომპანია“ ვერ შეძლებს მესამე მხარის დაფინანსების მოპოვებას.

„კომპანიამ“ დაიწყო დავა და შედეგად, 2024 წლის 8 თებერვალს საგადასახადო სამსახურის დავების განმხილველმა საბჭომ გამოსცა დადგენილება რეკლასიფიკაციის მოთხოვნის გამოთხოვისა და შესაბამისი დარიცხვების გაუქმების შესახებ.

15. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	3,838	3,602
სხვა დებიტორული დავალიანებები	232	134
გამოკლებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხები	(22)	(38)
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	4,048	3,698

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი წარმოდგენილია 21-ე შენიშვნაში.

ე.წ. მზ

13. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)**(ბ) საოპერაციო იჯარა**

იმ შემთხვევაში, თუ „კომპანია“ წარმოადგენს მეიჯარეს, საოპერაციო იჯარის ფარგლებში მიღებული საიჯარო გადასახადები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
1 წლამდე	41,903	35,076
1 წლიდან 5 წლამდე	83,624	86,773
5 წელზე მეტი	59,241	50,569
31 დეკემბრის მდგომარეობით მისაღები საოპერაციო იჯარის ჯამური გადახდები	184,768	172,418

14. სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კატეგორია „სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა“ მოიცავს საგადასახადო აქტივებს 1,283 ათასი ლარის ოდენობით (695 ათასი ლარი 2022 წელს) და გადასახადით დაბეგვრის დამატებით რეზერვს 196 ათასი ლარის ოდენობით (196 ათასი ლარი 2022 წელს).

196 ათასი ლარის ოდენობის გადასახადით დაბეგვრის რეზერვი ეფუძნება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მიერ ჩატარებულ საგადასახადო შემოწმებას სატრანსფერო ფასწარმოქმნასთან დაკავშირებით, რომელიც დასრულდა 2019 წლის დეკემბერში და მოიცავდა 2016 წლის 1 ოქტომბრიდან 2018 წლის 1 აგვისტომდე საგადასახადო პერიოდს. „კომპანია“ დაიწყო დავა საგადასახადო სამსახურთან, რომელიც ამ დრომდე გრძელდება.

2023 წლის 19 აპრილს „კომპანია“ მიიღო დადგენილება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის (საგადასახადო სამსახურის) მიერ ჩატარებული საგადასახადო შემოწმების საფუძველზე, რომელიც დასრულდა 2023 წლის აპრილში და მოიცავს 2020 წლის 1 იანვრიდან 2022 წლის 1 იანვრამდე საგადასახადო პერიოდებს 5,164 ათასი ლარის ჯამური ოდენობის დამატებითი საგადასახადო ვალდებულებების (გადასახადით დაბეგვრის) დარიცხვის შესახებ, რაც მოიცავს კორპორაციულ საშემოსავლო გადასახადს 2,931 ათასი ლარის ოდენობით, ჯარიმას 1,466 ათასი ლარის ოდენობით და ვადაგადაცილებული გადახდის პროცენტს 767 ათასი ლარის ოდენობით.

დამატებითი გადასახადით დაბეგვრა დაწესებულია საგადასახადო სამსახურის მიერ დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხებისა და ნასესხები სახსრების ნაშთის საწესდებო კაპიტალად რეკლასიფიკაციისა და პროცენტის გადახდების მოგების განაწილების სახით განხილვის მიზეზით, რაც ექვემდებარება კორპორაციულ საშემოსავლო გადასახადს. საგადასახადო სამსახურმა ჩაატარა კვლევა, რომელშიც „კომპანიის“ დავალიანება/კაპიტალის განაკვეთი და EBITDA / ფინანსური ხარჯების განაკვეთი შედარებულია სხვა კომპანიების იგივე განაკვეთებთან, რომლებიც ეწევიან საქმიანობას იმავე ინდუსტრიის სფეროში აღმოსავლეთ ევროპისა და თურქეთის ბაზრებზე და განსხვავებული შედეგების მიღებით დადგინდა, რომ „კომპანია“ ვერ შეძლებს მესამე მხარის დაფინანსების მოპოვებას.

„კომპანია“ დაიწყო დავა და შედეგად, 2024 წლის 8 თებერვალს საგადასახადო სამსახურის დავების განმხილველმა საბჭომ გამოსცა დადგენილება რეკლასიფიკაციის მოთხოვნის გამოთხოვისა და შესაბამისი დარიცხვების გაუქმების შესახებ.

15. სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	3,838	3,602
სხვა დებიტორული დავალიანებები	232	134
გამოკლებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხები	(22)	(38)
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	4,048	3,698

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი წარმოდგენილია 21-ე შენიშვნაში.

16. ფული და ფულის ექვივალენტები

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ნაღდი ფული ხელზე	11	7
ბანკის მიმდინარე ანგარიში	851	2,056
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	862	2,063

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

ფულის და ფულის ექვივალენტების ნაშთების საკრედიტო ხარისხს, ხელზე არსებული ნაღდი ფულის ნაშთების გარდა, გააჩნია გრძელვადიანი რეიტინგი „BB“ ფიტჩის რეიტინგის მიხედვით 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და არ არის არც ვადაგადაცილებული და არც გაუფასურებული.

17. კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

2023 წლის 31 დეკემბერს განადგებულმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 223,206 ათასი ლარი (2022 წლის 31 დეკემბერი: 219,841 ათასი ლარი).

2023 წლის 16 აგვისტოს, პარტნიორის გადაწყვეტილების საფუძველზე, „კომპანიის“ საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 6,000 ათასი აშშ დოლარით და შეადგინა 94,000 ათასი აშშ დოლარი. თუმცა, აღნიშნული გაზრდიდან მხოლოდ 1,285 ათასი აშშ დოლარი (3,365 ათასი ლარი) იქნა გადახდილი ფულადი გადარიცხვის ფორმით.

(ბ) კაპიტალის მართვა

„კომპანიას“ არ გააჩნია კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, თუმცა ხელმძღვანელობა ცდილობს უზრუნველყოს კაპიტალის საკმარისი ბაზა „კომპანიის“ საოპერაციო და სტრატეგიული საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად და შეინარჩუნოს ნდობა ბაზრის მონაწილეებს შორის. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით და „კომპანიის“ შემოსავლებისა და მოგების მუდმივი მონიტორინგით, აგრეთვე გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით, რომლებიც ძირითადად ფინანსდება სესხით და/ან „კომპანიის“ მესაკუთრეთა მიერ დაფინანსებული კაპიტალით.

„კომპანიის“ მიდგომაში კაპიტალის მართვის მიმართ არ განხორციელებულა რაიმე ცვლილება წლის განმავლობაში.

„კომპანია“ არ ექვემდებარება კაპიტალთან დაკავშირებით გარეშე მოთხოვნებს.

18. უზრუნველყოფის დეპოზიტები

საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე, მოიჯარეს ეკისრება ვალდებულება გადაიხადოს 1 ან 2 თვის ქირა, იჯარით გაცემულ ფართში დაშვების მიზნით. აღნიშნული თანხები წარმოადგენს გარანტიებს და გამოიყენება მომხმარებლების მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის რისკებისა და აქტივების პოტენციური დაზიანების აღმოფხვრის მიზნით. ეს თანხა დაუბრუნდება მოიჯარეს საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეგროვებული უზრუნველყოფის დეპოზიტების საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 2,193 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 1,881 ათასი ლარი).

19. ნასესხები სახსრები

მოცემული შენიშვნა ითვალისწინებს ინფორმაციას „კომპანიის“ პროცენტის სესხების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. „კომპანიის“ საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკის ზემოქმედების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 21.

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	142,087	174,062
მიმდინარე ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	12,114	10,529
	154,201	184,591

16. ფული და ფულის ექვივალენტები

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ნაღდი ფული ხელზე	11	7
ბანკის მიმდინარე ანგარიში	851	2,056
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	862	2,063

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

ფულის და ფულის ექვივალენტების ნაშთების საკრედიტო ხარისხს, ხელზე არსებული ნაღდი ფულის ნაშთების გარდა, გააჩნია გრძელვადიანი რეიტინგი „BB“ ფიტჩის რეიტინგის მიხედვით 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და არ არის არც ვადაგადაცილებული და არც გაუფასურებული.

17. კაპიტალი**(ა) საწესდებო კაპიტალი**

2023 წლის 31 დეკემბერს განადგებულმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 223,206 ათასი ლარი (2022 წლის 31 დეკემბერი: 219,841 ათასი ლარი).

2023 წლის 16 აგვისტოს, პარტნიორის გადაწყვეტილების საფუძველზე, „კომპანიის“ საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 6,000 ათასი აშშ დოლარით და შეადგინა 94,000 ათასი აშშ დოლარი. თუმცა, აღნიშნული გაზრდიდან მხოლოდ 1,285 ათასი აშშ დოლარი (3,365 ათასი ლარი) იქნა გადახდილი ფულადი გადარიცხვის ფორმით.

(ბ) კაპიტალის მართვა

„კომპანიას“ არ გააჩნია კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, თუმცა ხელმძღვანელობა ცდილობს უზრუნველყოს კაპიტალის საკმარისი ბაზა „კომპანიის“ საოპერაციო და სტრატეგიული საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად და შეინარჩუნოს ნდობა ბაზრის მონაწილეებს შორის. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით და „კომპანიის“ შემოსავლებისა და მოგების მუდმივი მონიტორინგით, აგრეთვე გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით, რომლებიც ძირითადად ფინანსდება სესხით და/ან „კომპანიის“ მესაკუთრეთა მიერ დაფინანსებული კაპიტალით.

„კომპანიის“ მიდგომაში კაპიტალის მართვის მიმართ არ განხორციელებულა რაიმე ცვლილება წლის განმავლობაში.

„კომპანია“ არ ექვემდებარება კაპიტალთან დაკავშირებით გარეშე მოთხოვნებს.

18. უზრუნველყოფის დეპოზიტები

საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე, მოიჯარეს ეკისრება ვალდებულება გადაიხადოს 1 ან 2 თვის ქირა, იჯარით გაცემულ ფართში დაშვების მიზნით. აღნიშნული თანხები წარმოადგენს გარანტიებს და გამოიყენება მომხმარებლების მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის რისკებისა და აქტივების პოტენციური დაზიანების აღმოფხვრის მიზნით. ეს თანხა დაუბრუნდება მოიჯარეს საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეგროვებული უზრუნველყოფის დეპოზიტების საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 2,193 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 1,881 ათასი ლარი).

19. ნასესხები სახსრები

მოცემული შენიშვნა ითვალისწინებს ინფორმაციას „კომპანიის“ პროცენტის სესხების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. „კომპანიის“ საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკის ზემოქმედების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 21.

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	142,087	174,062
მიმდინარე ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	12,114	10,529
	154,201	184,591

19. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

(ა) ვადა და სესხის დაფარვის გრაფიკი

გადასახდელი ნასესხები სახსრების ვადა და პირობები წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათას ლარში	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	გადახდის წელი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
				საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
არაუზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	8%	2035	154,201	184,591
სულ საპროცენტო ვალდებულებები				154,201	184,591

(ბ) ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან ვალდებულებების მოძრაობის შეჯამება

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
ნაშთი 1 იანვარს	184,591	237,397
ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან:		
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(20,024)	(15,174)
სულ ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან	(20,024)	(15,174)
ცვლილებების გავლენა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსების განაკვეთებზე	(1,444)	(28,705)
სხვა ცვლილებები		
ვალდებულებასთან დაკავშირებული		
საპროცენტო ხარჯი	6,583	8,811
გადახდილი პროცენტი	(15,505)	(17,738)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	154,201	184,591

(გ) აუთვისებული კრედიტები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიას“ ჰქონდა წვდომა მშობელი კომპანიის მიერ გამოყოფილ გამოუყენებელ კრედიტებთან 92,664 ათასი აშშ დოლარის (2022 წ.: 81,671 ათასი აშშ დოლარის) ოდენობით, რომელიც ხელმისაწვდომია ასათვისებლად 2025 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.

20. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
დავალიანება მშენებლობისთვის	514	438
კრედიტორული დავალიანება კომუნალური მომსახურებისთვის	549	652
სხვა სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება	420	160
სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	1,483	1,250

სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკებზე „კომპანიის“ დაქვემდებარება განხილულია 21-ე შენიშვნაში.

გ.ო. რ

19. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)**(ა) ვადა და სესხის დაფარვის გრაფიკი**

გადასახდელი ნასესხები სახსრების ვადა და პირობები წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათას ლარში	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	გადახდის წელი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
				საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
არაუზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	8%	2035	154,201	184,591
სულ საპროცენტო ვალდებულებები				154,201	184,591

(ბ) ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
ნაშთი 1 იანვარს	184,591	237,397
ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან:		
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(20,024)	(15,174)
სულ ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან	(20,024)	(15,174)
ცვლილებების გავლენა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსების განაკვეთებზე	(1,444)	(28,705)
სხვა ცვლილებები		
ვალდებულებასთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი	6,583	8,811
გადახდილი პროცენტი	(15,505)	(17,738)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	154,201	184,591

(გ) აუთვისებული კრედიტები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიას“ ჰქონდა წვდომა მშობელი კომპანიის მიერ გამოყოფილ გამოუყენებელ კრედიტებთან 92,664 ათასი აშშ დოლარის (2022 წ.: 81,671 ათასი აშშ დოლარის) ოდენობით, რომელიც ხელმისაწვდომია ასათვისებლად 2025 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.

20. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
დავალიანება მშენებლობისთვის	514	438
კრედიტორული დავალიანება კომუნალური მომსახურებისთვის	549	652
სხვა სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება	420	160
სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	1,483	1,250

სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკებზე „კომპანიის“ დაქვემდებარება განხილულია 21-ე შენიშვნაში.

21. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა**(ა) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები**

სამართლიანი ღირებულების შეფასებები გათვალისწინებულია იმ ფასის მიახლოებისთვის, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. თუმცა, გაურკვევლობისა და სუბიექტური შეფასების გამოყენების გათვალისწინებით, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა განიმარტოს, როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებლივ გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას.

„კომპანია“ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები შეფასების მეთოდის გამოყენებით. შეფასების მეთოდის მიზანია, მიაღწიოს სამართლიანი ღირებულების ისეთ განსაზღვრებას, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც იქნებოდა მიღებული აქტივის რეალიზაციის მიზნით ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად ბაზრის მონაწილეებს შორის ორგანიზებულ ოპერაციაში შეფასების თარიღისთვის. გამოყენებული შეფასების მეთოდი არის დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება მომავალი ძირითადი თანხისა და საპროცენტო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, დისკონტირებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით ანგარიშგების თარიღისთვის.

„კომპანიის“ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებებს.

(ბ) ფინანსური რისკების მართვა

„კომპანიაში“ რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის და სხვა საფასო რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

საკრედიტო რისკი. „კომპანია“ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რაც გულისხმობს ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარის მიერ მეორე მხარის მიმართ ფინანსური ზარალის მიყენების რისკს, თავისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში.

ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც პოტენციურად უქმნის „კომპანიას“ საკრედიტო რისკს, ძირითადად შედგება ფულის და ფულის ექვივალენტებისგან, გაცემული სესხებისგან და სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებისგან.

„კომპანიის“ მიმართ საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებით.

საკრედიტო რისკების მართვა. რისკის მართვის მიზნებისთვის საკრედიტო რისკების შეფასება წარმოადგენს კომპლექსურ პროცესს და მოიცავს სხვადასხვა მოდელის გამოყენებას, ვინაიდან რისკები განსხვავდება ბაზრის პირობების, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებისა და ხანგრძლივობის მიხედვით. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკების შეფასება გულისხმობს დეფოლტის დადგომის ალბათობის შემდგომ შეფასებას, დაკავშირებულ ზარალის კოეფიციენტებს და დეფოლტის კორელაციას კონტრაგენტებს შორის.

ზღვრები. „კომპანია“ განსაზღვრავს საკრედიტო რისკების დონეს, რომელსაც ის ახორციელებს კონტრაგენტებთან ან კონტრაგენტთა ჯგუფებთან მიმართებაში მიღებული რისკების ოდენობის ზღვრების დაწესებით. საკრედიტო რისკების დონის ზღვრები რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. პროდუქციისა და ინდუსტრიის სექტორის მიერ ასეთი რისკების მონიტორინგი ხდება მოძრავ საფუძველზე და ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირად განხილვას.

საკრედიტო ზღვარს აანალიზებს და ამტკიცებს ხელმძღვანელობა. საკრედიტო რისკის ზემოქმედების მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები მზადდება სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ფოკუსირებულია მომხმარებლის ბიზნესსა და ფინანსურ მაჩვენებლებზე. გაუარესებული კრედიტუნარიანობის მქონე მომხმარებლებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედების შესახებ ეცნობება და განიხილება ხელმძღვანელობის მიერ. „კომპანიის“ ხელმძღვანელობა განიხილავს კონტრაგენტების მუშაობას და აკვირდება ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) მოდელებში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) გამოთვლა გულისხმობს საპროგნოზო ინფორმაციის გამოყენებას. „კომპანია“ გამოავლენს გარკვეულ ძირითად ეკონომიკურ ცვლადებს, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკსა და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან (ECL). საპროგნოზო ეკონომიკური ცვლადები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“) მოწოდებულია „კომპანიის“ მიერ და წარმოადგენს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მდგომარეობის საუკეთესო შეფასებას მომდევნო ხუთი წლის განმავლობაში.

ეთი 63

21. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა

(ა) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასებები გათვალისწინებულია იმ ფასის მიახლოებისთვის, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად ან გადახდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. თუმცა, გაურკვევლობისა და სუბიექტური შეფასების გამოყენების გათვალისწინებით, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა განიმარტოს, როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებლივ გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას.

„კომპანია“ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები შეფასების მეთოდის გამოყენებით. შეფასების მეთოდის მიზანია, მიაღწიოს სამართლიანი ღირებულების ისეთ განსაზღვრებას, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც იქნებოდა მიღებული აქტივის რეალიზაციის მიზნით ან გადახდებოდა ვალდებულების გადასაცემად ბაზრის მონაწილეებს შორის ორგანიზებულ ოპერაციაში შეფასების თარიღისთვის. გამოყენებული შეფასების მეთოდი არის დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება მომავალი ძირითადი თანხისა და საპროცენტო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, დისკონტირებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით ანგარიშგების თარიღისთვის.

„კომპანიის“ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებებს.

(ბ) ფინანსური რისკების მართვა

„კომპანიაში“ რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის და სხვა საფასო რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

საკრედიტო რისკი. „კომპანია“ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რაც გულისხმობს ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარის მიერ მეორე მხარის მიმართ ფინანსური ზარალის მიყენების რისკს, თავისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში.

ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც პოტენციურად უქმნის „კომპანიას“ საკრედიტო რისკს, ძირითადად შედგება ფულის და ფულის ექვივალენტებისგან, გაცემული სესხებისგან და სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებისგან.

„კომპანიის“ მიმართ საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებით.

საკრედიტო რისკების მართვა. რისკის მართვის მიზნებისთვის საკრედიტო რისკების შეფასება წარმოადგენს კომპლექსურ პროცესს და მოიცავს სხვადასხვა მოდელის გამოყენებას, ვინაიდან რისკები განსხვავდება ბაზრის პირობების, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებისა და ხანგრძლივობის მიხედვით. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკების შეფასება გულისხმობს დეფოლტის დადგომის ალბათობის შემდგომ შეფასებას, დაკავშირებულ ზარალის კოეფიციენტებს და დეფოლტის კორელაციას კონტრაგენტებს შორის.

