

შპს „ბიდი ფროფერტი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები
ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის 31 დეკემბერი

გაბრიელ ნიკი

შპს „ბიდი ფროფერტი“

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. „ბიდი ფროფერთი“ 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	13
5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	14
6. შემოსავალი და სხვა მოგება	16
7. თანამშრომელთა გასამრჯელოების ხარჯი	16
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	16
9. ფინანსური შემოსავალი	16
10. ძირითადი საშუალებები	17
11. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	17
12. მიმწოდებლების მიმართ გადახდილი ავანსები	18
13. ფული და ფულის ექვივალენტები	18
14. კაპიტალი	18
15. ნასესხები სახსრები	19
16. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	20
17. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	21
18. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა	21
19. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	23
20. გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები	24
21. აღრიცხვის პერიოდის შემდგომი მოვლენები	24

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

ერ 8/7

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. „ბიდი ფროფერთი“ 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	13
5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	14
6. შემოსავალი და სხვა მოგება	16
7. თანამშრომელთა გასამრჯელოების ხარჯი	16
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	16
9. ფინანსური შემოსავალი	16
10. ძირითადი საშუალებები	17
11. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	17
12. მიმწოდებლების მიმართ გადახდილი ავანსები	18
13. ფული და ფულის ექვივალენტები	18
14. კაპიტალი	18
15. ნასესხები სახსრები	19
16. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	20
17. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	21
18. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა	21
19. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	23
20. გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები	24
21. აღრიცხვის პერიოდის შემდგომი მოვლენები	24

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

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ბიდი ფროფერტის“ მფლობელსა და ხელმძღვანელობას.

ჩვენი კვალიფიციური დასკვნა

ჩვენი აზრით, ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებით ასპექტთან დაკავშირებით, სამართლიანად ასახავს შპს „ბიდი ფროფერტის“ (შემდგომში - „კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულადი სახსრების მოძრაობას 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.

დასკვნის საფუძველი

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 აუდიტური 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 გავცნოთ 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. ჩვენ ამ საკითხთან დაკავშირებით არ გვაქვს რაიმე ინფორმაცია, რომ განვაცხადოთ.

გადასმულია

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ბიდი ფროფერტის“ მფლობელსა და ხელმძღვანელობას.

ჩვენი კვალიფიციური დასკვნა

ჩვენი აზრით, ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებით ასპექტთან დაკავშირებით, სამართლიანად ასახავს შპს „ბიდი ფროფერტის“ (შემდგომში - „კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულადი სახსრების მოძრაობას 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.

დასკვნის საფუძველი

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 აუდიტური დასკვნის საფუძველად.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ ვართ „კომპანიისგან“ დამოუკიდებელი 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 პასუხისმგებლობაა გავცნოთ 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. ჩვენ ამ საკითხთან დაკავშირებით არ გვაქვს რაიმე ინფორმაცია, რომ განვაცხადოთ.

WC

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 მოიპარებოდეს 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

2

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 ეჭვის 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.

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

ხელმოწერილია

ლაშა ჯანელიძე (რეგ. #SARAS-A-562091)

30 ივლისი, 2024 წ.

თბილისი, საქართველო

ეთ. ბუ

- 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, 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.

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

ხელმოწერილია

ლაშა ჯანელიძე (რეგ. #SARAS-A-562091)

30 ივლისი, 2024 წ.

თბილისი, საქართველო

შპს „ბიდი ფროფერტი“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები	10	5,246	5,521
მოკლევადი საშუალებები		5,246	5,521
სულ გრძელვადიანი აქტივები			
მიმდინარე აქტივები	11	14,506	51,604
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	12	6,298	1,837
მიმწოდებლების მიმართ გადახდილი ავანსები		109	264
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები		982	551
ანაზღაურებადი გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა	13	-	1,474
შეზღუდული ფულადი სახსრები	13	923	178
ფული და ფულის ექვივალენტები		22,818	55,908
სულ მიმდინარე აქტივები		28,064	61,429
სულ აქტივები			
კაპიტალი	14	18,453	37,607
საწესდებო კაპიტალი		(223)	(29,404)
დაგროვილი ზარალი		18,230	8,203
სულ კაპიტალი			
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები	15	-	9,472
ნასესხები სახსრები		-	9,472
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიმდინარე ვალდებულებები	16	7,599	31,395
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	17	2,235	3,596
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	15	-	8,763
ნასესხები სახსრები		9,834	43,754
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		9,834	53,226
სულ ვალდებულებები		28,064	61,429
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი			

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 30 ივლისს და ხელმოწერილია მისი სახელით შემდეგი პირების მხრიდან:

ბელმოწერილია
გიორგი რუსია
მთავარი აღმასრულებელი დირექტორი

ხელმოწერილია
გიორგი ნონიევი
მთავარი ფინანსური დირექტორი

გა- 63

შპს „ბიდი ფროფერტი“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	10	5,246	5,521
სულ გრძელვადიანი აქტივები		5,246	5,521
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	11	14,506	51,604
მიმწოდებლების მიმართ გადახდილი ავანსები	12	6,298	1,837
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები		109	264
ანაზღაურებადი გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა		982	551
შეზღუდული ფულადი სახსრები	13	-	1,474
ფული და ფულის ექვივალენტები	13	923	178
სულ მიმდინარე აქტივები		22,818	55,908
სულ აქტივები		28,064	61,429
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	18,453	37,607
დაგროვილი ზარალი		(223)	(29,404)
სულ კაპიტალი		18,230	8,203
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	-	9,472
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	9,472
მიმდინარე ვალდებულებები			
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	16	7,599	31,395
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	17	2,235	3,596
ნასესხები სახსრები	15	-	8,763
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		9,834	43,754
სულ ვალდებულებები		9,834	53,226
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		28,064	61,429