ზღვრები. „კომპანია“ განსაზღვრავს საკრედიტო რისკების დონეს, რომელსაც ის ახორციელებს კონტრაგენტებთან ან კონტრაგენტთა ჯგუფებთან მიმართებაში მიღებული რისკების ოდენობის ზღვრების დაწესებით. საკრედიტო რისკების დონის ზღვრები რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. პროდუქციისა და ინდუსტრიის სექტორის მიერ ასეთი რისკების მონიტორინგი ხდება მომრავ საფუძველზე და ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირად განხილვას.

საკრედიტო ზღვარს აანალიზებს და ამტკიცებს ხელმძღვანელობა. საკრედიტო რისკის ზემოქმედების მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები მზადდება სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ფოკუსირებულია მომხმარებლის ბიზნესსა და ფინანსურ მაჩვენებლებზე. გაუარესებული კრედიტუნარიანობის მქონე მომხმარებლებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედების შესახებ ეცნობება და განიხილება ხელმძღვანელობის მიერ. „კომპანიის“ ხელმძღვანელობა განიხილავს კონტრაგენტების მუშაობას და აკვირდება ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) გამოთვლა გულისხმობს საპროგნოზო ინფორმაციის გამოყენებას. „კომპანია“ გამოავლენს გარკვეულ ძირითად ეკონომიკურ ცვლადებს, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკსა და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან (ECL). საპროგნოზო ეკონომიკური ცვლადები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“) მოწოდებულია „კომპანიის“ მიერ და წარმოადგენს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მდგომარეობის საუკეთესო შეფასებას მომდევნო ხუთი წლის განმავლობაში.

21. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

„კომპანია“ იყენებს ფასს 9-ს გამარტივებულ მიდგომას ყველა სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც თავის მხრივ, იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება დაჯგუფდა საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ეფუძნება გაყიდვების გადახდების პროფილს 2022 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2022 წლის 1 იანვრამდე 36 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც ამ პერიოდის განმავლობაში იქნება წარმოშობილი. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის ასახვის მიზნით, რომელსაც გავლენა აქვს მომხმარებლების მიერ დებიტორული დავალიანების ანგარიშსწორების შესაძლებლობაზე.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებისთვის საკრედიტო ზარალის ანარიცხები განისაზღვრება მომდევნო ცხრილში წარმოდგენილი ანარიცხების მატრიცის შესაბამისად. ანარიცხების მატრიცა შედგენილი იმ დღეების რაოდენობის მიხედვით, რომელთა განმავლობაშიც აღინიშნა აქტივების ვადაგადაცილება, კორექტირებული საპროგნოზო ინფორმაციის ასახვის მიზნით.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათას ლარში	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	ზარალის განაკვეთი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხები
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები:			
(ა) დებიტორული დავალიანების არადისკონტირებული გარანტირებული ნაშთები	1,511	0%	-
(ბ) უზრუნველყოფის დეპოზიტზე არსებული ნაშთები			
- 30 დღეზე ნაკლები დროით ვადაგადაცილებული	2,024	0%	-
- 30-დან 90 დღემდე ვადაგადაცილებული	168	5%	(6)
- 91-დან 360 დღემდე ვადაგადაცილებული	125	10%	(12)
- 360 დღეზე მეტი დროით ვადაგადაცილებული	10	15%	(1)
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	3,838		(22)

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათას ლარში	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	ზარალის განაკვეთი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხები
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები:			
(ა) დებიტორული დავალიანების არადისკონტირებული გარანტირებული ნაშთები	1,592	0%	-
(ბ) უზრუნველყოფის დეპოზიტზე არსებული ნაშთები			
- 30 დღეზე ნაკლები დროით ვადაგადაცილებული	1,583	0%	-
- 30-დან 90 დღემდე ვადაგადაცილებული	104	5%	(5)
- 91-დან 360 დღემდე ვადაგადაცილებული	313	10%	(31)
- 360 დღეზე მეტი დროით ვადაგადაცილებული	9	15%	(1)
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	3,601		(38)

მოიჯარეებთან განსაზღვრული სახელშეკრულებო პირობების მიხედვით, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში დაუფარავი დავალიანების და იჯარით გაცემული აქტივების უზრუნველსაყოფად, ხელშეკრულების ამოქმედებისას, „კომპანია“ განუსაზღვრავს მოიჯარეს უზრუნველყოფის დეპოზიტებს 1 თვიდან 2 თვემდე გადასახადის ოდენობით.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეგროვებული უზრუნველყოფის დეპოზიტების საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 2,193 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 1,881 ათას ლარს).

ე.ო. მ.

21. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

„კომპანია“ იყენებს ფასს 9-ს გამარტივებულ მიდგომას ყველა სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც თავის მხრივ, იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება დაჯგუფდა საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ეფუძნება გაყიდვების გადახდების პროფილს 2022 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2022 წლის 1 იანვრამდე 36 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც ამ პერიოდის განმავლობაში იქნება წარმოშობილი. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის ასახვის მიზნით, რომელსაც გავლენა აქვს მომხმარებლების მიერ დებიტორული დავალიანების ანგარიშსწორების შესაძლებლობაზე.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებისთვის საკრედიტო ზარალის ანარიცხები განისაზღვრება მომდევნო ცხრილში წარმოდგენილი ანარიცხების მატრიცის შესაბამისად. ანარიცხების მატრიცა შედგენილი იმ დღეების რაოდენობის მიხედვით, რომელთა განმავლობაშიც აღინიშნა აქტივების ვადაგადაცილება, კორექტირებული საპროგნოზო ინფორმაციის ასახვის მიზნით.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათას ლარში	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	ზარალის განაკვეთი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხები
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები:			
(ა) დებიტორული დავალიანების არადისკონტირებული გარანტირებული ნაშთები	1,511	0%	-
(ბ) უზრუნველყოფის დეპოზიტზე არსებული ნაშთები			
- 30 დღეზე ნაკლები დროით ვადაგადაცილებული	2,024	0%	-
- 30-დან 90 დღემდე ვადაგადაცილებული	168	5%	(6)
- 91-დან 360 დღემდე ვადაგადაცილებული	125	10%	(12)
- 360 დღეზე მეტი დროით ვადაგადაცილებული	10	15%	(1)
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	3,838		(22)

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათას ლარში	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	ზარალის განაკვეთი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხები
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები:			
(ა) დებიტორული დავალიანების არადისკონტირებული გარანტირებული ნაშთები	1,592	0%	-
(ბ) უზრუნველყოფის დეპოზიტზე არსებული ნაშთები			
- 30 დღეზე ნაკლები დროით ვადაგადაცილებული	1,583	0%	-
- 30-დან 90 დღემდე ვადაგადაცილებული	104	5%	(5)
- 91-დან 360 დღემდე ვადაგადაცილებული	313	10%	(31)
- 360 დღეზე მეტი დროით ვადაგადაცილებული	9	15%	(1)
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	3,601		(38)

მოიჯარეებთან განსაზღვრული სახელშეკრულებო პირობების მიხედვით, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში დაუფარავი დავალიანების და იჯარით გაცემული აქტივების უზრუნველსაყოფად, ხელშეკრულების ამოქმედებისას, „კომპანია“ განუსაზღვრავს მოიჯარეს უზრუნველყოფის დეპოზიტებს 1 თვიდან 2 თვემდე გადასახადის ოდენობით.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეგროვებული უზრუნველყოფის დეპოზიტების საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 2,193 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 1,881 ათას ლარს).

21. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

შემდეგი ცხრილი განმარტავს ცვლილებებს სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხებში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) გამარტივებული მოდელის მიხედვით წლიური პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის.

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	38	42
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების გაუფასურების უკუგება	(16)	(4)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	22	38

„კომპანია“ მის საკრედიტო რისკის ხარისხზე დაქვემდებარებას ანაწილებს ზარალის რისკის განმსაზღვრელი მონაცემების (მათ შორის და არა მხოლოდ, გარე რეიტინგების, კონტრაგენტების პოტენციური ფინანსური სირთულეების შესახებ ინფორმაციის და ვადაგადაცილებული დღეების) მიხედვით და გამოცდილი საკრედიტო განსჯის გამოყენების საფუძველზე.

სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებასთან მიმართებაში ანარიცხების ანგარიში გამოიყენება გაუფასურების ზარალის აღრიცხვის მიზნით, სანამ არ ამოიწურება გადახდევინების ყველა შესაძლო შესაძლებლობა; ამ დროს თანხები პირდაპირ ჩამოიწერება ფინანსური აქტივიდან. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ დაბალრისკიანი კლიენტისგან სავაჭრო დებიტორული დავალიანება არ არის საკრედიტო რისკით გაუფასურებული და სრულად იქნება გადახდევინებული. საშუალორისკიანი მომხმარებლისგან სავაჭრო დებიტორული დავალიანება ვადაგადაცილებულია 30 დღეზე მეტით, თუმცა ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ დებიტორული დავალიანება არ არის საკრედიტო რისკით გაუფასურებული და თითქმის სრულად იქნება გადახდევინებული. მაღალრისკიანი მომხმარებლისგან სავაჭრო დებიტორული დავალიანება ვადაგადაცილებულია 90 დღეზე მეტით და ითვლება საკრედიტო რისკით გაუფასურებულად, თუმცა ხელმძღვანელობა თვლის, რომ რეზერვის თანხა გონივრულია და დამატებითი რეზერვი არ არის საჭირო.

საბაზრო რისკი. „კომპანია“ ექვემდებარება საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიშობა ღია სავალუტო პოზიციებიდან, რომლებიც ყველა ექვემდებარება ბაზარზე არსებულ ზოგად და კონკრეტულ ცვალებადობას. ხელმძღვანელობა ადგენს ზღვრებს რისკის ღირებულების შესახებ, რომელიც შეიძლება მიღებული იქნას და რომლის მონიტორინგიც ხორციელდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება ხელს არ უშლის დანაკარგებს ამ ზღვრების ფარგლებს გარეთ ბაზრის უფრო მნიშვნელოვანი ცვალებადობის შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობა ადგენს ზღვარს მისი გავლენის დონეზე ვალუტის მიხედვით და მთლიანობაში. პოზიციებზე კონტროლდება ყოველდღიურად.

„კომპანიაზე“ უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკის ზემოქმედება საანგარიშო პერიოდის დასასრულს შეჯამებულია შემდეგ ცხრილში:

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	3,860	(154,828)	(150,968)
ევრო	-	(16)	(16)
ათას ლარში	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	3,600	(185,054)	(181,453)
ევრო	-	(45)	(45)

წლის განმავლობაში გამოყენებულ იქნა შემდეგი მნიშვნელოვანი სავალუტო გაცვლითი კურსები:

	საშუალო განაკვეთი		ანგარიშგების თარიღის სპოტ განაკვეთი	
	2023	2022	2023	2022
აშშ დოლარი	2.6279	2.9156	2.6894	2.7020
ევრო	2.8416	3.0792	2.9753	2.8844

ე. ი. ნ. ბ.

21. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

შემდეგი ცხრილი განმარტავს ცვლილებებს სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხებში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) გამარტივებული მოდელის მიხედვით წლიური პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის.

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	38	42
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების გაუფასურების უკუგება	(16)	(4)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	22	38

„კომპანია“ მის საკრედიტო რისკის ხარისხზე დაქვემდებარებას ანაწილებს ზარალის რისკის განმსაზღვრელი მონაცემების (მათ შორის და არა მხოლოდ, გარე რეიტინგების, კონტრაგენტების პოტენციური ფინანსური სირთულეების შესახებ ინფორმაციის და ვადაგადაცილებული დღეების) მიხედვით და გამოცდილი საკრედიტო განსჯის გამოყენების საფუძველზე.

სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებასთან მიმართებაში ანარიცხების ანგარიში გამოიყენება გაუფასურების ზარალის აღრიცხვის მიზნით, სანამ არ ამოიწურება გადახდევინების ყველა შესაძლო შესაძლებლობა; ამ დროს თანხები პირდაპირ ჩამოიწერება ფინანსური აქტივიდან. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ დაბალრისკიანი კლიენტისგან სავაჭრო დებიტორული დავალიანება არ არის საკრედიტო რისკით გაუფასურებული და სრულად იქნება გადახდევინებული. საშუალორისკიანი მომხმარებლისგან სავაჭრო დებიტორული დავალიანება ვადაგადაცილებულია 30 დღეზე მეტით, თუმცა ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ დებიტორული დავალიანება არ არის საკრედიტო რისკით გაუფასურებული და თითქმის სრულად იქნება გადახდევინებული. მაღალრისკიანი მომხმარებლისგან სავაჭრო დებიტორული დავალიანება ვადაგადაცილებულია 90 დღეზე მეტით და ითვლება საკრედიტო რისკით გაუფასურებულად, თუმცა ხელმძღვანელობა თვლის, რომ რეზერვის თანხა გონივრულია და დამატებითი რეზერვი არ არის საჭირო.

საბაზრო რისკი. „კომპანია“ ექვემდებარება საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიშობა ღია სავალუტო პოზიციებიდან, რომლებიც ყველა ექვემდებარება ბაზარზე არსებულ ზოგად და კონკრეტულ ცვალებადობას. ხელმძღვანელობა ადგენს ზღვრებს რისკის ღირებულების შესახებ, რომელიც შეიძლება მიღებული იქნას და რომლის მონიტორინგიც ხორციელდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება ხელს არ უშლის დანაკარგებს ამ ზღვრების ფარგლებს გარეთ ბაზრის უფრო მნიშვნელოვანი ცვალებადობის შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობა ადგენს ზღვარს მისი გავლენის დონეზე ვალუტის მიხედვით და მთლიანობაში. პოზიციებზე კონტროლდება ყოველდღიურად.

„კომპანიაზე“ უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკის ზემოქმედება საანგარიშო პერიოდის დასასრულს შეჯამებულია შემდეგ ცხრილში:

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	3,860	(154,828)	(150,968)
ევრო	-	(16)	(16)
ათას ლარში	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	3,600	(185,054)	(181,453)
ევრო	-	(45)	(45)

წლის განმავლობაში გამოყენებულ იქნა შემდეგი მნიშვნელოვანი სავალუტო გაცვლითი კურსები:

	საშუალო განაკვეთი		ანგარიშგების თარიღის სპოტ განაკვეთი	
	2023	2022	2023	2022
აშშ დოლარი	2.6279	2.9156	2.6894	2.7020
ევრო	2.8416	3.0792	2.9753	2.8844

19. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მოგების ან ზარალის და კაპიტალის მგრძნობელობა საანგარიშო პერიოდის ბოლოს გამოყენებული უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსების გონივრულ შესაძლო ცვლილებებთან მიმართებაში, „კომპანიის“ სუბიექტების ფუნქციონალურ ვალუტასთან შედარებით, ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად შენარჩუნებით:

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(15,097)	(18,145)
აშშ დოლარის შესუსტება 10%-ით	15,097	18,145
ევროს გამყარება 10%-ით	(2)	(5)
ევროს შესუსტება 10%-ით	2	5

გავლენის გამოთვლა განხორციელდა მხოლოდ „კომპანიის“ შესაბამისი სუბიექტის ფუნქციონალური ვალუტის გარდა სხვა ვალუტაში დენომინირებულ ფულად ნაშთებთან დაკავშირებით.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, როდესაც საწარმოს შეიქმნება სირთულეები თავის ფინანსურ მოვალეობებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებისას. „კომპანიის“ წინაშე მისი ფულადი რესურსების ყოველდღიურად გამოყენების აუცილებლობა დგას. ხელმძღვანელობა ყოველთვიურად ახორციელებს „კომპანიის“ ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის მონიტორინგს. „კომპანია“ ცდილობს შეინარჩუნოს სტაბილური დაფინანსების ბაზა, რომელიც ძირითადად მოიცავს სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებას.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ვალდებულებები მათი დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადის მიხედვით. ვადების ცხრილში მითითებული თანხები არის სახელშეკრულებო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები, მთლიანი ფინანსური იჯარის ვალდებულებების ჩათვლით (მომავალი ფინანსური საფასურების გამოკლებამდე). ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მითითებული თანხისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულადი ნაკადებს.

როდესაც გადასახდელი თანხა არ არის ფიქსირებული, მითითებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული პირობების მიხედვით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გადახდები გადაყვანილია საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით.

ფინანსური ვალდებულებების, მათ შორის სამომავლო ძირი თანხისა და პროცენტის დაფარვის ვადის ანალიზი, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არის შემდეგი:

ათას ლარში	სახელშეკრულებო მოთხოვნა და 1						
	საბალანსო ღირებულება	ფულადი ნაკადები	თვეზე ნაკლები	1 თვიდან 3 თვემდე	3 თვიდან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტ
ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,483	1,483	1,483	-	-	-	-
უზრუნველყოფის დეპოზიტი	2,193	3,177	125	67	384	1,945	656
ნასესხები სახსრები	154,201	185,682	1,478	2,956	13,303	129,195	38,749
	157,877	190,342	3,086	3,023	13,687	131,140	39,405

ფინანსური ვალდებულებების, მათ შორის სამომავლო ძირი თანხისა და პროცენტის დაფარვის ვადის ანალიზი, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არის შემდეგი:

ათას ლარში	სახელშეკრულებო						
	საბალანსო ღირებულება	ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები	1 თვიდან 3 თვემდე	3 თვიდან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტ
ვალდებულებები ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,250	1,250	1,250	-	-	-	-
უზრუნველყოფის დეპოზიტი	1,881	3,020	73	18	380	1,798	751
	184,591	236,468	1,485	2,970	13,366	133,202	85,445
	187,722	240,738	2,808	2,988	13,746	135,000	86,196

19. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მოგების ან ზარალის და კაპიტალის მგრძნობელობა საანგარიშო პერიოდის ბოლოს გამოყენებული უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსების გონივრულ შესაძლო ცვლილებებთან მიმართებაში, „კომპანიის“ სუბიექტების ფუნქციონალურ ვალუტასთან შედარებით, ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად შენარჩუნებით:

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(15,097)	(18,145)
აშშ დოლარის შესუსტება 10%-ით	15,097	18,145
ევროს გამყარება 10%-ით	(2)	(5)
ევროს შესუსტება 10%-ით	2	5

გავლენის გამოთვლა განხორციელდა მხოლოდ „კომპანიის“ შესაბამისი სუბიექტის ფუნქციონალური ვალუტის გარდა სხვა ვალუტაში დენომინირებულ ფულად ნაშთებთან დაკავშირებით.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, როდესაც საწარმოს შეექმნება სირთულეები თავის ფინანსურ მოვალეობებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებისას. „კომპანიის“ წინაშე მისი ფულადი რესურსების ყოველდღიურად გამოყენების აუცილებლობა დგას. ხელმძღვანელობა ყოველთვის ურად ახორციელებს „კომპანიის“ ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის მონიტორინგს. „კომპანია“ ცდილობს შეინარჩუნოს სტაბილური დაფინანსების ბაზა, რომელიც ძირითადად მოიცავს სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებას.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ვალდებულებები მათი დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადის მიხედვით. ვადების ცხრილში მითითებული თანხები არის სახელშეკრულებო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები, მთლიანი ფინანსური იჯარის ვალდებულებების ჩათვლით (მომავალი ფინანსური საფასურების გამოკლებამდე). ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მითითებული თანხისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულადი ნაკადებს.

როდესაც გადასახდელი თანხა არ არის ფიქსირებული, მითითებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული პირობების მიხედვით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გადახდები გადაყვანილია საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით.