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 30 ივლისს და ხელმოწერილია მისი სახელით შემდეგი პირების მხრიდან:

ხელმოწერილია
 გიორგი რუსია
 მთავარი აღმასრულებელი დირექტორი

ხელმოწერილია
 გიორგი ნონიევი
 მთავარი ფინანსური დირექტორი

სს „მედი ფროფერტი“
 შიდა-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

	შენიშვნა	2023 წ.	2022 წ.
ათას ლარში			
ქონების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი	6	79,485	1,621
სხვა მიმსახურებიდან მიღებული შემოსავალი	6	841	631
რეალიზებული სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ხარჯი	11	(50,695)	(1,471)
პერსონალის გასამრჯელოების ხარჯი	7	(1,279)	(1,735)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	8	(754)	(799)
ამორტიზაციის ხარჯი	10	(435)	(514)
ქონებასთან დაკავშირებული სხვა საოპერაციო ხარჯი		(100)	(75)
		<u>27,063</u>	<u>(2,342)</u>
საოპერაციო მოგება / (ზარალი) '			
ფინანსური შემოსავალი	9	2,118	3,569
ფინანსური ხარჯი	15	-	(1,216)
		<u>29,181</u>	<u>11</u>
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე			
		-	-
მოგების გადასახადის ხარჯი		<u>29,181</u>	<u>11</u>
წლის მოგება		<u>29,181</u>	<u>11</u>
სულ წლის სრული შემოსავალი		<u>29,181</u>	<u>11</u>

გ.წ. ბ.წ.

შპს „ბიდი ფროფერტი“
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წ.	2022 წ.
ქონების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი	6	79,485	1,621
სხვა მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი	6	841	631
რეალიზებული სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ხარჯი	11	(50,695)	(1,471)
პერსონალის გასამრჯელოების ხარჯი	7	(1,279)	(1,735)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	8	(754)	(799)
ამორტიზაციის ხარჯი	10	(435)	(514)
ქონებასთან დაკავშირებული სხვა საოპერაციო ხარჯი		(100)	(75)
საოპერაციო მოგება / (ზარალი)		27,063	(2,342)
ფინანსური შემოსავალი	9	2,118	3,569
ფინანსური ხარჯი	15	-	(1,216)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		29,181	11
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		29,181	11
სულ წლის სრული შემოსავალი		29,181	11

შპს „ბიდი ფროფერტი“
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ათას ლარში	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	26,074	(29,415)	(3,341)
მოგება მოცემული წლისთვის	-	11	11
სხვა სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	11	11
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	11,533	-	11,533
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	37,607	(29,404)	8,203
მოგება წლისთვის	-	29,181	29,181
სხვა სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	-	-
სხვა სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	29,181	29,181
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	6,317	-	6,317
საწესდებო კაპიტალის გამოთხოვა	(25,471)	-	(25,471)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	18,453	(223)	18,230

გაგანა

5-24 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ბიდი ფროფერტი“
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

<i>ათას ლარში</i>	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	26,074	(29,415)	(3,341)
მოგება მოცემული წლისთვის	-	11	11
სხვა სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	11	11
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	11,533	-	11,533
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	37,607	(29,404)	8,203
მოგება წლისთვის	-	29,181	29,181
სხვა სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	-	-
სხვა სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	29,181	29,181
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	6,317	-	6,317
საწესდებო კაპიტალის გამოთხოვა	(25,471)	-	(25,471)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	18,453	(223)	18,230

შპს „ბიდი ფროფერტი“
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წ.	2022 წ.
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		29,181	11
კორექტირებები:			
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	9	435	514
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობები		(418)	(3,527)
საპროცენტო ხარჯი	14	-	1,216
საპროცენტო შემოსავალი	14	(300)	(42)
წმინდა შემოსულობების აღმოფხვრა სესხების წინწრებით დაფარვით	14	(1,400)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადები საოპერაციო კაპიტალში ცვლილებებამდე:		27,498	(1,828)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები		160	(194)
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები		38,129	(16,127)
მიმწოდებლების მიმართ გადახდილი ავანსები		(4,461)	2,904
ანაზღაურებადი გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა		(431)	1,227
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები		(1,745)	995
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები		(23,796)	11,308
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადები საოპერაციო კაპიტალში ცვლილებების შემდეგ:		35,354	(1,715)
გადახდილი პროცენტი	14	(8,491)	(10,910)
მიღებული პროცენტი		300	41
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		27,163	(12,584)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	9	(160)	(9)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(160)	(9)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
საწესდებო კაპიტალის გამოთხოვა	13	6,317	11,533
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	13	(25,471)	-
ნასესხების სახსრების დაფარვა	14	(8,333)	(280)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული/(მიღებული) წმინდა ფულადი სახსრები		(27,487)	11,253
ფული და ფულის ექვივალენტების წმინდა შემცირება		(484)	(1,340)
ფული და ფულის ექვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	12	1,652	3,259
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი		(245)	(267)
ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე, წმინდა			
ფული და ფულის ექვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	12	923	1,652