ფინანსური ვალდებულებების, მათ შორის სამომავლო ძირი თანხისა და პროცენტის დაფარვის ვადის ანალიზი, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არის შემდეგი:

ათას ლარში	სახელშეკრულებო						
	საბალანსო ღირებულება	ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები	1 თვიდან 3 თვემდე	3 თვიდან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტ
ვალდებულებები							
სავაჭრო და სხვა							
კრედიტორული							
დავალიანება	1,483	1,483	1,483	-	-	-	-
უზრუნველყოფის							
დეპოზიტი	2,193	3,177	125	67	384	1,945	656
ნასესხები სახსრები	154,201	185,682	1,478	2,956	13,303	129,195	38,749
	157,877	190,342	3,086	3,023	13,687	131,140	39,405

ფინანსური ვალდებულებების, მათ შორის სამომავლო ძირი თანხისა და პროცენტის დაფარვის ვადის ანალიზი, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არის შემდეგი:

ათას ლარში	სახელშეკრულებო						
	საბალანსო ღირებულება	ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები	1 თვიდან 3 თვემდე	3 თვიდან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტ
ვალდებულებები							
ვალდებულებები	1,250	1,250	1,250	-	-	-	-
სავაჭრო და სხვა							
კრედიტორული							
დავალიანება	1,881	3,020	73	18	380	1,798	751
უზრუნველყოფის							
დეპოზიტი	184,591	236,468	1,485	2,970	13,366	133,202	85,445
	187,722	240,738	2,808	2,988	13,746	135,000	86,196

22. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად ითვლება, როდესაც მხარეები წარმოდგენენ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებს (EUTC), ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის კონტროლი, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო დაკავშირებული მხარის ურთიერთკავშირის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთკავშირის შინაარსს და არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმას.

დაკავშირებულ მხარეებთან გადაუხდელი ნაშთები და ოპერაციები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი		2023 წლის 31 დეკემბერი	
	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები
ნასესხები სახსრები	154,201	-	184,591	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	-	1,181	-	1,052
უზრუნველყოფის დეპოზიტი - სრული	-	(248)	-	(248)
უზრუნველყოფის დეპოზიტი - ამორტიზაციის ეფექტი	-	40	-	65
საპროცენტო ხარჯი	(6,583)	-	(8,811)	-
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით გამოწვეული შემოსულობა / ზარალი, წმინდა	1,444	-	28,706	-
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	-	(61)	-	(91)
საიჯარო შემოსავალი	-	7,681	-	6,482
მომსახურების ხარჯი	-	1,422	-	890
გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვა	-	(14)	-	(21)

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება უნდა დაიფაროს ნაღდი ფულადი სახსრებით ანგარიშგების თარიღიდან ექვსი თვის განმავლობაში.

„კომპანია“ აწარმოებს უზრუნველყოფის დეპოზიტს შვილობილ კომპანიასთან გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარჩენილი 2 წლის ვადით (2022 წ.: 3 წელი), რომელიც უნდა იქნას დაფარული ნაღდი ფულადი სახსრებით ანგარიშგების თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.

დაკავშირებული მხარეებისგან ნასესხები სახსრების პირობები წარმოდგენილია მე-19 და 21-ე შენიშვნებში.

ძირითადი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ძირითადი ხელმძღვანელობის შემადგენლობაში შედიან „კომპანიის“ ძირითადი ხელმძღვანელობის წევრები. ძირითადი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

ათას ლარში	2023 წელი		2022 წელი	
	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება
მოკლევადიანი გასამრჯელოები:				
- ხელფასები და პრემიები	1,037	-	1,059	-
სულ ძირითადი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	1,037	-	1,059	-

23. გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ ბუნდოვანი და ურთიერთგამომრიცხავია და სხვადასხვა სააგადასახადო ორგანოს მიერ ერთმანეთისაგან განსხვავებული ინტერპრეტაციის შესაძლებლობას იძლევა. გადასახადები ექვემდებარება მიმოხილვას და გამოძიებას რამდენიმე სამთავრობო უწყების მიერ, რომლებსაც აქვთ უფლება დააწესონ მკაცრი ჯარიმები, პირგასამტეხლობები და პროცენტები. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო ორგანოების მიერ განსახილველად, სამი თანმიმდევრული კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა კონკრეტულ გარემოებებში საგადასახადო წელი შესაძლოა უფრო დიდი ხნით დარჩეს ღია.

აღნიშნულმა გარემოებებმა შესაძლებელია წარმოშვას საგადასახადო რისკები საქართველოში, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, აქ გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია საქართველოს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისას. თუმცა, შესაბამისი უწყებების მიერ მათი ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს და მათ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიონ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე, თუ უწყებები შეძლებენ საკუთარი ინტერპრეტაციების წარმატებით არგუმენტირებას.

გორი

22. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად ითვლება, როდესაც მხარეები წარმოდგენენ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებს (EUCC), ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის კონტროლი, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო დაკავშირებული მხარის ურთიერთკავშირის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთკავშირის შინაარსს და არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმას.

დაკავშირებულ მხარეებთან გადაუხდელი ნაშთები და ოპერაციები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი		2023 წლის 31 დეკემბერი	
	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოები	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები
ნასესხები სახსრები	154,201	-	184,591	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	-	1,181	-	1,052
უზრუნველყოფის დეპოზიტი - სრული	-	(248)	-	(248)
უზრუნველყოფის დეპოზიტი - ამორტიზაციის ეფექტი	-	40	-	65
საპროცენტო ხარჯი	(6,583)	-	(8,811)	-
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით გამოწვეული შემოსულობა / ზარალი, წმინდა	1,444	-	28,706	-
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	-	(61)	-	(91)
საიჯარო შემოსავალი	-	7,681	-	6,482
მომსახურების ხარჯი	-	1,422	-	890
გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვა	-	(14)	-	(21)

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება უნდა დაიფაროს ნაღდი ფულადი სახსრებით ანგარიშგების თარიღიდან ექვსი თვის განმავლობაში.

„კომპანია“ აწარმოებს უზრუნველყოფის დეპოზიტს შვილობილ კომპანიასთან გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარჩენილი 2 წლის ვადით (2022 წ. 3 წელი), რომელიც უნდა იქნას დაფარული ნაღდი ფულადი სახსრებით ანგარიშგების თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.

დაკავშირებული მხარეებისგან ნასესხები სახსრების პირობები წარმოდგენილია მე-19 და 21-ე შენიშვნებში.

ძირითადი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ძირითადი ხელმძღვანელობის შემადგენლობაში შედიან „კომპანიის“ ძირითადი ხელმძღვანელობის წევრები. ძირითადი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

ათას ლარში	2023 წელი		2022 წელი	
	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება
მოკლევადიანი გასამრჯელოები:				
- ხელფასები და პრემიები	1,037	-	1,059	-
სულ ძირითადი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	1,037	-	1,059	-

23. გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ ბუნდოვანი და ურთიერთგამომრიცხავია და სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოს მიერ ერთმანეთისაგან განსხვავებული ინტერპრეტაციის შესაძლებლობას იძლევა. საგადასახადო ექვემდებარება მიმოხილვას და გამოძიებას რამდენიმე სამთავრობო უწყების მიერ, რომლებსაც აქვთ უფლება დააწესონ მკაცრი ჯარიმები, პირგასამტეხლოები და პროცენტები. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო ორგანოების მიერ განსახილველად, სამი თანმიმდევრული კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა კონკრეტულ გარემოებებში საგადასახადო წელი შესაძლოა უფრო დიდი ხნით დარჩეს ღია.

აღნიშნულმა გარემოებებმა შესძლებელია წარმოშვას საგადასახადო რისკები საქართველოში, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, აქ გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია საქართველოს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისას. თუმცა, შესაბამისი უწყებების მიერ მათი ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს და მათ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიონ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე, თუ უწყებები შეძლებენ საკუთარი ინტერპრეტაციების წარმატებით არგუმენტირებას.

23. გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

შესაბამისობა შეთანხმებებთან. „კომპანია“ ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებებს თავის ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებით (შენიშვნა 19). აღნიშნულ შეთანხმებებთან შეუსაბამოვამ შეიძლება გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები „კომპანიისთვის“, მათ შორის, მოახდინოს ნასესხები სახსრების რეკლასიფიკაცია გრძელვადიანი ვალდებულებებიდან მიმდინარე ვალდებულებებად, ვინაიდან ისინი შეიძლება გახდეს გადასახდელი მოთხოვნისამებრ გამსესხებლის ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით. „კომპანია“ შესაბამისობაში იყო შეთანხმებებთან 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

სამართალწარმოება. 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანია“ არ იყო ჩართული რაიმე მნიშვნელოვან სასამართლო პროცესებში. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ არსებითი ზარალი არ იქნება დარიცხული და შესაბამისად ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამისი დათქმა არ არის გაკეთებული.

კაპიტალურ ხარჯებთან დაკავშირებული ვალდებულებები. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიას“ არ გააჩნდა რაიმე სახელშეკრულებო ვალდებულება საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან, მშენებლობასთან ან განვითარებასთან დაკავშირებით (2022 წლის 31 დეკემბერი: არცერთი).

საოპერაციო გარემო. „კომპანიის“ ოპერაციები ხორციელდება საქართველოს ფარგლებში. შედეგად, „კომპანიაზე“ გავლენას ახდენს საქართველოს ეკონომიკური და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც ხასიათდება განვითარებადი ბაზრებისთვის დამახასიათებელი ნიშნებით. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩო განაგრძობს განვითარებას, თუმცა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს, რომლებიც სხვა სამართლებრივ და ფისკალურ შეფერხებებთან ერთად ხელს უწყობს საქართველოში მოქმედი სუბიექტების წინაშე გამოწვევების წარმოშობას.

ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას „კომპანიის“ ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. სამომავლო ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან.

24. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ნასესხები სახსრები. 2024 წელს, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოცემამდე, „კომპანიამ“ დაფარა 2,449 ათასი აშშ დოლარის (6,555 ათასი ლარის ექვივალენტის) ოდენობის სესხები მშობელი კომპანიის მიმართ.

კაპიტალის შენატანი. 2024 წელს, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოცემამდე, „კომპანიამ“ მიიღო განალდებული საწესდებო კაპიტალის შენატანი 3,300 ათასი აშშ დოლარის (8,853 ათასი ლარის ექვივალენტის) ოდენობით.

სამშენებლო ხელშეკრულება. 2024 წლის იანვარში „კომპანიამ“ გააფორმა სამშენებლო ხელშეკრულება მესამე მხარე მიმწოდებელთან საინვესტიციო საკუთრების ასაშენებლად სავაჭრო ცენტრ „ისთ ფოინთში“, 11,560 ათასი აშშ დოლარის ჯამური ღირებულებით.

გ.წ. ნ.წ.

23. გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

შესაბამისობა შეთანხმებებთან. „კომპანია“ ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებებს თავის ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებით (შენიშვნა 19). აღნიშნულ შეთანხმებებთან შესაბამისობაში შეიძლება გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები „კომპანიისთვის“, მათ შორის, მოახდინოს ნასესხები სახსრების რეკლასიფიკაცია გრძელვადიანი ვალდებულებებიდან მიმდინარე ვალდებულებებად, ვინაიდან ისინი შეიძლება გახდეს გადასახდელი მოთხოვნისამებრ გამსესხებლის ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით. „კომპანია“ შესაბამისობაში იყო შეთანხმებებთან 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

სამართალწარმოება. 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანია“ არ იყო ჩართული რაიმე მნიშვნელოვან სასამართლო პროცესებში. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ არსებითი ზარალი არ იქნება დარიცხული და შესაბამისად ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამისი დათქმა არ არის გაკეთებული.

კაპიტალურ ხარჯებთან დაკავშირებული ვალდებულებები. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიას“ არ გააჩნდა რაიმე სახელშეკრულებო ვალდებულება საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან, მშენებლობასთან ან განვითარებასთან დაკავშირებით (2022 წლის 31 დეკემბერი: არცერთი).

საოპერაციო გარემო. „კომპანიის“ ოპერაციები ხორციელდება საქართველოს ფარგლებში. შედეგად, „კომპანიაზე“ გავლენას ახდენს საქართველოს ეკონომიკური და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც ხასიათდება განვითარებადი ბაზრებისთვის დამახასიათებელი ნიშნებით. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩო განაგრძობს განვითარებას, თუმცა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს, რომლებიც სხვა სამართლებრივ და ფისკალურ შეფერხებებთან ერთად ხელს უწყობს საქართველოში მოქმედი სუბიექტების წინაშე გამოწვევების წარმოშობას.

ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას „კომპანიის“ ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. სამომავლო ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან.

24. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ნასესხები სახსრები. 2024 წელს, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოცემამდე, „კომპანიამ“ დაფარა 2,449 ათასი აშშ დოლარის (6,555 ათასი ლარის ექვივალენტის) ოდენობის სესხები მშობელი კომპანიის მიმართ.

კაპიტალის შენატანი. 2024 წელს, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოცემამდე, „კომპანიამ“ მიიღო განადგებული საწესდებო კაპიტალის შენატანი 3,300 ათასი აშშ დოლარის (8,853 ათასი ლარის ექვივალენტის) ოდენობით.

სამშენებლო ხელშეკრულება. 2024 წლის იანვარში „კომპანიამ“ გააფორმა სამშენებლო ხელშეკრულება მესამე მხარე მიმწოდებელთან საინვესტიციო საკუთრების ასაშენებლად სავაჭრო ცენტრ „ისთ ფოინთში“, 11,560 ათასი აშშ დოლარის ჯამური ღირებულებით.

შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“
სავაჭრო და გასართობი ცენტრი „ისთ ფონთი“
ხელმძღვანელობის ანგარიში

1. საწარმოს საქმიანობის განვითარება, ეფექტიანობა და პოზიცია

„კომპანია“ დარეგისტრირდა 2010 წლის 25 მაისს და მისი ერთადერთი 100%-იანი წილის მფლობელი არის კვიპროსში დაფუძნებული კომპანია „EP Georgia Holdings Limited“. „კომპანია“ წარმოადგენს სავაჭრო-გასართობი ცენტრი „ისთ ფონთის“ მფლობელსა და ოპერატორს, მდებარე მისამართზე: საქართველო, ქ. თბილისი, თვალჭრელიძის ქ. №2. „ისთ ფონთი“ 2015 წლის 12 სექტემბერს გაიხსნა და მის ფარგლებში წარმოდგენილია 150-ზე მეტი ტანსაცმლის, ფეხსაცმლის, საბავშვო მოდისა და სათამაშოების, კოსმეტიკისა და აქსესუარების მაღაზია; ბავშვთა გასართობი ცენტრი „ფოკუს მოკუსი“, ბოულინგის კლუბი „ლეზოვსკი“, კინოთეატრი „კავეა“ 10 კინოდარბაზითა და პირველი IMAX კინოთეატრით. სავაჭრო ცენტრის ფარგლებში განთავსებულია 20-ზე მეტი კაფე და რესტორანი ვიზიტორთა გამასპინძლებისთვის. ზემოაღნიშნულის გარდა, ასევე წარმოდგენილია ბანკები, აფთიაქი, ჰიპერმარკეტი, წიგნების მაღაზია, ელექტროტექნიკის მაღაზიები, თვითმომსახურების ტიპის ჰიპერმარკეტი, საყოფაცხოვრებო მაღაზიები, სილამაზის სალონი და ავტოსამრეცხაო. ტერიტორია აღჭურვილია 2,500-ზე მეტი უფასო პარკირების სივრცით.

„ისთ ფონთი“ წარმოადგენს ღია კონცეფციის სავაჭრო ცენტრს, ქალაქის ცენტრიდან სულ რაღაც 15 წუთის სავალზე და თბილისის საერთაშორისო აეროპორტიდან 5 წუთის სავალზე. ის გადაჭიმულია 21 ჰექტარზე, 107,000 კვ.მ. მთლიანი ფართობით, საიდანაც 72,000 კვ.მ.-ზე მეტი ფართობი ეთმობა საიჯარო ფართებს. დაკავებულობის მიმდინარე მაჩვენებელი შეადგენს 98%-ს (95% - 2022 წელს).

„კომპანია“ იჯარით გასცემს ყველა მაღაზიას და სხვა ფართებს, გარდა „ფოკუს მოკუსისა“ და „ლეზოვსკისა“, რომელთა ოპერირებასაც უზრუნველყოფს თავად „კომპანია“. 2018 წლის მაისში „ისთ ფონთში“ გაიხსნა H&M-ის მეორე ქართული მაღაზია, რაც სავაჭრო ცენტრისთვის ამ წლის ერთ-ერთი მთავარი მოვლენა იყო. „ალტა ოქეის“ დამატებით, „ისთ ფონთი“ იქცა ელექტრონიკის უმსხვილესი მაღაზიების ცენტრად საქართველოში, სადაც ელექტროტექნიკის ყველა მსხვილი საცალო ვაჭრობა წარმოდგენილია ერთ სივრცეში. 2019 წლის სექტემბერში გაიხსნა ავეჯის ცენტრი -6 დონეზე, ავეჯის და სახლის დეკორაციის 6 საცალო ბრენდი, რამაც ტერიტორიას კიდევ უფრო მეტი მიმზიდველობა შესძინა. ზემოაღნიშნული ელექტროტექნიკის ცენტრი აღმოჩნდა ძალზედ წარმატებული და „დომინოს“ თვითმომსახურების ტიპის ჰიპერმარკეტთან ერთად ის მომხმარებელს სთავაზობს საოჯახო კეთილმოწყობის ნივთების, ავეჯისა და ელექტროტექნიკის ერთ სივრცეში შესყიდვის მათთვის ძალზედ მოსახერხებელ შესაძლებლობას.

სავაჭრო ცენტრის ყოველდღიური ვიზიტორების რაოდენობა განისაზღვრა 22,000 ადამიანით დღეში სამუშაო დღეებში და 30,000 ადამიანით დღეში - შაბათ-კვირას. ძირითადად მისი ღია სტრუქტურიდან გამომდინარე, თბილი თვეები (აპრილიდან ოქტომბრამდე) უფრო აქტიურია. ასევე, დატვირთულია საშობაო პერიოდი, მომხმარებელს იზიდავს ნამდის ხე და დეკორაციები, რომლებიც იდგმება ნოემბრის ბოლოდან იანვრის შუა რიცხვებამდე.

2018 წლის დეკემბერში „ვიზასა“ და „თიბისი ბანკთან“ თანამშრომლობით დაინერგა „ისთ ფონთის“ ერთიანი სასაჩუქრე ბარათი, რაც მიმზიდველ საჩუქარს წარმოადგენს მომხმარებლებისთვის. მომხმარებელს შეუძლია იაროს საყიდლებზე „ისთ ფონთის“ ყველა მაღაზიასა და კიოსკში ამ ბარათით. 2023 და 2022 წლებმა აჩვენა, რომ ბარათი სულ უფრო პოპულარული ხდება მომხმარებელთა შორის.

თანამშრომელთა საშუალო რაოდენობა 2023 წელს შეადგენდა 308 ადამიანს (2022 წელს: 301 ადამიანს). „კომპანიის“ სტრუქტურის ფარგლებში წარმოდგენილია ადმინისტრაციული ერთეული, ობიექტი (მათ შორის ტექნიკურ, დასუფთავებისა და მებაღეობის ობიექტები), დაცვის, საბავშვო-გასართობი და ბოულინგის სივრცეები.



შპს „სიბიდი დეველოპმენტი“
სავაჭრო და გასართობი ცენტრი „ისტ ფონთი“
ხელმძღვანელობის ანგარიში

1. საწარმოს საქმიანობის განვითარება, ეფექტიანობა და პოზიცია

„კომპანია“ დარეგისტრირდა 2010 წლის 25 მაისს და მისი ერთადერთი 100%-იანი წილის მფლობელი არის კვიპროსში დაფუძნებული კომპანია „EP Georgia Holdings Limited“. „კომპანია“ წარმოადგენს სავაჭრო-გასართობი ცენტრი „ისტ ფონთის“ მფლობელსა და ოპერატორს, მდებარე მისამართზე: საქართველო, ქ. თბილისი, თვალჭრელიძის ქ. №2. „ისტ ფონთი“ 2015 წლის 12 სექტემბერს გაიხსნა და მის ფარგლებში წარმოდგენილია 150-ზე მეტი ტანსაცმლის, ფეხსაცმლის, საბავშვო მოდისა და სათამაშოების, კოსმეტიკისა და აქსესუარების მაღაზია; ბავშვთა გასართობი ცენტრი „ფოკუს მოკუსი“, ბოულინგის კლუბი „ლეზოვსკი“, კინოთეატრი „კავკა“ 10 კინოდარბაზითა და პირველი IMAX კინოთეატრით. სავაჭრო ცენტრის ფარგლებში განთავსებულია 20-ზე მეტი კაფე და რესტორანი ვიზიტორთა გამასპინძლებისთვის. ზემოაღნიშნულის გარდა, ასევე წარმოდგენილია ბანკები, ავთიაქი, ჰიპერმარკეტი, წიგნების მაღაზია, ელექტროტექნიკის მაღაზიები, თვითმომსახურების ტიპის ჰიპერმარკეტი, საყოფაცხოვრებო მაღაზიები, სილამაზის სალონი და ავტოსამრეცხაო. ტერიტორია აღჭურვილია 2,500-ზე მეტი უფასო პარკირების სივრცით.