გადასმულია

5-24 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ბიდი ფროფერტი“
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წ.	2022 წ.
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		29,181	11
კორექტირებები:			
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	9	435	514
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის		(418)	(3,527)
სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობები			
საპროცენტო ხარჯი	14	-	1,216
საპროცენტო შემოსავალი	14	(300)	(42)
წმინდა შემოსულობების აღმოფხვრა სესხების	14	(1,400)	-
წინწრებით დაფარვით			
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადები		27,498	(1,828)
საოპერაციო კაპიტალში ცვლილებებამდე:			
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები		160	(194)
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები		38,129	(16,127)
მიმწოდებლების მიმართ გადახდილი ავანსები		(4,461)	2,904
ანაზღაურებადი გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა		(431)	1,227
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები		(1,745)	995
მოხმარებლებისგან მიღებული ავანსები		(23,796)	11,308
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადები საოპერაციო		35,354	(1,715)
კაპიტალში ცვლილებების შემდეგ:			
გადახდილი პროცენტი	14	(8,491)	(10,910)
მიღებული პროცენტი		300	41
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(გამოყენებული)		27,163	(12,584)
წმინდა ფულადი სახსრები			
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	9	(160)	(9)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი		(160)	(9)
სახსრები			
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
საწესდებო კაპიტალის გამოთხოვა	13	6,317	11,533
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	13	(25,471)	-
ნასესხების სახსრების დაფარვა	14	(8,333)	(280)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული/(მიღებული) წმინდა		(27,487)	11,253
ფულადი სახსრები			
ფული და ფულის ექვივალენტების წმინდა შემცირება		(484)	(1,340)
ფული და ფულის ექვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	12	1,652	3,259
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი		(245)	(267)
ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე, წმინდა			
ფული და ფულის ექვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	12	923	1,652

1. შპს „ბიდი ფროფერტი“ 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 „ბიდი ფროფერტისთან“ (შემდგომში - „კომპანია“) დაკავშირებით.

შპს „ბიდი ფროფერტი“ დაფუძნდა 2010 წლის 24 ნოემბერს და მდებარეობს საქართველოში. „კომპანია“ წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაფუძნებულია საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404390967.

„კომპანიის“ 100% წილის მფლობელია „Asatiani Holdings (Cyprus) Limited“, რეგისტრირებული კვიპროსში. „კომპანიის“ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა „Quadrum Investment Management Limited“ (კაიმანის კუნძულები), რომელიც მართავს „კომპანიას“ ინვესტირების სასარგებლოდ და რომლის საბოლოო 100% წილი ეკუთვნის ბ.ნ. ოლეგ პავლოვს.

ძირითადი საქმიანობა. „კომპანიის“ ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა. 2010 წელს, „კომპანიამ“ საქართველოს მთავრობისგან შეისყიდა 37,541 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „თბილისი გარდენის“ მშენებლობა. „თბილისი გარდენის“ თბილისში პირველ ცატამბჯენად ითვლება, რომლის ფარგლებშიც განთავსებული რიგი დამატებითი ობიექტების ოპერირებას უზრუნველყოფს „კომპანია“; დაცული ზაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ივენთ ჰოლი, ტერასა.

2023 წელს „კომპანიამ“ დაასრულა მეორე თაუერის მშენებლობა და დაიწყო მესამე თაუერის მშენებლობა.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. „კომპანიის“ რეგისტრირებული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ყაზბეგის გამზირი №3-5, ხოლო საქმიანობის მთავარი ადგილია: საქართველო, ქ. თბილისი, ასათიანის ქუჩა №10.

(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 მიზანია იყო COVID-19-ის გავრცელებისა და გავლენის შეზღუდვა, როგორცაა მზავრობის 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, 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 ექნება შესამჩნევ 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 შეუფოთება 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“ ქმედუნიათობის უზრუნველსაყოფად და მიიღებს ყველა სამთავრობო გაილაინს, როდესაც აღნიშნული გაიცემა იმ ბაზრებზე, სადაც „კომპანია“ ეწევა საქმიანობას.

1. შპს „ბიდი ფროფერტი“ 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 „ბიდი ფროფერტის“ (შემდგომში - „კომპანია“) დაკავშირებით.

შპს „ბიდი ფროფერტი“ დაფუძნდა 2010 წლის 24 ნოემბერს და მდებარეობს საქართველოში. „კომპანია“ წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაფუძნებულია საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404390967.

„კომპანიის“ 100% წილის მფლობელია „Asatiani Holdings (Cyprus) Limited“, რეგისტრირებული კვიპროსში. „კომპანიის“ საბოლოო მკონტროლებელი მხარეა „Quadrum Investment Management Limited“ (კაიმანის კუნძულები), რომელიც მართავს „კომპანიას“ ინვესტირების სასარგებლოდ და რომლის საბოლოო 100% წილი ეკუთვნის ბ-ნ. ოლეგ პავლოვს.

ძირითადი საქმიანობა. „კომპანიის“ ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა. 2010 წელს, „კომპანიამ“ საქართველოს მთავრობისგან შეისყიდა 37,541 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „თბილისი გარდენის“ მშენებლობა. „თბილისი გარდენი“ თბილისში პირველ ცათამბჯენად ითვლება, რომლის ფარგლებშიც განთავსებული რიგი დამატებითი ობიექტების ოპერირებას უზრუნველყოფს „კომპანია“; დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ივენთ ჰოლი, ტერასა.

2023 წელს „კომპანიამ“ დაასრულა მეორე თაუერის მშენებლობა და დაიწყო მესამე თაუერის მშენებლობა.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. „კომპანიის“ რეგისტრირებული მისამართია: საქართველო, ქ. თბილისი, ყაზბეგის გამზირი №3-5, ხოლო საქმიანობის მთავარი ადგილია: საქართველო, ქ. თბილისი, ასათიანის ქუჩა №10.

(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, 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 ექნება შესამჩნევ 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 შემოთქმება 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“ ქმედუნიათბის უზრუნველსაყოფად და მიიღებს ყველა სამთავრობო გაიდლაინს, როდესაც აღნიშნული გაიცემა იმ ბაზრებზე, სადაც „კომპანია“ ეწევა საქმიანობას.

2. აღრიცხვის საფუძველი

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 მნიშვნელოვანი 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. საქართველოს ეროვნული ვალუტაა ქართული ლარი („GEL“), რომელიც წარმოადგენს „კომპანიის“ ფუნქციონალურ ვალუტას და ვალუტას, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება. 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) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯი

„კომპანიის“ ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯი მოიცავს:

- საპროცენტო ხარჯს;
- საპროცენტო შემოსავალს მიმდინარე ანგარიშებზე;
- უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით გამოწვეულ 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:

- 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 რისკისთ 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.