„ისტ ფონთი“ წარმოადგენს ღია კონცეფციის სავაჭრო ცენტრს, ქალაქის ცენტრიდან სულ რაღაც 15 წუთის სავალზე და თბილისის საერთაშორისო აეროპორტიდან 5 წუთის სავალზე. ის გადაჭიმულია 21 ჰექტარზე, 107,000 კვ.მ. მთლიანი ფართობით, საიდანაც 72,000 კვ.მ.-ზე მეტი ფართობი ეთმობა საიჯარო ფართებს. დაკავებულობის მიმდინარე მაჩვენებელი შეადგენს 98%-ს (95% - 2022 წელს).

„კომპანია“ იჯარით გასცემს ყველა მაღაზიას და სხვა ფართებს, გარდა „ფოკუს მოკუსისა“ და „ლეზოვსკისა“, რომელთა ოპერირებასაც უზრუნველყოფს თავად „კომპანია“. 2018 წლის მაისში „ისტ ფონთში“ გაიხსნა H&M-ის მეორე ქართული მაღაზია, რაც სავაჭრო ცენტრისთვის ამ წლის ერთ-ერთი მთავარი მოვლენა იყო. „ალტა ოქეის“ დამატებით, „ისტ ფონთი“ იქცა ელექტრონიკის უმსხვილესი მაღაზიების ცენტრად საქართველოში, სადაც ელექტროტექნიკის ყველა მსხვილი საცალო ვაჭრობა წარმოდგენილია ერთ სივრცეში. 2019 წლის სექტემბერში გაიხსნა ავეჯის ცენტრი -6 დონეზე, ავეჯის და სახლის დეკორაციის 6 საცალო ბრენდი, რამაც ტერიტორიას კიდევ უფრო მეტი მიმზიდველობა შესძინა. ზემოაღნიშნული ელექტროტექნიკის ცენტრი აღმოჩნდა ძალზედ წარმატებული და „დომინოს“ თვითმომსახურების ტიპის ჰიპერმარკეტთან ერთად ის მომხმარებელს სთავაზობს საოჯახო კეთილმოწყობის ნივთების, ავეჯისა და ელექტროტექნიკის ერთ სივრცეში შესყიდვის მათთვის ძალზედ მოსახერხებელ შესაძლებლობას.

სავაჭრო ცენტრის ყოველდღიური ვიზიტორების რაოდენობა განისაზღვრა 22,000 ადამიანით დღეში სამუშაო დღეებში და 30,000 ადამიანით დღეში - შაბათ-კვირას. ძირითადად მისი ღია სტრუქტურიდან გამომდინარე, თბილი თვეები (აპრილიდან ოქტომბრამდე) უფრო აქტიურია. ასევე, დატვირთულია საშობაო პერიოდი, მომხმარებელს იზიდავს ნაძვის ხე და დეკორაციები, რომლებიც იდგმება ნოემბრის ბოლოდან იანვრის შუა რიცხვებამდე.

2018 წლის დეკემბერში „ვიზასა“ და „თიბისი ბანკთან“ თანამშრომლობით დაინერგა „ისტ ფონთის“ ერთიანი სასაჩუქრე ბარათი, რაც მიმზიდველ საჩუქარს წარმოადგენს მომხმარებლებისთვის. მომხმარებელს შეუძლია იაროს საყიდლებზე „ისტ ფონთის“ ყველა მაღაზიასა და კიოსკში ამ ბარათით. 2023 და 2022 წლებმა აჩვენა, რომ ბარათი სულ უფრო პოპულარული ხდება მომხმარებელთა შორის.

თანამშრომელთა საშუალო რაოდენობა 2023 წელს შეადგენდა 308 ადამიანს (2022 წელს: 301 ადამიანს). „კომპანიის“ სტრუქტურის ფარგლებში წარმოდგენილია ადმინისტრაციული ერთეული, ობიექტი (მათ შორის ტექნიკურ, დასუფთავებისა და მეზაღობის ობიექტები), დაცვის, საბავშვო-გასართობი და ბოულინგის სივრცეები.

2. საწარმოს სამომავლო განვითარების გეგმები

„კომპანია“ დაიწყო სავაჭრო ცენტრის (ფაზა 2) შემდგომი განვითარება მეორე პიაცაზე დამატებითი ობიექტების მშენებლობით. 2023 წელს დასრულდა პროექტის დაგეგმვა და ტერიტორიის ასაშენებლად დაქირავებულ იქნა სამშენებლო კომპანია. სამშენებლო სამუშაოები 2023 წლის ბოლოს დაიწყო და 2024 წლის ბოლოს დასრულდება.

გარდა ამისა, 2019 წელს „კომპანია“ შეიძინა 24,055 კვ.მ. ფართის ტერიტორია თბილისში, დიღომი-გლდანის დამაკავშირებელი მაგისტრალის გადაკვეთაზე. 2020 წლის ოქტომბერში „კომპანია“ დაიწყო სამშენებლო პროცესი, რომელიც დასრულდა 2021 წლის დეკემბერში. მშენებლობის დასრულების შემდეგ ტერიტორია იჯარით გადაეცა თვითმომსახურების ტიპის მაღაზიის ოპერატორს.

ძირითადი სამომავლო განვითარების გეგმები ორიენტირებულია შემოსავლების გაზრდაზე.

3. საწარმოს მიერ განხორციელებული სამეცნიერო-კვლევითი საქმიანობის მიმოხილვა

„კომპანია“ არ არის ჩართული რაიმე სახის კვლევით და განვითარების საქმიანობაში.

4. ინფორმაცია საწარმოს ფილიალების შესახებ

„კომპანიას“ არ გააჩნია სამართლებრივი ფილიალები.

5. მთავარი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

მთავარი ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

		2023 წ., ლარი	2022 წ., ლარი	2021 წ., ლარი
1	მოიჯარეებისგან მიღებული მთლიანი მოგება	39,794	38,424	29,093
2	საოპერაციო მოგება	32,166	29,310	21,010
3	წლის მოგება / (ზარალი)	27,122	49,740	24,448
4	საოპერაციო მოგების მარჟა (მოიჯარეებისგან მიღებული საოპერაციო მოგება / მთლიანი მოგება)	81%	76%	72%

მთავარი არაფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

		2023 წ.	2022 წ.	2021 წ.
1	დაკავებულობის საშუალო მაჩვენებელი	98%	95%	95%
2	პერსონალის რაოდენობა	308	301	295

2021 წელს ამოქმედდა „ლოქდაუნი“, თუმცა ის ხანმოკლე იყო და 2021 წელს 327 სამუშაო დღის განმავლობაში გაგრძელდა, რაც რაოდენობრივად წარმოადგენს 22%-ით ზრდას 2020 წელთან შედარებით, თუმცა მაინც 10%-ით ჩამორჩება ნორმალურ საოპერაციო წელს.

საერთო ჯამში, „კომპანიის“ საქმიანობა დამაკმაყოფილებელი იყო, ძირითადად მოიჯარეებთან ურთიერთობის ყოველდღიური მენეჯმენტის, ვაკანსიების ისტორიულ დაბალ დონეზე - 2%-ზე შენარჩუნების და ხარჯების მჭიდრო მონიტორინგის მიზეზით.

6. დეტალური ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალისა და საკუთარი წილების შეძენის შესახებ

2023 წლის 16 აგვისტოს, პარტნიორის გადაწყვეტილების საფუძველზე, „კომპანიის“ საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 6,000 ათასი აშშ დოლარით და შეადგინა 94,000 ათასი აშშ დოლარი. თუმცა, აღნიშნული ზრდის ფარგლებში მხოლოდ 1,285 ათასი აშშ დოლარი (3,365 ათასი ლარი) იქნა გადახდილი ფულადი გადარიცხვის გზით.

გ. ნ.

2. საწარმოს სამომავლო განვითარების გეგმები

„კომპანია“ დაიწყო სავაჭრო ცენტრის (ფაზა 2) შემდგომი განვითარება მეორე პიაცაზე დამატებითი ობიექტების მშენებლობით. 2023 წელს დასრულდა პროექტის დაგეგმვა და ტერიტორიის ასაშენებლად დაქირავებულ იქნა სამშენებლო კომპანია. სამშენებლო სამუშაოები 2023 წლის ბოლოს დაიწყო და 2024 წლის ბოლოს დასრულდება.

გარდა ამისა, 2019 წელს „კომპანია“ შეიძინა 24,055 კვ.მ. ფართის ტერიტორია თბილისში, დილომი-გლდანის დამაკავშირებელი მაგისტრალის გადაკვეთაზე. 2020 წლის ოქტომბერში „კომპანია“ დაიწყო სამშენებლო პროცესი, რომელიც დასრულდა 2021 წლის დეკემბერში. მშენებლობის დასრულების შემდეგ ტერიტორია იჯარით გადაეცა თვითმომსახურების ტიპის მაღაზიის ოპერატორს.

ძირითადი სამომავლო განვითარების გეგმები ორიენტირებულია შემოსავლების გაზრდაზე.

3. საწარმოს მიერ განხორციელებული სამეცნიერო-კვლევითი საქმიანობის მიმოხილვა

„კომპანია“ არ არის ჩართული რაიმე სახის კვლევით და განვითარების საქმიანობაში.

4. ინფორმაცია საწარმოს ფილიალების შესახებ

„კომპანიას“ არ გააჩნია სამართლებრივი ფილიალები.

5. მთავარი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

მთავარი ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

		2023 წ., ლარი	2022 წ., ლარი	2021 წ., ლარი
1	მოიჯარეებისგან მიღებული მთლიანი მოგება	39,794	38,424	29,093
2	საოპერაციო მოგება	32,166	29,310	21,010
3	წლის მოგება / (ზარალი)	27,122	49,740	24,448
4	საოპერაციო მოგების მარჟა (მოიჯარეებისგან მიღებული საოპერაციო მოგება / მთლიანი მოგება)	81%	76%	72%

მთავარი არაფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

		2023 წ.	2022 წ.	2021 წ.
1	დაკავებულობის საშუალო მაჩვენებელი	98%	95%	95%
2	პერსონალის რაოდენობა	308	301	295

2021 წელს ამოქმედდა „ლოქდაუნი“, თუმცა ის ხანმოკლე იყო და 2021 წელს 327 სამუშაო დღის განმავლობაში გაგრძელდა, რაც რაოდენობრივად წარმოადგენს 22%-ით ზრდას 2020 წელთან შედარებით, თუმცა მაინც 10%-ით ჩამორჩება ნორმალურ საოპერაციო წელს.

საერთო ჯამში, „კომპანიის“ საქმიანობა დამაკმაყოფილებელი იყო, ძირითადად მოიჯარეებთან ურთიერთობის ყოველდღიური მენეჯმენტის, ვაკანსიების ისტორიულ დაბალ დონეზე - 2%-ზე შენარჩუნების და ხარჯების მჭიდრო მონიტორინგის მიზეზით.

6. დეტალური ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალისა და საკუთარი წილების შეძენის შესახებ

2023 წლის 16 აგვისტოს, პარტნიორის გადაწყვეტილების საფუძველზე, „კომპანიის“ საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 6,000 ათასი აშშ დოლარით და შეადგინა 94,000 ათასი აშშ დოლარი. თუმცა, აღნიშნული ზრდის ფარგლებში მხოლოდ 1,285 ათასი აშშ დოლარი (3,365 ათასი ლარი) იქნა გადახდილი ფულადი გადარიცხვის გზით.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში გათვალისწინებული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები

ბაზარზე საქმიანობის დაწყებიდან ხუთი წლის შემდეგ, „ისთ ფონთის“ ბრენდმა უკვე საკმაოდ მყარი პოზიცია დაიკავა სავაჭრო ცენტრის პოპულარობის და ასევე ძლიერი მარკეტინგის გამო. გარდა ჩვეულებრივი არხებისა, მარკეტინგი ასევე ითვალისწინებს სხვადასხვა ღონისძიებებს, აგრეთვე ლატარიებს და სხვა სახის მარკეტინგულ აქტივობებს, რომლებიც მთელი წლის განმავლობაში მიმდინარეობს. მაგალითად, „ისთ ფონთის“ ნაძვის ხის განათება უკვე ზამთრის სეზონის საყვარელი ღონისძიებაა ბავშვებისა და მოზრდილებისთვის.

სავაჭრო ცენტრის კონკურენტულ უპირატესობებში შედის კარგი ხელმისაწვდომობა კახეთის / აეროპორტის გზატკეცილზე, შესანიშნავი ხილვადობა მისი გზის პირიდან 300 მეტრზე მეტ ფართობზე გადაშლილი ტერიტორიით, 15 წუთის სავალ გზაზე მდებარეობა ქალაქის ცენტრიდან - თავისუფლების მოედნიდან და 5 წუთის სავალზე - თბილისის საერთაშორისო აეროპორტიდან. „ისთ ფონთში“ განთავსებულია ყველაზე დიდი საოჯახო და გასართობი ცენტრი და ასევე უდიდესი ბოულინგ კლუბი თბილისში, ყველაზე დიდი კინოთეატრების კომპლექსი თბილისში, პირველი და ერთადერთი IMAX კინოდარბაზით ქვეყანაში.

საყიდვების კუთხით, სავაჭრო ცენტრი გათვალისწინებულია ბრენდების კომბინაციასა და ღია სივრცის არქიტექტურულ კონცეფციას, აგრეთვე ბავშვებისთვის განკუთვნილი საყიდვების უნიკალურ სივრცეს თბილისში – ყველა მაღაზია ერთ სივრცეში ხდის მას ძალზედ კომფორტულს მშობლებისთვის. აქ წარმოდგენილია უმსხვილესი თვითმომსახურების ტიპის ევროპული ჰიპერმარკეტი „დომინო“, ელექტროტექნიკის უდიდესი ცენტრი - ყველა ძირითადი ელექტრონული ტექნიკის საცალო მოვაჭრეები საყიდლებზე მოსახერხებელი სიარულისთვის. 2019 წელს ავეჯის ცენტრის გახსნამ კიდევ უფრო გაზარდა სავაჭრო ცენტრის მიზიდველობა.

მთლიან სამიზნე მომხმარებელთა რიგებში შედის 1,2 მლნ თბილისის მაცხოვრებელი, ხოლო პირველადი სამიზნე მომხმარებელთა რიგებში წარმოდგენილია ისანი-სამგორის რაიონის 350 000-ზე მეტი მაცხოვრებელი. გარდა ამისა, აღსანიშნავია კახეთის რაიონის მაცხოვრებლები, ტრანზიტული და ქვეყნის ვიზიტორი ტურისტები, ასევე მეზობელი ქვეყნებიდან (სომხეთი და აზერბაიჯანი) სტუმრები საზღვრის სიახლოვის გამო. აზერბაიჯანის საზღვარი მდებარეობს 60 კმ-ში, ხოლო სომხეთის საზღვარი - 70 კმ-ში, რაც „ისთ ფონთს“ აქცევს უდიდეს სავაჭრო და გასართობ ცენტრად რეგიონში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სავაჭრო ცენტრის პოზიცია ბაზარზე საკმაოდ ძლიერია. მის მთავარ კონკურენტს წარმოადგენს „თბილისი მოლი“, თუმცა ქალაქის მეორე ბოლოში მდებარეობის გამო იგი პირდაპირ კონკურენტად ვერ ჩაითვლება. „გალერია თბილისი“, მიუხედავად იმისა, რომ ყველაზე ცენტრალურ ლოკაციაზეა განთავსებული, მაინც ვერ აკმაყოფილებს სხვადასხვა მოთხოვნილებებს, როგორცაა მოდის ბრენდების რაოდენობა, ჰიპერმარკეტი, თვითმომსახურების ტიპის მაღაზია, ელექტროტექნიკის მაღაზია და ა.შ. ახალი „საბურთალოს სიტი მოლის“ გახსნას ჯერ არ მოუხდენია მნიშვნელოვანი გავლენა გაყიდვებზე. საერთო ჯამში, „ისთ ფონთი“ უნიკალურია ბაზარზე მისი მასშტაბებისა და შემოთავაზებული ბრენდებისა და მაღაზიების ტიპების მრავალფეროვნებით, ასევე მთელ ოჯახზე გათვლილი გასართობებით.

ეს ყველაფერი ხსნის მაღაზიების ვიზიტორთა რაოდენობისა და გაყიდვების ზრდას, რაც იწვევს საიჯარო შემოსავლის, ასევე საოპერაციო მოგების მნიშვნელოვან ზრდას.

8. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

„კომპანიაში“ რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის და სხვა საფასო რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

ე.წ. 63

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში გათვალისწინებული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები

ბაზარზე საქმიანობის დაწყებიდან ხუთი წლის შემდეგ, „ისთ ფონთის“ ბრენდმა უკვე საკმაოდ მყარი პოზიცია დაიკავა სავაჭრო ცენტრის პოპულარობის და ასევე ძლიერი მარკეტინგის გამო. გარდა ჩვეულებრივი არხებისა, მარკეტინგი ასევე ითვალისწინებს სხვადასხვა ღონისძიებებს, აგრეთვე ლატარიებს და სხვა სახის მარკეტინგულ აქტივობებს, რომლებიც მთელი წლის განმავლობაში მიმდინარეობს. მაგალითად, „ისთ ფონთის“ ნაძვის ხის განათება უკვე ზამთრის სეზონის საყვარელი ღონისძიებაა ბავშვებისა და მოზრდილებისთვის.

სავაჭრო ცენტრის კონკურენტულ უპირატესობებში შედის კარგი ხელმისაწვდომობა კახეთის / აეროპორტის გზატკეცილზე, შესანიშნავი ხილვადობა მისი გზის პირიდან 300 მეტრზე მეტ ფართობზე გადაშლილი ტერიტორიით, 15 წუთის სავალ გზაზე მდებარეობა ქალაქის ცენტრიდან - თავისუფლების მოედნიდან და 5 წუთის სავალზე - თბილისის საერთაშორისო აეროპორტიდან. „ისთ ფონთში“ განთავსებულია ყველაზე დიდი საოჯახო და გასართობი ცენტრი და ასევე უდიდესი ბოულინგ კლუბი თბილისში, ყველაზე დიდი კინოთეატრების კომპლექსი თბილისში, პირველი და ერთადერთი IMAX კინოდარბაზით ქვეყანაში.

საყიდვების კუთხით, სავაჭრო ცენტრი გთავაზობთ შესანიშნავი ბრენდების კომბინაციას და ღია სივრცის არქიტექტურულ კონცეფციას, აგრეთვე ბავშვებისთვის განკუთვნილი საყიდვების უნიკალურ სივრცეს თბილისში – ყველა მაღაზია ერთ სივრცეში ხდის მას ძალზედ კომფორტულს მშობლებისთვის. აქ წარმოდგენილია უმსხვილესი თვითმომსახურების ტიპის ევროპული ჰიპერმარკეტი „დომინო“, ელექტროტექნიკის უდიდესი ცენტრი - ყველა ძირითადი ელექტრონული ტექნიკის საცალო მოვაჭრეები საყიდლებზე მოსახერხებელი სიარულისთვის. 2019 წელს ავეჯის ცენტრის გახსნამ კიდევ უფრო გაზარდა სავაჭრო ცენტრის მიმზიდველობა.

მთლიან სამიზნე მომხმარებელთა რიგებში შედის 1,2 მლნ თბილისის მაცხოვრებელი, ხოლო პირველადი სამიზნე მომხმარებელთა რიგებში წარმოდგენილია ისანი-სამგორის რაიონის 350 000-ზე მეტი მაცხოვრებელი. გარდა ამისა, აღსანიშნავია კახეთის რაიონის მაცხოვრებლები, ტრანზიტული და ქვეყნის ვიზიტორი ტურისტები, ასევე მეზობელი ქვეყნებიდან (სომხეთი და აზერბაიჯანი) სტუმრები საზღვრის სიახლოვის გამო. აზერბაიჯანის საზღვარი მდებარეობს 60 კმ-ში, ხოლო სომხეთის საზღვარი - 70 კმ-ში, რაც „ისთ ფონთს“ აქცევს უდიდეს სავაჭრო და გასართობ ცენტრად რეგიონში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სავაჭრო ცენტრის პოზიცია ბაზარზე საკმაოდ ძლიერია. მის მთავარ კონკურენტს წარმოადგენს „თბილისი მოლი“, თუმცა ქალაქის მეორე ბოლოში მდებარეობის გამო იგი პირდაპირ კონკურენტად ვერ ჩაითვლება. „გალერია თბილისი“, მიუხედავად იმისა, რომ ყველაზე ცენტრალურ ლოკაციაზეა განთავსებული, მაინც ვერ აკმაყოფილებს სხვადასხვა მოთხოვნილებებს, როგორცაა მოდის ბრენდების რაოდენობა, ჰიპერმარკეტი, თვითმომსახურების ტიპის მაღაზია, ელექტროტექნიკის მაღაზია და ა.შ. ახალი „საბურთალოს სითი მოლის“ გახსნას ჯერ არ მოუხდენია მნიშვნელოვანი გავლენა გაყიდვებზე. საერთო ჯამში, „ისთ ფონთი“ უნიკალურია ბაზარზე მისი მასშტაბებისა და შემოთავაზებული ბრენდებისა და მაღაზიების ტიპების მრავალფეროვნებით, ასევე მთელ ოჯახზე გათვლილი გასართობებით.

ეს ყველაფერი ხსნის მაღაზიების ვიზიტორთა რაოდენობისა და გაყიდვების ზრდას, რაც იწვევს საიჯარო შემოსავლის, ასევე საოპერაციო მოგების მნიშვნელოვან ზრდას.

8. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

„კომპანიაში“ რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის და სხვა საფასო რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

„კომპანიის“ წინაშე არსებული საკრედიტო რისკების, საბაზრო რისკებისა და სავალუტო რისკების შესახებ ინფორმაცია მითითებულია ფინანსური ანგარიშგების 21-ე შენიშვნაში.

არაფინანსური რისკები. საქართველო განაგრძობს განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლების გამოვლენას, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და მაღალ საპროცენტო განაკვეთებს. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩოები განაგრძობს განვითარებას და ექვემდებარება ხშირ ცვლილებებსა და განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს. საოპერაციო გარემო მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს „კომპანიის“ ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ განხორციელებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ღონისძიებების ეფექტიანობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მოვლენებზე.

COVID-19. 2020 წლის მარტში, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ გამოაცხადა COVID-19-ის გლობალური პანდემიის შესახებ. პანდემიის გავლენის შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო უამრავი ზომა, რომელთა მიზანიც იყო COVID-19-ის გავრცელებისა და გავლენის შეზღუდვა, როგორცაა მგზავრობის აკრძალვა და შეზღუდვა, კარანტინი, თვით-იზოლაციის რეჟიმი და ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული შეზღუდვები, დახურვის ჩათვლით. აღნიშნული ზომების უმეტესობა შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კვლავ რჩება იმის რისკი, რომ ხელისუფლებამ შეიძლება დააწესოს დამატებითი შეზღუდვები 2024 წელს, როგორც პასუხი ვირუსის შესაძლო ახალ ვარიანტებზე.

ომი რუსეთსა და უკრაინას შორის. 2022 წლის 24 თებერვალს, რუსეთ-უკრაინის საზღვართან რუსული სამხედრო ძალების მნიშვნელოვანი გაძლიერების შემდეგ, რუსეთის ჯარებმა გადაკვეთეს საზღვარი. „კომპანია“ არ აქვს პირდაპირი შეხება უკრაინასთან, რუსეთსა და ბელორუსთან. ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ აღნიშნულს არ ექნება შესამჩნევი გავლენა „კომპანიის“ საქმიანობაზე. გამომდინარე იქიდან, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია საიმედოდ შეფასდეს სრული გავლენა, რომელიც ომმა შეიძლება მოახდინოს „კომპანიაზე“, რადგან არსებობს გაურკვევლობა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მოცულობის შესახებ. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება არსებულ ეკონომიკურ მდგომარეობას მიმდინარე გარემოში.

მიმდინარე ეკონომიკური სიტუაციის გრძელვადიანი შედეგების პროგნოზირება რთულია და ხელმძღვანელობის მიმდინარე მოლოდინები და შეფასებები შეიძლება განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან.

კლიმატის ცვლილება. „კომპანია“ ექვემდებარება კლიმატის ცვლილებით გამოწვეულ რისკებს. კლიმატის ცვლილებასთან დაკავშირებულ რისკებთან მიმართებით, „კომპანიის“ ხელმძღვანელობამ მხედველობაში მიიღო გლობალური ცნობიერების დონე და შეშფოთება კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია ფინანსურ ანგარიშგებაზე და „კომპანიის“ საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა განაგრძობს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და, საჭიროებისამებრ, რეაგირებს „კომპანიის“ ქმედუნიაობის უზრუნველსაყოფად და მიიღებს ყველა სამთავრობო გაიდლაინს, როდესაც აღნიშნული გაიცემა იმ ბაზრებზე, სადაც „კომპანია“ ეწევა საქმიანობას.

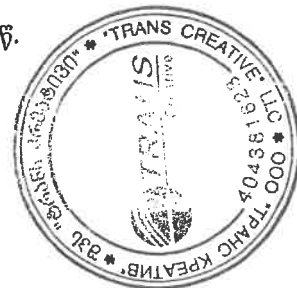
ხელმოწერილია
სერგეი ტრიფონოვი
მთავარი აღმასრულებელი დირექტორი

8 აპრილი, 2024 წ.

თარგმანი ინგლისურიდან ქართულ ენაზე სწორია.
მთარგმნელი: ეთერ ნოზაძე

ხელმოწერილია
გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური დირექტორი

8 აპრილი, 2024 წ.



„კომპანიის“ წინაშე არსებული საკრედიტო რისკების, საბაზრო რისკებისა და სავალუტო რისკების შესახებ ინფორმაცია მითითებულია ფინანსური ანგარიშგების 21-ე შენიშვნაში.

არაფინანსური რისკები. საქართველო განაგრძობს განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლების გამოვლენას, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და მაღალ საპროცენტო განაკვეთებს. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩოები განაგრძობს განვითარებას და ექვემდებარება ხშირ ცვლილებებსა და განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს. საოპერაციო გარემო მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს „კომპანიის“ ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ განხორციელებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ღონისძიებების ეფექტიანობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მოვლენებზე.

COVID-19. 2020 წლის მარტში, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ გამოაცხადა COVID-19-ის გლობალური პანდემიის შესახებ. პანდემიის გავლენის შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო უამრავი ზომა, რომელთა მიზანიც იყო COVID-19-ის გავრცელებისა და გავლენის შეზღუდვა, როგორცაა მგზავრობის აკრძალვა და შეზღუდვა, კარანტინი, თვით-იზოლაციის რეჟიმი და ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული შეზღუდვები, დახურვის ჩათვლით. აღნიშნული ზომების უმეტესობა შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კვლავ რჩება იმის რისკი, რომ ხელისუფლებამ შეიძლება დააწესოს დამატებითი შეზღუდვები 2024 წელს, როგორც პასუხი ვირუსის შესაძლო ახალ ვარიანტებზე.

ომი რუსეთსა და უკრაინას შორის. 2022 წლის 24 თებერვალს, რუსეთ-უკრაინის საზღვართან რუსული სამხედრო ძალების მნიშვნელოვანი გაძლიერების შემდეგ, რუსეთის ჯარებმა გადაკვეთეს საზღვარი. „კომპანია“ არ აქვს პირდაპირი შეხება უკრაინასთან, რუსეთსა და ბელორუსთან. ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ აღნიშნულს არ ექნება შესამჩნევი გავლენა „კომპანიის“ საქმიანობაზე. გამომდინარე იქიდან, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია საიმედოდ შეფასდეს სრული გავლენა, რომელიც ომმა შეიძლება მოახდინოს „კომპანიაზე“, რადგან არსებობს გაურკვევლობა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მოცულობის შესახებ. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება არსებულ ეკონომიკურ მდგომარეობას მიმდინარე გარემოში.

მიმდინარე ეკონომიკური სიტუაციის გრძელვადიანი შედეგების პროგნოზირება რთულია და ხელმძღვანელობის მიმდინარე მოლოდინები და შეფასებები შეიძლება განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან.

კლიმატის ცვლილება. „კომპანია“ ექვემდებარება კლიმატის ცვლილებით გამოწვეულ რისკებს. კლიმატის ცვლილებასთან დაკავშირებულ რისკებთან მიმართებით, „კომპანიის“ ხელმძღვანელობამ მხედველობაში მიიღო გლობალური ცნობიერების დონე და შემოთავაზა კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია ფინანსურ ანგარიშგებაზე და „კომპანიის“ საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა განაგრძობს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და, საჭიროებისამებრ, რეაგირებს „კომპანიის“ ქმედუნარიანობის უზრუნველსაყოფად და მიიღებს ყველა სამთავრობო გაიდლაინს, როდესაც აღნიშნული გაიცემა იმ ბაზრებზე, სადაც „კომპანია“ ეწევა საქმიანობას.

ხელმოწერილია
სერგეი ტრიფონოვი
მთავარი აღმასრულებელი დირექტორი

8 აპრილი, 2024 წ.

ხელმოწერილია
გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური დირექტორი

8 აპრილი, 2024 წ.

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N241298039



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

26.09.2024 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

25026588264224



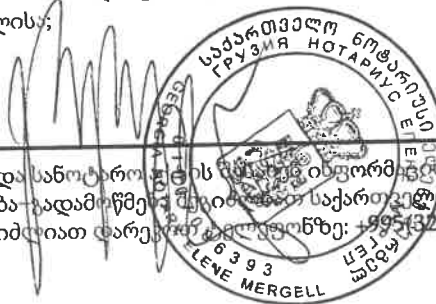
მე, ნოტარიუსი ელენე მერგელ, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი #22/4, ვადასტურებ დიპლომირებული მთარგმნელის ეთერ ნოზაძის (დაბადებული 12.12.1983, ქ. ხაშურში, რეგისტრირებული: ქ. თბილისი, ჩარგლის ქ. #26, ბინა 27, პირადი #57001012113) ხელმოწერის ნამდვილობას 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

38 ხელმოწერა

საზღაური სანოტარო მოქმედების შესრულებისთვის: 114.0 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილების 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ - 20.52 ლარი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა, 5.00 ლარი - ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილების 39-ე მუხლისა;

ნოტარიუსი



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

30629 წელი

77 (საბიუროს მფლობელი)

ფურცელი



CBD DEVELOPMENT LLC

**International Financial Reporting Standards
Financial Statements and
Independent Auditor's Report**

31 December 2023

CONTENTS

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

FINANCIAL STATEMENTS

Statement of Financial Position	1
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	2
Statement of Changes in Equity	3
Statement of Cash Flows	4

Notes to the Financial Statements

1. CBD Development and Its Operations	5
2. Basis of Accounting	6
3. Material Accounting Policies	6
4. Adoption of New or Revised Standards and Interpretations and New Accounting Pronouncements ..	14
5. Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies	15
6. Revenue	16
7. Service Costs and Other Operating Expenses	16
8. Other Operating Income	17
9. Employee Benefits Expense	17
10. Other General and Administrative Expenses	17
11. Finance Costs and Finance Income	17
12. Property and Equipment	18
13. Investment Property	19
14. Other Taxes Receivable, Net	21
15. Trade and Other Receivables	21
16. Cash and Cash Equivalents	22
17. Equity	22
18. Security Deposits	22
19. Borrowings	22
20. Trade and Other Payables	23
21. Fair Value and Financial Risk Management	24
22. Balances and Transactions with Related Parties	28
23. Contingencies and Commitments	28
24. Events after the Reporting Period	29

OTHER INFORMATION – Management Report - Business Overview 2023



Independent Auditor's Report

To the Owner and Management of CBD Development LLC

Our qualified opinion

In our opinion, except for the effects of the matter described in the *Basis for qualified opinion* section of our report, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of CBD Development LLC (the "Company") as at 31 December 2023, and the Company's financial performance and cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

What we have audited

The Company's financial statements comprise:

- the statement of financial position as at 31 December 2023;
- the statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
- the statement of changes in equity for the year then ended;
- the statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the financial statements, comprising material accounting policy information and other explanatory information.

Basis for qualified opinion

As described in Note 19 to the Company's financial statements, as of 31 December 2023 and 31 December 2022 the borrowings from the Company's parent is accounted at nominal value of GEL 154,201 thousand and GEL 184,591 thousand, respectively, rather at amortised cost. This constitutes a departure from IFRS 9, which require the initial measurement of the borrowings at fair value, net of transaction cost incurred and the subsequent measurement at amortised cost, using the effective interest method. As a result, as of 31 December 2023 and 31 December 2022 the borrowings balance is overstated and the shareholder's equity is understated by GEL 18,343 thousand and GEL 23,162 thousand, respectively, and the finance expenses are understated by GEL 4,642 thousand and by GEL 3,981 thousand and foreign exchange gain is overstated by GEL 177 thousand and GEL 3,754 thousand, for the years ended 31 December 2023 and 31 December 2022, respectively.

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

Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code). We have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code.



Other information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the Management Report (but does not include the financial statements and our auditor's report thereon).

Our qualified opinion on the financial statements does not cover the Management Report.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement in the Management Report, we are required to report that fact. As described in the *Basis for qualified opinion* section above, the Company measured the borrowings from parent at nominal amount, not in accordance with IFRS. We have concluded that the Management Report is materially misstated for the same reason with respect to the amounts or other items mentioned in the *Basis for qualified opinion* section above.

In addition, we are required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing to express an opinion whether certain parts of the Management Report comply with respective regulatory normative acts and to consider whether the Management Report includes the information required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Based on the work undertaken in the course of our audit, in our opinion:

- the information given in the Management Report for the financial year for which the financial statements are prepared is consistent with the financial statements;
- the information given in the Management Report complies with the requirements of paragraph 6 of article 7 of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

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 International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the 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 scepticism 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, including the disclosures, and whether 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.

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC (Reg.# SARAS-F-775813)

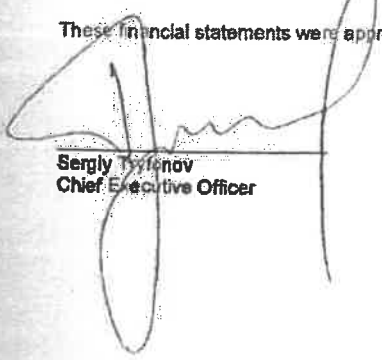
Lasha Janelidze (Reg.#SARAS-A-562091)

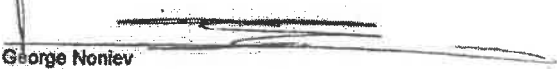
8 April 2024
Tbilisi, Georgia

CBD DEVELOPMENT LLC
Statement of Financial Position

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<i>Note</i>	<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	12	7,345	7,478
Investment property	13	148,919	149,464
Prepayments for non-current assets		373	373
Intangible assets		283	186
Total non-current assets		157,920	157,501
Current assets			
Inventories		240	278
Trade and other receivables	15	4,048	3,698
Prepayments		920	396
Other taxes receivable, net	14	1,087	499
Cash and cash equivalents	16	862	2,063
Total current assets		7,157	6,934
TOTAL ASSETS		165,077	164,435
EQUITY			
Charter capital	17	223,208	219,841
Accumulated losses		(218,008)	(243,128)
TOTAL EQUITY		7,200	(23,287)
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Security deposits	18	2,193	1,881
Borrowings	19	142,087	174,062
Total non-current liabilities		144,280	175,943
Current liabilities			
Borrowings	19	12,114	10,529
Trade and other payables	20	1,483	1,250
Total current liabilities		13,597	11,779
TOTAL LIABILITIES		157,877	187,722
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		165,077	164,435

These financial statements were approved for issue and signed on behalf of management on 8 April 2024 by:


Sergiy Tyshenov
Chief Executive Officer


George Noniev
Chief Financial Officer

The accompanying notes on pages 5 to 29 is an integral part of these financial statements.

CBD DEVELOPMENT LLC
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	2023	2022
Rental income	6	38,522	36,833
Other service income	6	5,670	5,798
Service costs and other operating expenses	7	(4,398)	(4,207)
Gross profit from tenants		39,794	38,424
Other operating income	8	5,413	4,261
Employee benefits	9	(8,706)	(7,553)
Other general and administrative expenses	10	(4,335)	(5,822)
Operating profit		32,166	29,310
Interest income	11	174	409
Interest expense	11, 19	(6,583)	(8,811)
Foreign exchange gain, net	11	1,201	28,617
Other non-operating income, net		164	215
Profit before income tax		27,122	49,740
Income tax expense		-	-
PROFIT FOR THE YEAR		27,122	49,740
Other comprehensive income		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		27,122	49,740

The accompanying notes on pages 5 to 29 is an integral part of these financial statements.

CBD DEVELOPMENT LLC
Statement of Changes in Equity

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Charter capital	Accumulated losses	Total equity
Balance at 1 January 2022	219,841	(292,868)	(73,027)
Profit for the year	-	49,740	49,740
Other comprehensive income for the year	-	-	-
Total comprehensive income for the year	-	49,740	49,740
Balance at 31 December 2022	219,841	(243,128)	(23,287)
Profit for the year	-	27,122	27,122
Other comprehensive income for the year	-	-	-
Total comprehensive income for the year	-	27,122	27,122
Increase in charter capital (Note 17)	3,365	-	3,365
Balance at 31 December 2023	223,206	(216,006)	7,200

The accompanying notes on pages 5 to 29 is an integral part of these financial statements.

CBD DEVELOPMENT LLC
Statement of Cash Flows

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	2023	2022
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		27,122	49,740
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	7, 10	3,420	3,437
Impairment loss on investment property	13	-	1,514
Reversal of impairment on trade and other receivables	21	(16)	(4)
Net foreign exchange gain	11	(1,201)	(28,617)
Interest expense	11	6,583	8,811
Interest income	11	(174)	(284)
Operating cash flows before working capital changes		35,734	34,597
Decrease/(increase) in inventories		38	(39)
Decrease/(increase) in trade and other receivables		(334)	1,563
Decrease/(increase) in prepayments		(524)	2,748
Increase in other taxes receivable, net		(588)	(670)
Increase/(decrease) in trade and other payables		250	(2,587)
Increase in security deposits		156	351
Operating cash flows after changes in working capital		34,732	35,963
Interest paid	19	(15,505)	(17,738)
Interest received		330	284
Net cash from operating activities		19,557	18,509
Cash flows from investing activities			
Purchase of property and equipment and intangible assets		(367)	(372)
Acquisition of investment properties	13	(3,473)	(2,917)
Net cash used in investing activities		(3,840)	(3,289)
Cash flows from financing activities			
Capital contributions from shareholders	17	3,365	-
Repayment of borrowings	19	(20,024)	(15,174)
Net cash used in financing activities		(16,659)	(15,174)
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents, net		(259)	(196)
Net decrease in cash and cash equivalents		(1,201)	(150)
Cash and cash equivalents at 1 January	16	2,063	2,213
Cash and cash equivalents at 31 December	16	862	2,063

The accompanying notes on pages 5 to 29 is an integral part of these financial statements.