Handwritten signature

2. აღრიცხვის საფუძველი

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 მნიშვნელოვანი 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. საქართველოს ეროვნული ვალუტაა ქართული ლარი („GEL“), რომელიც წარმოადგენს „კომპანიის“ ფუნქციონალურ ვალუტას და ვალუტას, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება. 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) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯი

„კომპანიის“ ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯი მოიცავს:

- საპროცენტო ხარჯს;
- საპროცენტო შემოსავალს მიმდინარე ანგარიშებზე;
- უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით გამოწვეულ 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:

- 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 უზრუნველდება 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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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 ფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში, და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზირებულ ღირებულებას შორის, კონვერტირებულს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

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

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ისინი განხილვება ნასახები სახსრების ხარჯად, რომელიც კაპიტალიზებულ უნდა იქნას კვალიფიციურ აქტივზე.

(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 განაწილება 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 იხვდება.

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 წარმოდგენილია 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“.

(დ) სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები მოიცავს ქონებას, რომელიც აშენებულია რეალიზაციის მიზნით საქმიანობის ჩვეულ პროცესში, წარმოდგენილია მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების სახით და ფასდება ყველაზე მცირე ხარჯისა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულების მიხედვით. ხარჯი მოიცავს მიწის ღირებულებას, მშენებლობის ხარჯებს, კაპიტალიზებული ნასესხები სახსრების ხარჯებს, ობიექტის მომზადების, დაგეგმვისა და დპროექტების ხარჯებს, ტერიტორიის მომზადების ხარჯებსა და სხვა პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ხარჯი, რომელიც აღიარდება მოგება-ზარალში რეალიზაციისას, განისაზღვრება კვადატულ მეტრებში გაყიდული ქონების ზომით და ხარჯის განაწილებით გაყიდული ქონების ფარდობით ზომაზე.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის სავარაუდო სარეალიზაციო ღირებულება საქმიანობის ჩვეულ პროცესში, დასრულებისა და რეალიზაციის ხარჯის სავარაუდო ხარჯების გამოკლებით.

(ე) ძირითადი საშუალებები

(ი) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების კომპონენტები ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთის და ნებისმიერი დაგროვილი 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 მათი განთავსების ადგილმდებარეობის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის დანახარჯების ღირებულებას. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება აღნიშნული ძირითადი საშუალებების ღირებულების ნაწილის სახით.

გპს ბიდი ფროფერტი

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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.

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

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ისინი განხილვა ნასასხები სახსრების ხარჯად, რომელიც კაპიტალიზებულ უნდა იქნას კვალიფიციურ აქტივზე.

(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 განაწილება ან ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის ფორმით. 15%-იანი მოგების გადასახადი გადაიხდება მთლიან მაჩვენებელზე (ანუ წმინდა დივიდენდები უნდა გადაანგარიშდეს მთლიან მაჩვენებელზე, 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 დაუყოვნებლოვ 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“.

(დ) სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები მოიცავს ქონებას, რომელიც აშენებულია რეალიზაციის მიზნით საქმიანობის ჩვეულ პროცესში, წარმოდგენილია მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების სახით და ფასდება ყველაზე მცირე ხარჯისა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულების მიხედვით. ხარჯი მოიცავს მიწის ღირებულებას, მშენებლობის ხარჯებს, კაპიტალიზებული ნასესხები სახსრების ხარჯებს, ობიექტის მომზადების, დაგეგმვისა და დპროექტების ხარჯებს, ტერიტორიის მომზადების ხარჯებსა და სხვა პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ხარჯი, რომელიც აღიარდება მოგება-ზარალში რეალიზაციისას, განისაზღვრება კვადრატულ მეტრებში გაყიდული ქონების ზომით და ხარჯის განაწილებით გაყიდული ქონების ფარდობით ზომაზე.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის სავარაუდო სარეალიზაციო ღირებულება საქმიანობის ჩვეულ პროცესში, დასრულებისა და რეალიზაციის ხარჯის სავარაუდო ხარჯების გამოკლებით.

(ე) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების კომპონენტები ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთის და ნებისმიერი დაგროვილი 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 მათი განთავსების ადგილმდებარეობის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის დანახარჯების ღირებულებას. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება აღნიშნული ძირითადი საშუალებების ღირებულების ნაწილის სახით.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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 / სხვა ხარჯის ფარგლებში.

(iii) შემდგომი ხარჯები

ძირითადი საშუალებების კომპონენტების გამოცვლის ხარჯი აღიარდება კომპონენტის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდო იქნება, რომ კომპონენტის ფარგლებში განივთვლებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი „კომპანიაში“ შემოედინება, და მისი ღირებულება შესაძლებელია სანდოდ იქნას შეფასებული. გამოცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები გაწვევისთანავე 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 აქტივის თვითღირებულებით, გამოკლებული მისი 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

20 წელი

ავეჯი და საოფისე აღჭურვილობა

5 წელი

სატრანსპორტო საშუალებები, მანქანა-დანადგარები და აღჭურვილობა

5 წელი

(ვ) 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 აღირიცხება გარიგების ფასით.

(ii) ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე, როგორც აღირიცხება: 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):

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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 / სხვა ხარჯის ფარგლებში.

(iii) 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 აქტივის თვითღირებულებით, გამოკლებული მისი 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

20 წელი

ავეჯი და საოფისი აღჭურვილობა

5 წელი

სატრანსპორტო საშუალებები, მანქანა-დანადგარები და აღჭურვილობა

5 წელი

(გ) 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 სამართლიანი 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 აღირიცხება გარიგების ფასით.

(ii) ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე, როგორც აღირიცხება: 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):

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

- იგი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც 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 სავალდებულო 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 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 აღვნიშნეთ, აღირიცხება 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 შეუსაბამო, 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, სავალდებულო გაცვლითი ოპერაციების შედეგად მიღებული შემოსულობა და 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.

(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.

გადახდა

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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

ინვესტიცია სავალდებულო 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 ძირითადი თანხისა და დაუფარავ ძირითადი თანხაზე დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

კაპიტალის ინვესტიციის თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც არ არის წარმოდგენილი სავაჭროდ, „კომპანიის“ 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, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL). თავდაპირველი აღიარებისას, „კომპანიის“ 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, სავალდებულო გაცვლითი ოპერაციების შედეგად მიღებული შემოსულობა და ზარალი და გაუფასურება აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი მოგება ან ზარალი აღიარების შეწყვეტისას აისახება მოგებაში ან ზარალში.

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

(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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

„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 ვადიგასულად. 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, 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 წარმოიშება 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 „კომპანიას“ შეუძლია ან მიიღოს გადასინჯული განაკვეთი ან გამოსყიდოს 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.

გადასმულია

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

„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, 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 წარმოიშვება 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 „კომპანიას“ 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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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“ ამყამად აქვს იურიდიული უფლება, რომ ურთიერთგადაფაროს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით და იმავდროულად ვალდებულების დაკმაყოფილებას. „კომპანია“ ამყამად აქვს კანონიერად აღსრულებადი ურთიერთგადაფარვის უფლება, თუ ეს უფლება არ არის დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და აღსრულებდია როგორც საქმიანობის ნორმალურ 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 აღიარდება 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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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 „კომპანიას“ 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 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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ზარალის რეზერვები სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებზე 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 რელიზაციის 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.

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

- მსესხებლის ან ემიტენტის არსებითი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად, დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- „კომპანიის“ მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურირება 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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ზარალის რეზერვები სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებზე 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 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 სახელმწიფო 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 ხელმწიფოების 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.

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

- მსესხებლის ან ემიტენტის 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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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.

(თ) 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.

(ი) შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან

„კომპანია“ აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ფართებს. შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. წინარე შეთანხმების სტატუსის მქონე ქონებას, როგორც წესი, არ აქვს „კომპანიისთვის“ ალტერნატიული გამოყენების დანიშნულება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეზღუდვების გამო. ამასთან, გადახდის აღსრულებადი უფლება არ წარმოიშვება მანამ, სანამ ხელი არ მოეწერება მიღება-ჩაბარების აქტს და რის შედეგადაც იურიდიული საკუთრების უფლება არ გადავა მომხმარებელზე. ამრიგად, შემოსავლის აღიარება ხდება დროის იმ მომენტში, როდესაც კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. შემოსავალი ფასდება ხელშეკრულებაში შეთანხმებული გარიგების ფასით. ანაზღაურების გადახდა ხდება კონტროლის გადაცემამდე. გადავადებული გადახდა არ არის შეთანხმებული მომხმარებელთან, ამიტომ გარიგების ფასი არ არის კორექტირებული მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის ეფექტისთვის.

(კ) სხვა მომსახურების შემოსავალი

შემოსავალი წარმოიშვება ქონების მფლობელებისთვის გადახდილი დანახარჯებიდან და აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც შესაძლებელი იქნება ხარჯების ხელშეკრულებით ანაზღაურება. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებები მოიცავს შესრულების მრავალ ვალდებულებას, გარიგების ღირებულება ნაწილდება თითოეულ ცალკეულ შესრულების ვალდებულებაზე, დამოუკიდებელი სარეალიზაციო ფასების 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).

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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.

(თ) 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.

(ი) შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან

„კომპანია“ აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ფართებს. შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. წინარე შეთანხმების სტატუსის მქონე ქონებას, როგორც წესი, არ აქვს „კომპანიისთვის“ ალტერნატიული გამოყენების დანიშნულება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეზღუდვების გამო. ამასთან, გადახდის აღსრულებადი უფლება არ წარმოიშვება მანამ, სანამ ხელი არ მოეწერება მიღება-ჩაბარების აქტს და რის შედეგადაც იურიდიული საკუთრების უფლება არ გადავა მომხმარებელზე. ამრიგად, შემოსავლის აღიარება ხდება დროის იმ მომენტში, როდესაც კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. შემოსავალი ფასდება ხელშეკრულებაში შეთანხმებული გარიგების ფასით. ანაზღაურების გადახდა ხდება კონტროლის გადაცემამდე. გადავადებული გადახდა არ არის შეთანხმებული მომხმარებელთან, ამიტომ გარიგების ფასი არ არის კორექტირებული მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის ეფექტისთვის.

(კ) სხვა მომსახურების შემოსავალი

შემოსავალი წარმოიშვება ქონების მფლობელებისთვის გადახდილი დანახარჯებიდან და აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც შესაძლებელი იქნება ხარჯების ხელშეკრულებით ანაზღაურება. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებები მოიცავს შესრულების მრავალ ვალდებულებას, გარიგების ღირებულება ნაწილდება თითოეულ ცალკეულ შესრულების ვალდებულებაზე, დამოუკიდებელი სარეალიზაციო ფასების 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 (გამოცემა 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“ (გამოცემა 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 (გამოცემა 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაში შედის იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდგომ).

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

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).

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.

(ა) მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები

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 შემდეგნაირად:

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

ერ 67

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

გადასვლის ოფციონი მზღვეველებისთვის, 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 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).

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.

(ა) მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები

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 შემდეგნაირად:

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

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას (გაგრძელება)

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 სასარგებლო მომსახურების ვადები

ძირითადი საშუალებების 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.