1. CBD Development and Its Operations

(a) Organisation and operations

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2023 for CBD Development LLC (the "Company").

CBD Development LLC was incorporated on 25 May 2010 and is domiciled in Georgia. The Company is a limited liability company, set up in accordance with Georgian regulations and is registered by Tbilisi Tax Inspection with identification number: 404382921.

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's immediate parent company was EP Georgia Holdings Limited, incorporated and registered in Cyprus (the "Parent"), the ultimate controlling party of the Company was Quadrum Investment Management Limited (Cayman Islands), which is managing the Company for the benefit of the investors and is ultimately 100% owned by Mr. Oleg Pavlov.

Principal activity. CBD Development LLC owns modern shopping mall near Tbilisi centre ("East Point") with commercial spaces rented to various tenants and commercial real estate property located in Tbilisi, Dighomi-Gldani main line intersection, which is currently rented out to a DIY shop operator - Terminal West Trading LLC.

Registered address and place of business. The Company's registered address and principal place of business is 2, Tvalchrelidze Street, Tbilisi, Georgia.

(b) Operating Environment of the Company

Georgia continues to display certain characteristics of an emerging market including relatively high inflation and high interest rates. The legal, tax and regulatory frameworks continue to develop and are subject to frequent changes and varying interpretations. The operating environment has a significant impact on the Company's operations and financial position. The future economic direction of Georgia is largely dependent upon the effectiveness of economic, financial and monetary measures undertaken by the Government, together with tax, legal, regulatory and political developments.

COVID-19. In March 2020, the World Health Organisation declared the outbreak of COVID-19 a global pandemic. In response to the pandemic, the Georgian authorities implemented numerous measures attempting to contain the spreading and impact of COVID-19, such as travel bans and restrictions, quarantines, shelter-in-place orders and limitations on business activity, including closures. Most of those measures were subsequently relaxed, however, as of 31 December 2023, there remains a risk that the authorities may impose additional restrictions in 2024 as a response to possible new variants of the virus.

War between Russia and Ukraine. On 24 February 2022, following a significant Russian military build-up near the Russia-Ukraine border, Russian troops crossed the border. The Company has no direct exposure to Ukraine, Russia and Belarus. Management assumes that this will have no discernible impact on the Company's activities. As the war is still waging, it is impossible to reliably assess full impact this may have on the Company as there is uncertainty over the magnitude of the impact on the economy in general. Management is closely monitoring the economic situation in the current environment.

The long-term effects of the current economic situation are difficult to predict and management's current expectations and estimates could differ from the actual results.

Climate change. The Company is exposed to climate change risks. In respect of risks related to the climate change. The Company management has taken note of global awareness and concerns about the potential impact of climate change. Currently, this matter has had no significant impact on the financial statements, and the future effects on the Company's activities and business plans are difficult to predict. Management continues to monitor developments in this area and will respond as necessary to ensure the Company's viability and will adopt all government guidelines if and when these are issued in the markets in which the Company operate

2. Basis of Accounting

Basis of preparation. These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS Accounting Standards") under the historical cost convention, as modified by the initial recognition of financial instruments based on fair value. The material accounting policies applied in the preparation of these financial statements are set out in Note 3. These policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated.

The preparation of financial statements in conformity with IFRS Accounting Standards requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Company's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the financial statements are disclosed in Note 5.

Functional and presentation currency. The national currency of Georgia is the Georgian Lari ("GEL"), which is the Company's functional currency and the currency in which these financial statements are presented. All financial information presented in GEL has been rounded to the nearest thousands, except when otherwise indicated.

3. Material Accounting Policies

The accounting policies set out below have been applied consistently to all periods presented in these financial statements and have been applied consistently by Company.

(a) Revenue

(i) Rental income

Rental income from investment property is recognized as revenue on a straight-line basis over the term of the lease.

Lease incentives given are recognized as an integral part of the total rental income over the term of the lease.

For more details, please refer to Note 6.

(ii) Service fee

Revenue from the services is recognized over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognize is assessed based on the works completed.

(iii) Ancillary services and other income

Revenue from ancillary services and other income is recognized at a point in time when the services are provided.

(b) Finance income and costs

The Company's finance income and finance costs include:

- interest expense.
- interest income on current accounts.
- the foreign currency gain or loss on financial assets and financial liabilities.

Interest income or expense is recognized using the effective interest method.

The 'effective interest rate' is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument to:

3. Material Accounting Policies (Continued)

- the gross carrying amount of the financial asset; or
- the amortized cost of the financial liability.

In calculating interest income and expense, the effective interest rate is applied to the gross carrying amount of the asset (when the asset is not credit-impaired) or to the amortized cost of the liability. However, for financial assets that have become credit-impaired subsequent to initial recognition, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset. If the asset is no longer credit-impaired, then the calculation of interest income reverts to the gross basis.

Foreign currency gains and losses are reported on a net basis as either finance income or finance cost depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

(c) Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are translated to the functional currency of the Company at exchange rates at the dates of the transactions.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are translated to the functional currency at the exchange rate at that date. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between amortized cost in the functional currency at the beginning of the period, adjusted for effective interest and payments during the period, and the amortized cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the reporting period.

Non-monetary items in a foreign currency that are measured based on historical cost are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Foreign currency differences arising in translation are recognized in profit or loss.

(d) Current Income tax

Income taxes have been provided for in the financial statements in accordance with legislation enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

Per Tax Code of Georgia Income Tax is payable on the amounts of profit, which is distributed or deemed distributed in a form of dividend. 15% income tax is payable on gross up value (i.e. net dividends shall be grossed up by withholding tax 5%, if applicable, and divided by 0.85) at the moment of the dividend payment to individuals or to non-resident legal entities. Dividends paid to resident legal entities from the profits earned are tax exempted.

Income tax arising from distribution of dividends is accounted for as an income tax expense in the period in which dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid.

In addition to the distribution of dividends, the tax is still payable on expenses or other payments incurred not related to economic activities, free delivery of assets or services and representation costs that exceed the maximum amount determined by the Tax Code of Georgia. All advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime and other certain transactions with such entities as well as loans granted to individuals or non-residents are immediately taxable. Such taxes along with other taxes, net of tax credits claimed on assets or services received in exchange for the advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime or recovery of loans granted to individuals or non-residents, are recorded under Taxes other than on income within operating expenses.

(e) Investment property

Investment property is property held either to earn rental income or for capital appreciation or for both, but not for sale in the ordinary course of business, use in production or supply of goods or services or for administrative purposes. Investment properties include properties under construction, which will become investment property on completion.

Investment properties are measured initially at cost. Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the investment property. The cost of self-constructed investment property includes the

3. Material Accounting Policies (Continued)

cost of materials and direct labor, any other costs directly attributable to bringing the investment property to a working condition for their intended use, and capitalized borrowing costs. Subsequent to initial recognition, investment properties are stated at cost less any depreciation and impairment. Land and construction in progress is not depreciated.

The estimated useful life of building for the current and comparative periods is 50 years.

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the retirement or disposal of an investment property are recognised in profit or loss in the year of retirement or disposal.

Transfers are made to investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation or commencement of an operating lease to another party. Transfers are made from investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale.

(f) Property and equipment

(i) Recognition and measurement

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses. Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labor, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for their intended use, the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located. Purchased software that is integral to the functionality of the related equipment is capitalized as part of that equipment.

If significant parts of an item of property and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property and equipment.

Any gain or loss on disposal of an item of property and equipment is determined by comparing the proceeds from disposal with the carrying amount of property and equipment and is recognized net within other income/other expenses in profit or loss.

(ii) Subsequent costs

The cost of replacing a component of an item of property and equipment is recognized in the carrying amount of the item if it is probable that the future economic benefits embodied within the component will flow to the Company, and its cost can be measured reliably. The carrying amount of the replaced component is derecognized. The costs of the day-to-day servicing of property and equipment are recognized in profit or loss as incurred.

(iii) Depreciation

Items of property and equipment are depreciated from the date that they are installed and are ready for use, or in respect of internally constructed assets, from the date that the asset is completed and ready for use. Depreciation is based on the cost of an asset less its residual values.

Depreciation is recognized in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of an item of property and equipment, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset. Land is not depreciated.

The estimated useful lives of significant items of property and equipment for the current and comparative periods are as follow:

Buildings	50 Years
Furniture and fixtures	5 Years
Vehicles and machinery and equipment	5 Years

3. Material Accounting Policies (Continued)

(g) Financial instruments

The Company applies IFRS 9 Financial Instruments for recognizing and measuring financial assets, financial liabilities and some contracts to buy or sell non-financial items.

(i) Recognition and initial measurement

Trade receivables are initially recognized when they are originated.

All other financial assets and financial liabilities are initially recognized when the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument. A financial asset (unless it is a trade receivable without a significant financing component) or financial liability is initially measured at fair value plus, for an item not at FVTPL, transaction costs that are directly attributable to its acquisition or issue.

A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price.

(ii) Classification and subsequent measurement of financial assets

On initial recognition, a financial asset is classified as measured at: amortized cost; fair value through other comprehensive income (FVOCI) – debt investment; FVOCI – equity investment; or FVTPL.

Financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition unless the Company changes its business model for managing financial assets in which case all affected financial assets are reclassified on the first day of the first reporting period following the change in the business model.

A financial asset is measured at amortized cost if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is to hold assets to collect contractual cash flows; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

A debt investment is measured at FVOCI if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

On initial recognition of an equity investment that is not held for trading, the Company may irrevocably elect to present subsequent changes in the investment's fair value in OCI. This election is made on an investment-by-investment basis.

All financial assets not classified as measured at amortised cost or FVOCI as described above are measured at FVTPL. On initial recognition, the Company may irrevocably designate a financial asset that otherwise meets the requirements to be measured at amortized cost or at FVOCI as at FVTPL if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch that would otherwise arise.

The Company's financial assets comprise loans receivable, trade and other receivables and cash and cash equivalents and are classified into the financial assets at amortized cost category. These assets are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortized cost is reduced by impairment losses. Interest income, foreign exchange gains and losses and impairment are recognized in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is recognized in profit or loss.

Cash and cash equivalents comprised bank balances with maturities of three months or less from the acquisition date that were subject to insignificant risk of changes in their fair value.

3. Material Accounting Policies (Continued)

(iii) Classification and subsequent measurement of financial liabilities

Financial liabilities are classified as measured at amortized cost or FVTPL. A financial liability is classified as at FVTPL if it meets the definition of held-for-trading or it is designated as such on initial recognition. Financial liabilities at FVTPL are measured at fair value and net gains and losses, including any interest expense, are recognized in profit or loss (except for the part of the fair value change that is due to changes in the Company's own credit risk, that is recognized in other comprehensive income).

Other financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. Interest expense and foreign exchange gains and losses are recognized in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is also recognized in profit or loss.

The Company measures all of its financial liabilities at amortized cost.

(iv) Modification of financial assets and financial liabilities

Financial assets

If the terms of a financial asset are modified, the Company evaluates whether the cash flows of the modified asset are substantially different. If the cash flows are substantially different (referred to as 'substantial modification'), then the contractual rights to cash flows from the original financial asset are deemed to have expired. In this case, the original financial asset is derecognized and a new financial asset is recognized at fair value.

The Company performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial, i.e. whether the cash flows of the original financial asset and the modified or replaced financial asset are substantially different. The Company assesses whether the modification is substantial based on quantitative and qualitative factors in the following order: qualitative factors, quantitative factors, combined effect of qualitative and quantitative factors. If the cash flows are substantially different, then the contractual rights to cash flows from the original financial asset deemed to have expired. In making this evaluation the Company analogizes to the guidance on the derecognition of financial liabilities.

The Company concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial asset;
- change in collateral or other credit enhancement;
- change of terms of financial asset that lead to non-compliance with SPPI criterion (e.g. inclusion of conversion feature).

If the cash flows of the modified asset carried at amortized cost are not substantially different, then the modification does not result in recognition of the financial asset. In this case, the Company recalculates the gross carrying amount of the financial asset and recognizes the amount arising from adjusting the gross carrying amount as a modification gain or loss in profit or loss. The gross carrying amount of the financial asset is recalculated as the present value of the renegotiated or modified contractual cash flows that are discounted at the financial asset's original effective interest rate. Any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the modified financial asset and are amortized over the remaining term of the modified financial asset.

Financial liabilities

The Company derecognizes a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different. In this case, a new financial liability based on the modified terms is recognized at fair value. The difference between the carrying amount of the financial liability extinguished and the new financial liability with modified terms is recognized in profit or loss.

If a modification (or exchange) does not result in the derecognition of the financial liability the Company applies accounting policy consistent with the requirements for adjusting the gross carrying amount of a financial asset when a modification does not result in the derecognition of the financial asset, i.e. the Company recognizes any adjustment to the amortized cost of the financial liability arising from such a

3. Material Accounting Policies (Continued)

modification (or exchange) in profit or loss at the date of the modification (or exchange). Changes in cash flows on existing financial liabilities are not considered as modification, if they result from existing contractual terms, e.g. changes in fixed interest rates initiated by banks due to changes in the key rate of National Bank of Georgia, if the loan contract entitles banks to do so and the Company have an option to either accept the revised rate or redeem the loan at par without penalty. The Company treats the modification of an interest rate to a current market rate using the guidance on floating-rate financial instruments. This means that the effective interest rate is adjusted prospectively.

The Company performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial considering qualitative factors, quantitative factors and combined effect of qualitative and quantitative factors. The Company concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial liability;
- change in collateral or other credit enhancement;
- inclusion of conversion option;
- change in the subordination of the financial liability.

For the quantitative assessment the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective interest rate, is at least 10 per cent different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If an exchange of debt instruments or modification of terms is accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred are recognized as part of the gain or loss on the extinguishment. If the exchange or modification is not accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the liability and are amortized over the remaining term of the modified liability.

(v) Derecognition

Financial assets

The Company derecognizes a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows in a transaction in which substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred or in which the Company neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and it does not retain control of the financial asset.

The Company enters into transactions whereby it transfers assets recognized in its statement of financial position, but retains either all or substantially all of the risks and rewards of the transferred assets. In these cases, the transferred assets are not derecognized.

Financial liabilities

The Company derecognizes a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled, or expire. The Company also derecognizes a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different, in which case a new financial liability based on the modified terms is recognized at fair value.

On derecognition of a financial liability, the difference between the carrying amount extinguished and the consideration paid (including any non-cash assets transferred or liabilities assumed) is recognized in profit or loss.

(vi) Offsetting

Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the statements of financial position when, and only when, the Company currently has a legally enforceable right to set off and intends either to settle on a net basis or to realize the asset and settle the liability simultaneously. The Company currently has a legally enforceable right to set off if that right is not contingent on a future event and

3. Material Accounting Policies (Continued)

enforceable both in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the Company and all counterparties.

(h) Impairment

Non-derivative financial assets

Financial instruments and contract assets

The Company recognizes loss allowances for ECLs on financial assets measured at amortized cost.

The Company measures loss allowances at an amount equal to lifetime ECLs, except for the following, which are measured at 12-month ECLs:

- debt securities that are determined to have low credit risk at the reporting date; and
- other debt securities and bank balances for which credit risk (i.e. the risk of default occurring over the expected life of the financial instrument) has not increased significantly since initial recognition.

Loss allowances for trade receivables are always measured at an amount equal to lifetime ECLs.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Company considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Company's historical experience and informed credit assessment and including forward-looking information.

The Company assumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly if it is more than 30 days past due.

The Company considers a financial asset to be in default when:

- the borrower is unlikely to pay its credit obligations to the Company in full, without recourse by the Company to actions such as realizing security (if any is held); or
- the financial asset is more than 90 days past due.

Lifetime ECLs are the ECLs that result from all possible default events over the expected life of a financial instrument.

12-month ECLs are the portion of ECLs that result from default events that are possible within the

12 months after the reporting date (or a shorter period if the expected life of the instrument is less than 12 months).

The maximum period considered when estimating ECLs is the maximum contractual period over which the Company is exposed to credit risk.

Measurement of ECLs

ECLs are a probability-weighted estimate of credit losses. Credit losses are measured as the present value of all cash shortfalls (i.e. the difference between the cash flows due to the entity in accordance with the contract and the cash flows that the Company expects to receive).

ECLs are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

Credit-impaired financial assets

At each reporting date, the Company assesses whether financial assets carried at amortized cost are credit-impaired. A financial asset is 'credit-impaired' when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

3. Material Accounting Policies (Continued)

Evidence that a financial asset is credit-impaired includes the following observable data:

- significant financial difficulty of the borrower or issuer;
- a breach of contract such as a default or being more than 90 days past due;
- the restructuring of a loan or advance by the Company on terms that the Company would not consider otherwise;
- it is probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization; or
- the disappearance of an active market for a security because of financial difficulties.

Presentation of allowance for ECL in the statement of financial position

Loss allowances for financial assets measured at amortized cost are deducted from the gross carrying amount of the assets.

Write-off

The gross carrying amount of a financial asset is written off when the Company has no reasonable expectations of recovering a financial asset in its entirety or a portion thereof. The Company individually makes an assessment with respect to the timing and amount of write-off based on whether there is a reasonable expectation of recovery. The Company expects no significant recovery from the amount written off. However, financial assets that are written off could still be subject to enforcement activities in order to comply with the Company's procedures for recovery of amounts due.

(i) Leases

At inception of a contract, the Company assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Company uses the definition of a lease in IFRS 16.

This policy is applied to contracts entered into, on or after 1 January 2019.

(i) As a lessee

The Company is not presented as a lessee in any contract, instead, it is renting out shopping spaces (Investment Property - Note 13) to the customers under its ordinary course of business. Due to this, the Company analysed the impact of IFRS 16 from the perspective of the "Lessor".

(ii) As a lessor

At inception or on modification of a contract that contains a lease component, the Company allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices.

When the Company acts as a lessor, it determines at lease inception whether each lease is a finance lease or an operating lease.

To classify each lease, the Company makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset. If this is the case, then the lease is a finance lease; if not, then it is an operating lease. As part of this assessment, the Company considers certain indicators such as whether the lease is for the major part of the economic life of the asset.

The Company leases out its investment property (Note 13). The Company has classified these leases as operating leases (Note 13).

If an arrangement contains lease and non-lease components, then the Company applies IFRS 15 to allocate the consideration in the contract.

3. Material Accounting Policies (Continued)

The Company recognizes lease payments received under operating leases as income on a straight-line basis over the lease term as part of 'rental income'.

(j) Charter capital

The amount of Company's charter capital is authorized by the Company's owner and is recognized at the fair value of the contributions received by the Company. The changes in the Company's Charter (including changes in charter capital, ownership, etc.) shall be made only based on the decision of the Company's owner.

4. Adoption of New or Revised Standards and Interpretations and New Accounting Pronouncements

The following new standards and the amendments became effective from 1 January 2023:

Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). IAS 1 was amended to require companies to disclose their material accounting policy information rather than their significant accounting policies. The amendment provided the definition of material accounting policy information. The amendment also clarified that accounting policy information is expected to be material if, without it, the users of the financial statements would be unable to understand other material information in the financial statements. The amendment provided illustrative examples of accounting policy information that is likely to be considered material to the entity's financial statements. Further, the amendment to IAS 1 clarified that immaterial accounting policy information need not be disclosed. However, if it is disclosed, it should not obscure material accounting policy information. To support this amendment, IFRS Practice Statement 2, 'Making Materiality Judgements' was also amended to provide guidance on how to apply the concept of materiality to accounting policy disclosures.

IFRS 17 "Insurance Contracts" (issued on 18 May 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).

Amendments to IFRS 17 and an amendment to IFRS 4 (issued on 25 June 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).

Transition option to insurers applying IFRS 17 – Amendments to IFRS 17 (issued on 9 December 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).