(მ) დაშვებები

ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას კრიტიკული დაშვებების შესახებ, რომლებსაც გააჩნიათ ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა, არის შემდეგი:

შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან: იმის განსაზღვრა, განხორციელდა თუ არა შესრულების ვალდებულება დროის გარკვეულ მომენტში გრძელვადიან პერსპექტივასთან შედარებით

„კომპანია“ აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ფართებს. შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. წინარე შეთანხმების სტატუსის მქონე ქონებას, როგორც წესი, არ აქვს „კომპანიისთვის“ ალტერნატიული გამოყენების დანიშნულება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეზღუდვების გამო. ამასთან, გადახდის აღსრულებადი უფლება არ წარმოიშვება მანამ, სანამ ხელი არ მოეწერება მიღება-ჩაბარების აქტს და რის შედეგადაც იურიდიული საკუთრების უფლება არ გადავა მომხმარებელზე. ამრიგად, შემოსავლის აღიარება ხდება დროის იმ მომენტში, როდესაც კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. შემოსავალი ფასდება ხელშეკრულებაში შეთანხმებული გარიგების ფასით. ანაზღაურების გადახდა ხდება კონტროლის გადაცემამდე. გადავადებული გადახდა არ არის შეთანხმებული მომხმარებელთან, ამიტომ გარიგების ფასი არ არის კორექტირებული მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის ეფექტისთვის.

მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები: იმის განსაზღვრა, წარმოადგენს თუ არა წინასწარი გადახდები დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს

ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებების შემთხვევაში, „კომპანია“ უფლებამოსილია მიიღოს საწყისი დეპოზიტი. „კომპანიამ“ დაასკვნა, რომ აღნიშნული არ უნდა ჩათვალოს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტად, რადგან ეს გამოწვეულია სხვა მიზეზების გამო, გარდა „კომპანიისთვის“ დაფინანსების უზრუნველყოფისა. საწყისი დეპოზიტები გამოიყენება „კომპანიის“ დასაცავად სხვა მხარისგან, რომელიც ჯეროვნად ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ზოგიერთ ან ყველა ვალდებულებას, როდესაც მომხმარებლებს არ გააჩნიათ დადგენილი საკრედიტო ისტორია ან აქვთ ვადაგადაცილებული გადახდების ისტორია.

ძირითადი საშუალებების ანაზღაურების შესაძლებლობა

„კომპანიის“ ხელმძღვანელობა იყენებს პროფესიულ მსჯელობას ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების განხილვისას, რათა განსაზღვროს, წარმოადგენილია თუ არა რაიმე მითითება აღნიშნული აქტივების გაუფასურების ზარალთან დაკავშირებით. ანაზღაურებადი თანხის შეფასება გამოყენებული სამომავლო ფულადი ნაკადების პროგნოზს და შედარებულია ინვესტიციიდან საჭირო ანაზღაურებასა და აქტივისთვის დამახასიათებელ რისკებთან. ძირითადი დაშვებები, რომლებიც ეფუძნება „კომპანიის“ საკუთრებაში არსებული აქტივების ანაზღაურების შესაძლებლობას, არის ის, რაც უკავშირდება პოტენციური შემოსავლების მიღებას და მოსალოდნელ საბაზრო ღირებულებას, რომელიც შედარებულია აქტივების მიმდინარე საბალანსო ღირებულებასთან. „კომპანია“ არ განსაზღვრავს რაიმე გაუფასურების ხარჯებს, როგორც აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე მაღალ აქტივების ანაზღაურებად ღირებულებას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

გ.წ. ბ.წ.

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას (გაგრძელება)

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 საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები

ძირითადი საშუალებების 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.

(ბ) დაშვებები

ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას კრიტიკული დაშვებების შესახებ, რომლებსაც გააჩნიათ ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა, არის შემდეგი:

შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან: იმის განსაზღვრა, განხორციელდა თუ არა შესრულების ვალდებულება დროის გარკვეულ მომენტში გრძელვადიან პერსპექტივასთან შედარებით

„კომპანია“ აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ფართებს. შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. წინარე შეთანხმების სტატუსის მქონე ქონებას, როგორც წესი, არ აქვს „კომპანიისთვის“ ალტერნატიული გამოყენების დანიშნულება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეზღუდვების გამო. ამასთან, გადახდის აღსრულებადი უფლება არ წარმოიშობება მანამ, სანამ ხელი არ მოეწერება მიღება-ჩაბარების აქტს და რის შედეგადაც იურიდიული საკუთრების უფლება არ გადავა მომხმარებელზე. ამრიგად, შემოსავლის აღიარება ხდება დროის იმ მომენტში, როდესაც კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. შემოსავალი ფასდება ხელშეკრულებაში შეთანხმებული გარიგების ფასით. ანაზღაურების გადახდა ხდება კონტროლის გადაცემამდე. გადავადებული გადახდა არ არის შეთანხმებული მომხმარებელთან, ამიტომ გარიგების ფასი არ არის კორექტირებული მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის ეფექტისთვის.

მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები: იმის განსაზღვრა, წარმოადგენს თუ არა წინასწარი გადახდები დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს

ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებების შემთხვევაში, „კომპანია“ უფლებამოსილია მიიღოს საწყისი დეპოზიტი. „კომპანია“ დაასკვნა, რომ აღნიშნული არ უნდა ჩათვალოს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტად, რადგან ეს გამოწვეულია სხვა მიზეზების გამო, გარდა „კომპანიისთვის“ დაფინანსების უზრუნველყოფისა. საწყისი დეპოზიტები გამოიყენება „კომპანიის“ დასაცავად სხვა მხარისგან, რომელიც ჯეროვნად ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ზოგიერთ ან ყველა ვალდებულებას, როდესაც მომხმარებლებს არ გააჩნიათ დადგენილი საკრედიტო ისტორია ან აქვთ ვადაგადაცილებული გადახდების ისტორია.