Amendments to IAS 8: Definition of Accounting Estimates (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).

Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction – Amendments to IAS 12 (issued on 7 May 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).

Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules (issued 23 May 2023).

The application of the above amendments had no significant impact on the Company's financial statements.

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2024 or later, and which the Company has not early adopted:

Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback (issued on 22 September 2022 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024).

Classification of liabilities as current or non-current – Amendments to IAS 1 (originally issued on 23 January 2020 and subsequently amended on 15 July 2020 and 31 October 2022, ultimately effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024).

4. Adoption of New or Revised Standards and Interpretations and New Accounting Pronouncements (Continued)

Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements (Issued on 25 May 2023).

IFRS 14, Regulatory Deferral Accounts (issued on 30 January 2014 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2016).

Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 and IAS 28 (issued on 11 September 2014 and effective for annual periods beginning on or after a date to be determined by the IASB).

The Company is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

5. Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

The preparation of financial statements in conformity with IFRSs requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from those estimates.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Information about critical judgments in applying accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements is included in Note 13 - Investment property.

Information about assumptions and estimation uncertainties that have a significant risk of resulting in a material adjustment within the next financial year is included in Note 13 - Fair value estimate of investment property.

Measurement of fair values

A number of the Company's accounting policies and disclosures require the measurement of fair values, for both financial and non-financial assets and liabilities.

Fair values are categorized into different levels in a fair value hierarchy based on the inputs used in the valuation techniques as follows.

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

Level 2: inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).

Level 3: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

If the inputs used to measure the fair value of an asset or a liability might be categorized in different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorized in its entirety in the same level of the fair value hierarchy as the lowest level input that is significant to the entire measurement.

The Company makes estimates and assumptions that affect the amounts recognised in the financial statements and the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year. Estimates and judgements are continually evaluated and are based on management's experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

Useful lives of property, plant, equipment and investment properties

The estimation of the useful life of an item of property, plant and equipment and investment properties is a matter of management judgement 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.

CBD DEVELOPMENT LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

6. Revenue

In thousands of Georgian Lari

Rental income

Rental income from tenants

Other service income

Service charges

Ancillary services income

	2023	2022
	38,522	36,833
	38,522	36,833
	5,335	5,493
	335	305
	5,670	5,798
	44,192	42,631

(a) Rental income

The Company rents out commercial spaces and advertisement boards in East Point shopping mall and Dighomi commercial area. The Company's charges the tenants the rent, which comprises fixed and/or variable elements. During 2023 variable elements included in rental income from tenants amounted to GEL 6,741 thousand (2022: GEL 5,729 thousand).

(b) Service charges

The Company provides shared space related services to tenants of commercial areas, which include marketing and advertising, cleaning, security, utilities of common areas etc. For these services each tenant pays monthly fixed fee per rented sq.m.

(c) Ancillary services income

The Company's performance obligation is to arrange provision of utility services by service providers to its tenants such as: electricity, water, gas and cleaning.

Given the facts and circumstances of the arrangement, the management concluded that the Company is acting as an agent, rather than as a principal. In reaching the conclusion, management considered the following factors:

- The Company does not obtain control of the right to services in advance of transferring utilities services to the tenants; and
- The Company has no discretion and does not establish selling prices set by the service providers.

Consequently, utilities fees collected from tenants of GEL 5,033 thousand (2022: GEL 5,230 thousand) and respective operating expenses of GEL 4,697 thousand (2022: GEL 4,925 thousand) for the year ended 31 December 2023 have been presented on a net basis.

Rental income and Service charges are payable monthly in advance. Ancillary services income is payable on a monthly basis as well upon invoicing.

7. Service Costs and Other Operating Expenses

In thousands of Georgian Lari

Depreciation of investment property

Advertising expenses

Property insurance costs

Other operating expenses

Total service costs and other operating expenses

	2023	2022
	3,016	2,946
	488	487
	260	263
	634	511
	4,398	4,207

CBD DEVELOPMENT LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

8. Other Operating Income

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Bowling centre income	970	841
Entertainment centre income	4,420	3,352
Other	23	68
Total other operating income	5,413	4,261

The Company owns and operates bowling center "Lebowski" and entertainment center "Focus Mocus". The Company provides services under fixed price arrangements and revenue is recognized at a point in time.

9. Employee Benefits Expense

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Salaries and wages	8,560	7,420
Social insurance and other contributions	146	133
Total employee benefits expense	8,706	7,553

10. Other General and Administrative Expenses

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Utility expenses	1,545	1,479
Tax expenses other than on income	1,509	1,489
Depreciation and amortisation	403	483
Facility expenses	284	280
Audit and other services*	90	66
Representation expenses	66	101
Marketing expenses	58	43
Insurance expenses	27	23
Impairment loss on investment property	-	1,514
Other	353	344
Total other general and administrative expenses	4,335	5,822

(*) Audit and other services include GEL 90 thousand (2022: GEL 66 thousand) - fees incurred for audit and other services provided by Auditor/Audit Firm as defined in the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

11. Finance Costs and Finance Income

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Finance income		
Interest income on current accounts	330	284
Unwinding of discount	(156)	125
Net foreign exchange gain	1,201	28,617
Total finance income	1,375	29,026
Finance cost		
Interest expense on financial liabilities	(6,583)	(8,811)
Total finance cost	(6,583)	(8,811)

CBD DEVELOPMENT LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

12. Property and Equipment

Movements in the carrying amount of property and equipment were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Buildings	Machinery and equipment	Furniture and fixtures	Vehicles	Total
Cost					
At 1 January 2022	8,154	12,658	3,212	302	24,326
Additions	-	56	42	117	215
Disposals	-	-	-	(106)	(106)
At 31 December 2022	8,154	12,714	3,254	313	24,435
Additions	-	202	25	-	227
At 31 December 2023	8,154	12,916	3,279	313	24,662
Accumulated depreciation					
At 1 January 2022	978	12,268	3,087	236	16,569
Depreciation charge	163	221	60	48	492
Eliminated on disposal	-	-	-	(104)	(104)
At 31 December 2022	1,141	12,489	3,147	180	16,957
Depreciation charge	163	101	50	46	360
At 31 December 2023	1,304	12,590	3,197	226	17,317
Carrying amount					
At 1 January 2022	7,176	390	125	66	7,757
At 31 December 2022	7,013	225	107	133	7,478
At 31 December 2023	6,850	326	82	87	7,345

Property and equipment include building, located at #2 Tbilisi Tvalchrelidze street, comprising an administrative office of CBD Development LLC, bowling center "Lebowski" and entertainment center "Focus Mocus" operated by the entity, with an occupied area of 400, 1,476 and 4,129 sq. meters, respectively. Machinery and equipment include attractions for the entertainment centre.

Property and equipment include fully depreciated items at cost of GEL 15,598 thousand as at 31 December 2023 (31 December 2022: GEL 15,149 thousand), majority of which is included within machinery and equipment.

Were the estimated useful lives to differ by 10% from management's estimates, the impact on depreciation for the year ended 31 December 2023 would be to increase it by GEL 6 thousand or decrease it by GEL 60 thousand (2022: increase by GEL 52 thousand or decrease by GEL 47 thousand).

As at 31 December 2023, entire balance of property and equipment had lien due to additional tax charge imposed to the Company as a result of tax inspection. Please see Note 14.

CBD DEVELOPMENT LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

13. Investment Property

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Land	Buildings	Construction in progress	Total
Cost				
At 1 January 2022	20,972	145,795	709	167,476
Additions	-	594	2,323	2,917
Transfers	-	2,008	(2,008)	-
At 31 December 2022	20,972	148,397	1,024	170,393
Additions	-	-	3,471	3,471
Transfers	-	46	(46)	-
At 31 December 2023	20,972	148,443	4,449	173,864
Accumulated amortisation				
At 1 January 2022	-	16,469	-	16,469
Depreciation charge	-	2,946	-	2,946
Impairment*	-	1,514	-	1,514
At 31 December 2022	-	20,929	-	20,929
Depreciation charge	-	3,016	-	3,016
At 31 December 2023	-	23,945	-	23,945
Carrying amount				
At 1 January 2022	20,972	129,326	709	151,007
At 31 December 2022	20,972	127,468	1,024	149,464
At 31 December 2023	20,972	124,498	4,449	149,919

*During the assessment of fair value of investment property as of 31 December 2022 it was determined that Dighomi Commercial Area building was impaired due to increased construction costs. Appropriate impairment of GEL 1,514 thousand as at 31 December 2022 was recognised in "Other general and administrative expenses". During the assessment of fair value of investment property as of 31 December 2023 it was determined, that fair value Dighomi Commercial Area is higher, than the carrying amount of that asset.

In 2019, the Company purchased 24,055 m2 area in Tbilisi, Dighomi-Gldani main line intersection. In October 2020, the Company commenced the construction process which was finalized in December 2021. Following the completion of construction, the area was rented out to a DIY shop operator.

Were the estimated useful lives to differ by 10% from management's estimates, the impact on depreciation for the year ended 31 December 2023 would be to increase it by GEL 335 thousand or decrease it by GEL 274 thousand (2022: increase by GEL 290 thousand or decrease by GEL 298 thousand).

As at 31 December 2023, entire balance of Investment Property had lien due to additional tax charge imposed to the company as a result of tax inspection. Please see note 14.

(a) Fair value

As at 31 December 2023 fair value of East Point Shopping Mall and Dighomi Commercial Area, was determined by an independent valuator, fair value of vacant land plot was determined by the Company's internal specialists and comprised GEL 297,403 thousand (31 December 2022: GEL 263,764 thousand). The fair value measurement for investment property has been categorised as a Level 3 fair value based on the unobservable inputs to the valuation technique used.

Fair value of investment properties as at 31 December 2023 was as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Land	Investment properties excluding lands	Total
East Point Shopping Mall	89,019	158,406	247,425
Dighomi Commercial Area	22,322	16,674	38,996
Vacant land plot	10,982	-	10,982
At 31 December 2023	122,323	175,080	297,403

CBD DEVELOPMENT LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

13. Investment Property (Continued)

Fair value of investment properties as at 31 December 2022 was as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Land	Investment properties excluding lands	Total
East Point Shopping Mall	77,007	139,693	216,700
Dighomi Commercial Area	19,725	17,833	37,558
Vacant land plot	9,506	-	9,506
At 31 December 2023	106,238	157,526	263,764

The following table discloses the valuation techniques used in measuring the fair value of the Investment Property (Cash Generating Unit comprising of Land and Buildings) and Land, as well as the significant unobservable inputs used as of 31 December 2023:

Property	Valuation technique
East Point Shopping Mall	The fair value has been estimated using discounted cash flow techniques based on the expected cash inflows and outflows arising from the lease of rental spaces. - Cash flows are projected based on the average market rental price per square meter of similar rent property in the similar location and physical condition and actual rent agreements of the company where applicable, and a 5-year business plan, which assumes an average occupancy rate of 95% during the next 5 years and no significant growth in average market rental price per square meter for the projected period. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 0% to 20% adjustments to observed asking prices. - A discount rate of 12.8% is applied in determining the present value of future cash flows during the projected ten-year period applying the capitalisation rate of 10.6% for the terminal period. - Fair value of Land was determined based on announced asking prices of similar vacant land plot properties in the similar location. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the lands, such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 0% to 20% (2022: 0% to 15%) adjustments to observed asking prices.
Dighomi Commercial Area	The fair value has been estimated using discounted cash flow techniques based on the expected cash inflows and outflows arising from the lease of rental spaces. The following key assumptions are used in the estimation of the fair value: - Cash flows are projected based on the average market rental price per square meter of similar rent property in the similar location and physical condition and actual rent agreements of the company where applicable, which assumes an average occupancy rate of approximately 90%-98% and no significant growth in average market rental price per square meter for perpetuity. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 0% to 20% adjustments to observed asking prices; and - A capitalisation rate of 9% is applied in determining the present value of future cash flows. - Fair value of Land was determined based on announced asking prices of similar vacant land plot properties in the similar location. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the lands, such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 0% to 20% (2022: 0% to 15%) adjustments to observed asking prices.
Vacant land plot	Fair value was determined based on announced asking prices of similar properties in the similar location and physical condition. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the lands, such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 0% to 20% (2022: 0% to 15%) adjustments to observed asking prices.

CBD DEVELOPMENT LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

13. Investment Property (Continued)

(b) Operating lease

Where the Company is the lessor, the future lease payments receivable under operating leases were as follows:

In thousands of Georgian Lari

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Not later than 1 year		
Later than 1 year and not later than 5 years	41,903	35,076
Later than 5 years	83,624	86,773
Total operating lease payments receivable as at 31 December	<u>59,241</u>	<u>50,569</u>
	<u>184,768</u>	<u>172,418</u>

14. Other Taxes Receivable, Net

As at 31 December 2023 Other taxes receivable, net comprise of tax assets in the amount of GEL 1,283 thousand (GEL 695 thousand in 2022) and additional tax charge provision in the amount of GEL 196 thousand (GEL 196 thousand in 2022).

Tax charge provision of GEL 196 thousand is based on the transfer pricing tax examination conducted by the Revenue Service of the Ministry of Finance of Georgia, completed in December 2019 and covering the tax periods from 1 October 2016 to 1 August 2018. The Company initiated a dispute with tax authorities, which is still ongoing.

On 19 April 2023 the Company has received a decree based on tax examination performed by Revenue Service of the Ministry of Finance of Georgia (Tax Authority), completed in April 2023 and covering tax periods from 1 January 2020 to 1 January 2022 on accrual of additional tax liabilities (tax charge) in the total amount of GEL 5,164 thousand comprising of Corporate Income Tax in the amount of GEL 2,931 thousand, penalty in the amount of GEL 1,466 thousand and late payment interest in the amount of GEL 767 thousand.

The additional tax charge is imposed due to reclassification by the Tax Authority of balance of Loans and Borrowings obtained from Related Party into Charter Capital and treatment of Interest Payments as Profit Distribution, thus subject to Corporate Income Tax. The Tax Authority conducted a study, in which the Debt to Equity and EBITDA to Finance Expense ratios of the Company have been compared to the same ratios of other Companies operating in the same industry in Eastern Europe and Turkey markets and by obtaining differing results concluded that the Company would be unable to obtain third-party financing.

The Company has initiated dispute and as result, on 8 February 2024 the dispute board of the Tax Authority has issued a resolution to lift the reclassification claim and cancel the respective accruals.

15. Trade and Other Receivables

In thousands of Georgian Lari

	<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
Trade accounts receivable		
Other accounts receivable	3,838	3,602
Less credit loss allowance	232	134
Total trade and other receivables	<u>(22)</u>	<u>(38)</u>
	<u>4,048</u>	<u>3,698</u>

The analysis by credit quality of trade and other receivables is disclosed in Note 21.

CBD DEVELOPMENT LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

16. Cash and Cash Equivalents

In thousands of Georgian Lari

	<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
Cash on hand	11	7
Bank current account	851	2,056
Total cash and cash equivalents	<u>862</u>	<u>2,063</u>

The Company's exposure to interest rate risk and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in Note 21.

The credit quality of cash and cash equivalents balances, excluding cash on hand balances have long term rating "BB" per Fitch ratings at 31 December 2023 and 2022 and is neither past due nor impaired.

17. Equity

(a) Charter capital

At 31 December 2023 the paid-in charter capital amounted to GEL 223,206 thousand (31 December 2022: GEL 219,841 thousand).

On 16 August 2023, based on the Partner's resolution, the Company's authorized charter capital was increased by USD 6,000 thousand and amounted to USD 94,000 thousand. However, out of this increase only USD 1,285 thousand (GEL 3,365 thousand) has been paid in the form of cash transfer.

(b) Capital management

The Company has no formal policy for capital management, but management seeks to maintain a sufficient capital base for meeting the Company's operational and strategic needs, and to maintain confidence of market participants. This is achieved with efficient cash management, constant monitoring of Company's revenues and profit, and long-term investment plans mainly financed by debt and/or equity funding from the owners of the Company.

There were no changes in the Company's approach to capital management during the year.

The Company is not subject to externally imposed capital requirements.

18. Security Deposits

Upon signing the operating lease agreement, the lessee has an obligation to pay 1 to 2 months rent to be allowed into the leased area. These amounts represent guarantees and are used to mitigate risks of customer default and potential damage to the assets. This amount is released to the lessee within the 10 business days after the expiration date of the operating lease contract. As at 31 December 2023, the carrying amount of collected security deposits amounted to GEL 2,193 thousand (31 December 2022: GEL 1,881 thousand).

19. Borrowings

This note provides information about the contractual terms of the Company's interest-bearing borrowings. For more information about the Company's exposure to interest rate, foreign currency and liquidity risk, see Note 21.

In thousands of Georgian Lari

Non-current liabilities

Unsecured loan from the parent company

<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
142,087	174,062

Current liabilities

Unsecured loan from the parent company

<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
12,114	10,529
154,201	184,591

CBD DEVELOPMENT LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

19. Borrowings (Continued)

(a) Terms and debt repayment schedule

Terms and conditions of outstanding borrowings were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Currency	Nominal interest rate	Year of maturity	31 December 2023 Carrying Amount	31 December 2022 Carrying amount
Unsecured loan from the parent company	USD	8%	2035	154,201	184,591
Total interest-bearing liabilities				154,201	184,591

(b) Reconciliation of movements of liabilities to cash flows arising from financing activities

In thousands of Georgian Lari

	2023	2022
Balance 1 January		
<i>Changes from financing cash flows:</i>		
Repayment of borrowings	184,591	237,397
Total changes from financing cash flows	(20,024)	(15,174)
The effect of changes in foreign exchange rates	(20,024)	(15,174)
Other changes	(1,444)	(28,705)
<i>Liability-related</i>		
Interest expense	6,583	8,811
Interest paid	(15,505)	(17,738)
Balance as at 31 December	154,201	184,591

(c) Unused credit facilities

As at 31 December 2023, the Company had access to unused credit facilities from the parent company in the amount of USD 92,664 thousand (2022: USD 81,671 thousand) available for drawdown up to 31 December 2025.

20. Trade and Other Payables

In thousands of Georgian Lari

	31 December 2023	31 December 2022
Payables for construction	514	438
Trade payables for utilities	549	652
Other trade payables	420	160
Total trade and other payables	1,483	1,250

The Company's exposure to currency and liquidity risk related to trade and other payables is disclosed in Note 21.

21. Fair Value and Financial Risk Management

(a) Fair values of financial assets and liabilities

The estimates of fair value are intended to approximate 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. However, given the uncertainties and the use of subjective judgement, the fair value should not be interpreted as being realizable in an immediate sale of the assets or transfer of liabilities.

The Company has determined fair values of financial assets and liabilities using valuation techniques. The objective of valuation techniques is to arrive at fair value determination that reflects the price that would be received to sell the asset or paid to transfer the liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The valuation technique used is the discounted cash flow model. Fair value of all financial assets and liabilities is calculated based on the present value of future principal and interest cash flows, discounted at the market rate of interest at the reporting date.

The carrying values of financial assets and liabilities of the Company are a reasonable approximation of their fair values.

(b) Financial risk management

The risk management function within the Company is carried out with respect to financial risks, operational risks and legal risks. Financial risk comprises market risk (including currency risk and other price risks), credit risk and liquidity risk. The primary function of the financial risk management is to establish risk limits, and to ensure that any exposure to risk stays within these limits. The operational and legal risk management functions are intended to ensure the proper functioning of internal policies and procedures, in order to minimise operational and legal risks.

Credit risk. The Company exposes itself to credit risk, which is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to meet an obligation.

Financial instrument which potentially expose the Company to credit risk consists principally of cash and cash equivalents, loans granted and trade and other receivables.

The Company's maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amounts of financial assets in the statement of financial position.

Credit risk management. The estimation of credit risk for risk management purposes is complex and involves the use of models, as the risk varies depending on market conditions, expected cash flows and the passage of time. The assessment of credit risk for a portfolio of assets entails further estimations of the likelihood of defaults occurring, the associated loss ratios and default correlations between counterparties.

Limits. The Company structures the levels of credit risk it undertakes by placing limits on the amount of risk accepted in relation to counterparties or groups of counterparties and to industry segments. Limits on the level of credit risk are approved regularly by management. Such risks by product and industry sector are monitored on a revolving basis and are subject to an annual, or more frequent, review.

Credit limit are analysed and approved by the Management. In order to monitor exposure to credit risk, regular reports are produced based on a structured analysis focusing on the customer's business and financial performance. Any significant interaction with customers with deteriorating creditworthiness are reported to and reviewed by Management. The Company's management reviews the performance of counterparties and follows up on past due balances.

Forward-looking information incorporated in the ECL models. The calculation of ECLs both incorporate supportable forward-looking information. The Company identified certain key economic variables that correlate with developments in credit risk and ECLs. Forecasts of economic variables (the "base economic scenario") are provided by the Company and provide the best estimate of the expected macro-economic development over the next five years.

The Company applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade and other receivables.

21. Fair Value and Financial Risk Management (Continued)

To measure the expected credit losses, trade and other receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period of 36 months before 31 December 2022 or 1 January 2022, respectively, and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables.

The credit loss allowance for trade and other receivables is determined according to provision matrix presented in the table below. The provision matrix is based on the number of days that an asset is past due, adjusted for forward looking information.

Analysis by credit quality of trade and other receivables at 31 December 2023 is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Gross carrying amount	Loss Rate	Credit loss allowance
Trade and other receivables:			
(a) Undiscounted guaranteed balances of trade receivables	1,511	0%	-
(b) Balances over security deposit			
- less than 30 days overdue	2,024	0%	-
- 30 to 90 days overdue	168	5%	(8)
- 91 to 360 days overdue	125	10%	(13)
- over 360 days overdue	10	15%	(1)
Total trade and other receivables	3,838		(22)

Analysis by credit quality of trade and other receivables at 31 December 2022 is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Gross carrying amount	Loss Rate	Credit loss allowance
Trade and other receivables:			
(a) Undiscounted guaranteed balances of trade receivables	1,592	0%	-
(b) Balances over security deposit			
- less than 30 days overdue	1,583	0%	-
- 30 to 90 days overdue	104	5%	(5)
- 91 to 360 days overdue	313	10%	(31)
- over 360 days overdue	9	15%	(2)
Total trade and other receivables	3,601		(38)

Per established contractual terms with tenants, to secure the outstanding receivables and the leased assets during the terms of the contract, at the inception of the contract, the Company collects security deposits from tenants of 1 to 2 monthly payments.

As at 31 December 2023, the carrying amount of security deposits collected amounted to GEL 2,193 thousand (31 December 2022: GEL 1,881 thousand).

CBD DEVELOPMENT LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

21. Fair Value and Financial Risk Management (Continued)

The following table explains the changes in the credit loss allowance for trade and other receivables under simplified ECL model between the beginning and the end of the annual period.

In thousands of Georgian Lari

	2023	2022
Balance at 1 January	38	42
Reversal of impairment on trade and other receivables	(16)	(4)
Balance at 31 December	22	38

The Company allocates each exposure to a credit risk grade based on data that is determined to be predictive of the risk of loss (including but not limited to external ratings, information on potential financial difficulties of the counterparties and information on past due days) and applying experienced credit judgement.

The allowance account in respect of trade receivables is used to record impairment losses until all possible opportunities for recovery have been exhausted; at that point the amounts are written off against the financial asset directly. Management believes that trade receivables from low-risk client is not credit-impaired and will be recovered in full. Trade receivable from medium-risk customer is overdue by more than 30 days, however Management believes that receivable is not credit impaired and is recoverable almost fully. Trade receivable from high-risk customer is overdue by more than 90 days and is considered to be credit impaired, however Management believes that the provision amount is reasonable and no additional provision is needed.

Market risk. The Company takes on exposure to market risks. Market risks arise from open positions in currency, all of which are exposed to general and specific market movements. Management sets limits on the value of risk that may be accepted, which is monitored on a daily basis. However, the use of this approach does not prevent losses outside of these limits in the event of more significant market movements.

Currency risk. In respect of currency risk, management sets limit on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored daily.

The table below summarises the Company's exposure to foreign currency exchange rate risk at the end of the reporting period:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	At 31 December 2023		
	Financial assets	Financial liabilities	Net position
US Dollars	3,860	(154,828)	(150,968)
EUR	-	(16)	(16)

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	At 31 December 2022		
	Financial assets	Financial liabilities	Net position
US Dollars	3,600	(185,054)	(181,453)
EUR	-	(45)	(45)

The above analysis includes only monetary assets and liabilities. Non-monetary assets are not considered to give rise to any material currency risk.

The following significant exchange rates applied during the year:

	Average rate		Reporting date spot rate	
	2023	2022	2023	2022
USD	2.6279	2.9156	2.6894	2.7020
EUR	2.8416	3.0792	2.9753	2.8844

21. Fair Value and Financial Risk Management (Continued)

The following table presents sensitivities of profit or loss and equity to reasonably possible changes in exchange rates applied at the end of the reporting period relative to the functional currency of the respective Company entities, with all other variables held constant:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
US Dollar strengthening by 10%	(15,097)	(18,145)
US Dollar weakening by 10%	15,097	18,145
EUR strengthening by 10%	(2)	(5)
EUR weakening by 10%	2	5

The exposure was calculated only for monetary balances denominated in currencies other than the functional currency of the respective entity of the Company.

Liquidity risk. Liquidity risk is the risk that an entity will encounter difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities. The Company is exposed to daily calls on its available cash resources. Management monitors monthly rolling forecasts of the Company's cash flows. The Company seeks to maintain a stable funding base primarily consisting of trade and other payables.

The table below shows liabilities by their remaining contractual maturity. The amounts disclosed in the maturity table are the contractual undiscounted cash flows, including gross finance lease obligations (before deducting future finance charges). Such undiscounted cash flows differ from the amount included in the statement of financial position because the statement of financial position amount is based on discounted cash flows.

When the amount payable is not fixed, the amount disclosed is determined by reference to the conditions existing at the end of the reporting period. Foreign currency payments are translated using the official exchange rate at the end of the reporting period.

The maturity analysis of financial liabilities including future principal and interest payments as at 31 December 2023 is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Carrying amount	Contractual cash flows	Demand and less than 1 month	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years
Liabilities							
Trade and other payables	1,483	1,483	1,483	-	-	-	-
Security deposit	2,193	3,177	125	67	384	1,945	656
Borrowings	154,201	185,682	1,478	2,956	13,303	129,195	38,749
	157,877	190,342	3,086	3,023	13,687	131,140	39,405

The maturity analysis of financial liabilities including future principal and interest payments as at 31 December 2022 is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Carrying amount	Contractual cash flows	Demand and less than 1 month	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years
Liabilities							
Trade and other payables	1,250	1,250	1,250	-	-	-	-
Security deposit	1,881	3,020	73	18	380	1,798	751
Borrowings	184,591	236,468	1,485	2,970	13,366	133,202	85,445
	187,722	240,738	2,808	2,988	13,746	135,000	86,196

22. Balances and Transactions with Related Parties

Parties are generally considered to be related if the parties are entities under common control (EUCC) or if one party has the ability to control the other party or can exercise significant influence or joint control over the other party in making financial and operational decisions. In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship, not merely the legal form.

The outstanding balances and transactions with related parties were as follows:

In thousands of Georgian Lari	31 December 2023		31 December 2022	
	Parent	EUCC	Parent	EUCC
Borrowings	154,201	-	184,591	-
Trade and other receivables	-	1,181	-	1,052
Security deposit – gross	-	(248)	-	(248)
Security deposit – amortisation effect	-	40	-	65
Interest expense	(6,583)	-	(8,811)	-
Foreign exchange gain/loss, Net	1,444	-	28,706	-
Other general and administrative expenses	-	(61)	-	(91)
Rental income	-	7,681	-	6,482
Service charges	-	1,422	-	890
Purchase of non-current assets	-	(14)	-	(21)

Trade and other receivables are to be settled in cash within six months of the reporting date.

Security deposit is held by the Company under a lease agreement with a fellow subsidiary with a remaining term of 2 years (2022: 3 years) is to be settled in cash within three years of the reporting date.

Terms of borrowings from related parties are disclosed in Notes 19 and 21.

Key management compensation. Key management includes the key management members of the Company. Key management compensation is presented below:

In thousands of Georgian Lari	2023		2022	
	Expense	Accrued liability	Expense	Accrued liability
<i>Short-term benefits:</i>				
- Salaries and bonuses	1,037	-	1,059	-
Total key management compensation	1,037	-	1,059	-

23. Contingencies and Commitments

Tax legislation. The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements, and court decisions, which are often unclear, contradictory and subject to varying interpretation by different tax authorities. Taxes are subject to review and investigation by several government bodies, which have the authority to impose severe fines, penalties, and interest charges. A tax year remains open for review by the tax authorities during the three subsequent calendar years, however, under certain circumstances a tax year may remain open longer.

These circumstances may create tax risks in Georgia that are substantially more significant than in many other countries. Management believes that it has provided adequately for tax liabilities based on its interpretations of applicable Georgian tax legislation, official pronouncements, and court decisions. However, the interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on these financial statements, if the authorities were successful in enforcing their own interpretations, could be significant.

23. Contingencies and Commitments (Continued)

Compliance with covenants. The Company is subject to certain covenants related to its borrowings (Note 19). Non-compliance with such covenants may result in negative consequences for the Company including reclassification of borrowings from non-current to current liabilities as those might become payable on demand upon the sole decision of the lender. The Company was in compliance with covenants at 31 December 2023 and 2022.

Legal proceedings. As at 31 December 2023 and 2022, the Company was not engaged in any significant litigation proceedings. Management is of the view that no material losses will be incurred and accordingly no provision has been made in these financial statements.

Capital expenditure commitments. At 31 December 2023, the Company had no contractual obligations to purchase, construct or develop investment properties (31 December 2022: none).

Operating environment. The Company's operations are located in Georgia. Consequently, the Company is exposed to the economic and financial markets of Georgia, which display characteristics of an emerging market. The legal, tax and regulatory frameworks continue development, but are subject to varying interpretations and frequent changes which together with other legal and fiscal impediments contribute to the challenges faced by entities operating in Georgia.

The financial statements reflect management's assessment of the impact of the Georgian business environment on the operations and the financial position of the Company. The future business environment may differ from management's assessment.

24. Events after the Reporting Period

Borrowings. In 2024, before the issuance of these financial statements, the Company repaid the borrowings towards its Parent in the amount of USD 2,449 thousand (equivalent to GEL 6,555 thousand).

Capital contribution. In 2024, before the issuance of these financial statements, the Company received paid-in charter capital contribution in the amount of USD 3,300 thousand (equivalent to GEL 8,853 thousand).

Construction agreement. In January 2024 the Company has signed the construction agreement with third-party supplier to construct the investment properties at East Point Shopping Mall for the total amount of USD 11,560 thousand.

CBD Development LLC
East Point Shopping and Entertainment Center
Management report

1. The entity's business development, performance and position

The Company was registered on May 25, 2010, and its sole 100% shareholder is EP Georgia Holdings Limited, incorporated in Cyprus. The Company is the owner and operator of the East Point Shopping and Entertainment Center located on 2 Tvaltchrelidze st., Tbilisi, Georgia. East Point was opened on September 12, 2015 and comprises of more than 150 clothing, shoes, kids fashion and toys, cosmetics and accessories shops; Focus Mocus Kids Entertainment center, Lebowski bowling club, Cavea cinema with 10 theaters and first IMAX movie theater. More than 20 cafes and restaurants are located all around the mall for the dining experience. In addition to above, there are banks, pharmacy, hypermarket, bookstore, electronics shops, DIY hypermarket, household shops, beauty salon and a carwash. The area is equipped with more than 2,500 free parking spaces.

East Point is an open concept mall, just 15 minutes from the city center and 5 minutes from Tbilisi International Airport. It is spread on 21 hectares, with the gross area of 107,000 sq. m, out of which over 72,000 sq.m. is leasing area. Current occupancy rate stands at 98% (95% in 2022).

The Company leases all of the shops and other areas, except for Focus Mocus and Lebowski, which is operated by the Company. In May of 2018 H&M second Georgian shop was opened in East Point, which was one of the major developments for the mall during this year. With the addition of Alta OK, East Point became largest electronics shop hub in Georgia, with all major electronics retailers present in one site. In September 2019 the furniture hub on -6 level was opened, with 6 furniture and home décor retailer brands, which has added further appeal element to the property. The above-mentioned electronics hub has been very successful and together with Domino DIY hypermarket it offers to the customers a very convenient one site shopping for home improvements, furniture and electronics.

Daily footfall of the center is estimated at 22,000 per day on weekdays, and 30,000 per day on weekends. Due to its mostly open structure, warmer months are more active (April to October). Also, the Christmas period is busy, and customers are attracted by Christmas tree and decorations that are on starting end November to mid-January.

In December 2018 a unified East Point Gift Card was introduced in collaboration with Visa and TBC Bank, making it an attractive present for customers. Customers can shop in all of the East Point shops and kiosks with this card. 2023 and 2022 showed that the card is becoming more popular with the customers.

Average number of employees in 2023 comprised 308 people (in 2022: 301 people). The structure of the company comprises of administration, facility (including technical, cleaning and gardening), security, kids entertainment and bowling units.

2. Entity's future development plans

The Company started to further develop the mall (Phase 2) by constructing an additional unit at the second piazza. During 2023 project planning was completed and construction company was hired to build the area. The construction works have started in the end of 2023 and is expected to be finalised by the end of 2024.

In addition, in 2019 the Company purchased 24,055 m2 area in Tbilisi, Dighomi-Gldani main line intersection. In October 2020 the Company has commenced the construction process, which was finalized in December 2021. Following the completion of construction, the area was rented out to a DIY operator.

The main future development plans are focused on revenue growth.

3. Review of the research and development performed by the entity

The Company is not engaged in any research and development activities.

4. Information on the branches of an entity

The Company does not have any legal Branches.

5. Key financial and non-financial indicators

The analyses of key financial indicator are the following:

		2023, GEL	2022, GEL	2021, GEL
1	Gross profit from tenants	39,794	38,424	29,093
2	Operating profit	32,166	29,310	21,010
3	Profit/(Loss) for the year	27,122	49,740	24,448
4	Operating Gain Margin (Operating profit / Gross profit from tenants)	81%	76%	72%

The analyses of key non-financial indicator are the following:

		2023	2022	2021
1	Average Occupancy	98%	95%	95%
2	Number of staff	308	301	295

In 2021 lockdown have been in place, however it was shorter leading to 327 working days in 2021, which is quantitatively 22% increase as compared to 2020, however, still 10% behind normal operating year.

Overall, the performance of the Company has been satisfactory, mainly due to daily management of relations with tenants, maintaining vacancy rate at historic low level – 2%, and close monitoring of the expenses.

6. Detailed information on the share capital and the acquisition of its own shares

On 16 August 2023, based on the Partner's resolution, the Company's authorized charter capital was increased by USD 6,000 thousand and amounted to USD 94,000 thousand. However, out of this increase only USD 1,285 thousand (GEL 3,365 thousand) has been paid in the form of cash transfer.

7. Additional explanations of amounts given in the annual financial statements

After five years on the market, the East Point brand is already very strong due to the popularity of the mall as well as strong marketing. Apart from conventional channels, marketing also involves various events as well as lotteries and other types of marketing activities that are ongoing all year round. As an example, the lighting of the East Point Christmas tree is already the favorite children's and adults winter season event.

Competitive advantages of the mall include good accessibility on the Kakheti/Airport highway, excellent visibility with over 300 meters of prime frontage, 15 minutes' drive from city center-Freedom Square and 5 minutes from Tbilisi International Airport. East Point has the largest family and entertainment center as well as largest bowling club in Tbilisi. The cinema complex is also largest in Tbilisi, with the first and only IMAX in the country.

Shopping wise, the mall offers great brand mix and open space architect concept. In addition, children shopping unique space in Tbilisi- all shops in one zone makes it very convenient for parents. Largest European based DIY Hypermarket "Domino", biggest electronics hub-all major electronic retailers for excellent comparison shopping. Opening the furniture hub in 2019 has increased mall attractiveness even further.

The total target customer coverage includes 1.2mln Tbilisi residents, while primary target customer coverage is over 350,000 Isani-Samgori district residents. In addition, Kakheti residents, transit and destination tourists, as well as visitors from neighboring countries (Armenia and Azerbaijan) due to the closeness of the border. Azerbaijani border in 60KM and Armenian border in 70KM makes East Point a great shopping and entertainment hub in the region.

Based on all above, the market position of the mall is quite strong. The main competitor is Tbilisi Mall, however due to its location on the other end of the city it cannot be considered a direct competitor. Galeria Tbilisi, although very centrally located, cannot satisfy diverse needs such as number of fashion brands, hypermarket, DIY, electronics, etc. Opening of new Saburtalo City Mall has not yet had any significant impact on the sales as of yet. Overall, East Point is unique on the market due to its size and diversity of the offered brands and types of shops, as well as entertainment for the whole family.

This explains the increase in visitors and sales for the shops, and resulting significant increases in rental income as well as operating gain.

8. Principal risks and uncertainties

The risk management function within the Company is carried out in respect to financial risks, operational risks and legal risks. Financial risk comprises market risk (including currency risk and other price risks), credit risk and liquidity risk. The primary function of the financial risk management is to establish risk limits, and to ensure that any exposure to risk stays within these limits. The operational and legal risk management functions are intended to ensure the proper functioning of internal policies and procedures, in order to minimize operational and legal risks. Credit risk, Market risk and currency risk faced by the company are disclosed in financial statements.

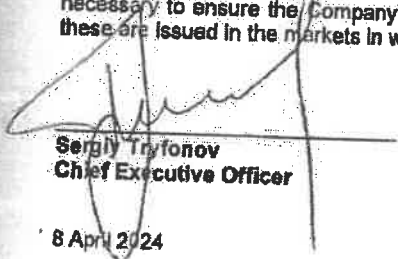
Non-Financial Risks. Georgia continues to display certain characteristics of an emerging market including relatively high inflation and high interest rates. The legal, tax and regulatory frameworks continue to develop and are subject to frequent changes and varying interpretations. The operating environment has a significant impact on the Company's operations and financial position. The future economic direction of Georgia is largely dependent upon the effectiveness of economic, financial and monetary measures undertaken by the Government, together with tax, legal, regulatory and political developments.

COVID-19. In March 2020, the World Health Organisation declared the outbreak of COVID-19 a global pandemic. In response to the pandemic, the Georgian authorities implemented numerous measures attempting to contain the spreading and impact of COVID-19, such as travel bans and restrictions, quarantines, shelter-in-place orders and limitations on business activity, including closures. Most of those measures were subsequently relaxed, however, as of 31 December 2023, there remains a risk that the authorities may impose additional restrictions in 2024 as a response to possible new variants of the virus.

War between Russia and Ukraine. On 24 February 2022, following a significant Russian military build-up near the Russia-Ukraine border, Russian troops crossed the border. The Company has no direct exposure to Ukraine, Russia and Belarus. Management assumes that this will have no discernible impact on the Company's activities. As the war is still waging, it is impossible to reliably assess full impact this may have on the Company as there is uncertainty over the magnitude of the impact on the economy in general. Management is closely monitoring the economic situation in the current environment.

The long-term effects of the current economic situation are difficult to predict and management's current expectations and estimates could differ from the actual results.

Climate change. The Company is exposed to climate change risks. In respect of risks related to the climate change. The Company management has taken note of global awareness and concerns about the potential impact of climate change. Currently, this matter has had no significant impact on the financial statements, and the future effects on the Company's activities and business plans are difficult to predict. Management continues to monitor developments in this area and will respond as necessary to ensure the Company's viability and will adopt all government guidelines if and when these are issued in the markets in which the Company operate


Sergiy Tryfonov
Chief Executive Officer

8 April 2024


George Nonlev
Chief Financial Officer

8 April 2024