ძირითადი საშუალებების ანაზღაურების შესაძლებლობა

„კომპანიის“ ხელმძღვანელობა იყენებს პროფესიულ მსჯელობას ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების განხილვისას, რათა განსაზღვროს, წარმოადგენია თუ არა რაიმე მითითება აღნიშნული აქტივების გაუფასურების ზარალთან დაკავშირებით. ანაზღაურებადი თანხის შეფასება ეფუძნება გამოყენებული სამომავლო ფულადი ნაკადების პროგნოზს და შედარებულია ინვესტიციიდან საჭირო ანაზღაურებასა და აქტივისთვის დამახასიათებელ რისკებთან. ძირითადი დაშვებები, რომლებიც ეფუძნება „კომპანიის“ საკუთრებაში არსებული აქტივების ანაზღაურების შესაძლებლობას, არის ის, რაც უკავშირდება პოტენციური შემოსავლების მიღებას და მოსალოდნელ საბაზრო ღირებულებას, რომელიც შედარებულია აქტივების მიმდინარე საბალანსო ღირებულებასთან. „კომპანია“ არ განსაზღვრავს რაიმე გაუფასურების ხარჯებს, როგორც აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე მაღალ აქტივების ანაზღაურებად ღირებულებას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „ბიდი ფროფერტი“

ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებული შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

6. მოგება და სხვა შემოსავალი

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	79,485	1,621
შემოსავალი ქონების რეალიზაციიდან*	841	631
სხვა მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი	80,326	2,252
სულ მოგება და სხვა შემოსავალი		

* „თბილისი გარდენის“ მე-2 თაური ოფიციალურად იქნა ექსპლუატაციაში გაშვებული 2023 წლის ივნისში.

7. პერსონალის გასამრჯელოების ხარჯი

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
პერსონალის გასამრჯელოების ხარჯი	1,225	993
პრემიები	54	742
სულ პერსონალის გასამრჯელოების ხარჯი	1,279	1,735

8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
კომუნალური ხარჯი	367	339
აუდიტისა და სხვა მომსახურების ხარჯი*	96	64
მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადის ხარჯი	90	82
მარკეტინგის ხარჯი	71	163
საბანკო მოსაკრებლები	10	-
ოფისის ხარჯი	9	10
კომუნიკაციის ხარჯი	4	4
დაზღვევის ხარჯი	3	4
სხვა	104	133
სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	754	799

(*) აუდიტის და სხვა მომსახურების ხარჯი მოიცავს 62 ათას ლარს (2022 წ.: 48 ათას ლარს) - აუდიტორის / აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა მომსახურებისთვის გადახდილ საზღაურს, როგორც ეს განსაზღვრულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

9. ფინანსური შემოსავალი

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
წმინდა შემოსულობა ნასესხები სახსრების წინსწრებით დაფარვაზე	1,400	-
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით მიღებული შემოსულობები / ზარალი, წმინდა	418	3,527
საპროცენტო შემოსავალი	300	42
სულ ფინანსური შემოსავალი	2,118	3,569

გაბრიელ

შპს „ბიდი ფროფერტი“

ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებული შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

6. მოგება და სხვა შემოსავალი

<i>ათას ლარში</i>	2023 წ.	2022 წ.
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან		
შემოსავალი ქონების რეალიზაციიდან*	79,485	1,621
სხვა მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი	841	631
სულ მოგება და სხვა შემოსავალი	80,326	2,252

* „თბილისის გარდენის“ მე-2 თაუერი ოფიციალურად იქნა ექსპლუატაციაში გაშვებული 2023 წლის ივნისში.

7. პერსონალის გასამრჯელოების ხარჯი

<i>ათას ლარში</i>	2023 წ.	2022 წ.
პერსონალის გასამრჯელოების ხარჯი	1,225	993
პრემიები	54	742
სულ პერსონალის გასამრჯელოების ხარჯი	1,279	1,735

8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი

<i>ათას ლარში</i>	2023 წ.	2022 წ.
კომუნალური ხარჯი	367	339
აუდიტისა და სხვა მომსახურების ხარჯი*	96	64
მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადის ხარჯი	90	82
მარკეტინგის ხარჯი	71	163
საბანკო მოსაკრებლები	10	-
ოფისის ხარჯი	9	10
კომუნიკაციის ხარჯი	4	4
დაზღვევის ხარჯი	3	4
სხვა	104	133
სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	754	799

(*) აუდიტის და სხვა მომსახურების ხარჯი მოიცავს 62 ათას ლარს (2022 წ.: 48 ათას ლარს) - აუდიტორის / აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა მომსახურებისთვის გადახდილ საზღაურს, როგორც ეს განსაზღვრულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

9. ფინანსური შემოსავალი

<i>ათას ლარში</i>	2023 წ.	2022 წ.
წმინდა შემოსულობა ნასესხები სახსრების წინსწრებით დაფარვაზე	1,400	-
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით მიღებული შემოსულობები / ზარალი, წმინდა	418	3,527
საპროცენტო შემოსავალი	300	42
სულ ფინანსური შემოსავალი	2,118	3,569

შპს „ბიდი ფროფერტი“

ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებული შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

10. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათას ლარში	შენობა- ნაგებობები	მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობები	ავეჯი და საოფისე მოწყობილობები	სულ
ხარჯი				
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	7,093	520	642	8,255
დამატებები	-	-	9	9
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	7,093	520	651	8,264
დამატებები	-	115	45	160
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	7,093	635	696	8,424
დაგროვილი ცვეთა				
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	1,323	383	523	2,229
ცვეთის საფასური	355	88	71	514
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,678	471	594	2,743
ცვეთის საფასური	355	59	21	435
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,033	530	615	3,178
საბალანსო ღირებულება				
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	5,770	137	119	6,026
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,415	49	57	5,521
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,060	105	81	5,246

ძირითადი საშუალებები მოიცავს გაყიდვების ოფისის მისამართზე: თბილისი, ასათიანის ქ. №10. „კომპანია“ შენობას იყენებს შოურუმისთვის. გარდა ამისა, ძირითად საშუალებებში შედის აუზი, ფიტნეს და იოგას ცენტრი, ტერასა და საკონფერენციო დარბაზი, რომელიც მდებარეობს „თბილისი გარდენსში“, პირველ თაურში.

11. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ფარგლებში წარმოდგენილი ქონება - მიმდინარე სამუშაოები*	9,490	48,469
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ფარგლებში წარმოდგენილი ქონება - დასრულებული	5,000	2,853
სხვა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	16	282
სულ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	14,506	51,604

(*) სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ფარგლებში წარმოდგენილი ქონება – 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიმდინარე სამუშაოები მოიცავს მიწის ნაშთებს 5,244 ათასი ლარის ოდენობით (2022 წლის 31 დეკემბერი: 8,429 ათასი ლარი), გასაყიდი საცხოვრებელი ფართების განვითარების მიზნით.

გაყიდული სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ღირებულების წარმოდგენის პერიოდის განმავლობაში ხარჯის სახით აღიარებულმა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ღირებულებამ შეადგინა 50,695 ათასი ლარი (2022 წ.: 1,471 ათასი ლარი).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიას“ ნაკისრი ჰქონდა სახელშეკრულებო ვალდებულებები 8,730 ათასი აშშ დოლარის (23,478 ათასი ლარის ექვივალენტის) (2022 წ.: 2,110 ათასი აშშ დოლარი, 5,702 ათასი ლარის ექვივალენტის) ქონების შესყიდვასთან, მშენებლობასთან ან განვითარებასთან დაკავშირებით.

გადახედულია

10. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათას ლარში	შენიშნა- ნაგებობები	მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობები	ავეჯი და საოფისე მოწყობილობები	სულ
ხარჯი				
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	7,093	520	642	8,255
დამატებები	-	-	9	9
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	7,093	520	651	8,264
დამატებები	-	115	45	160
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	7,093	635	696	8,424
დაგროვილი ცვეთა				
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	1,323	383	523	2,229
ცვეთის საფასური	355	88	71	514
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,678	471	594	2,743
ცვეთის საფასური	355	59	21	435
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,033	530	615	3,178
საბალანსო ღირებულება				
2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	5,770	137	119	6,026
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,415	49	57	5,521
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,060	105	81	5,246

ძირითადი საშუალებები მოიცავს გაყიდვების ოფისის მისამართზე: თბილისი, ასათიანის ქ. №10. „კომპანია“ შენობას იყენებს შოურუმისთვის. გარდა ამისა, ძირითად საშუალებებში შედის აუზი, ფიტნეს და იოგას ცენტრი, ტერასა და საკონფერენციო დარბაზი, რომელიც მდებარეობს „თბილისი გარდენსში“, პირველ თაურში.

11. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ფარგლებში წარმოდგენილი ქონება - მიმდინარე სამუშაოები*	9,490	48,469
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ფარგლებში წარმოდგენილი ქონება - დასრულებული	5,000	2,853
სხვა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	16	282
სულ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	14,506	51,604

(*) სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ფარგლებში წარმოდგენილი ქონება - 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიმდინარე სამუშაოები მოიცავს მიწის ნაშთებს 5,244 ათასი ლარის ოდენობით (2022 წლის 31 დეკემბერი: 8,429 ათასი ლარი), გასაყიდი საცხოვრებელი ფართების განვითარების მიზნით.

გაყიდული სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ღირებულების წარმოდგენის პერიოდის განმავლობაში ხარჯის სახით აღიარებულმა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ღირებულებამ შეადგინა 50,695 ათასი ლარი (2022 წ.: 1,471 ათასი ლარი).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანია“ ნაკისრი ჰქონდა სახელშეკრულებო ვალდებულებები 8,730 ათასი აშშ დოლარის (23,478 ათასი ლარის ექვივალენტის) (2022 წ.: 2,110 ათასი აშშ დოლარი, 5,702 ათასი ლარის ექვივალენტის) ქონების შესყიდვასთან, მშენებლობასთან ან განვითარებასთან დაკავშირებით.

შპს „ბიდი ფროფერტი“

ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებული შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

11. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები (გაგრძელება)

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების მოძრაობის შეჯამება (დასრულებული და მიმდინარეობს სამუშაოები), სხვა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების გამოკლებით, წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
1 იანვრის მდგომარეობით	51,322	33,789
მშენებლობის ხარჯები	13,307	18,070
კაპიტალიზირებული სასესხო ხარჯები	556	934
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ფარგლებში წარმოდგენილი რეალიზებული ქონების ხარჯი	(50,695)	(1,471)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	14,490	51,322

12. მიმწოდებლების მიმართ გადახდილი ავანსები

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
მიმწოდებლების მიმართ გადახდილი ავანსები	6,298	1,837
სულ მიმწოდებლების მიმართ გადახდილი ავანსები	6,298	1,837

მიმწოდებლების მიმართ გადახდილი ავანსების ჯამური ნაშთები დაკავშირებული იყო საქონლისა და მომსახურების შესყიდვებთან ადგილობრივი მიმწოდებლებისგან სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ფარგლებში წარმოდგენილი ქონებისთვის - მიმდინარე სამუშაოები.

13. ფული და ფულის ექვივალენტები

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
მიმდინარე ანგარიში	923	178
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	923	178

„კომპანიის“ დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკის მიმართ და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია მე-17 შენიშვნაში.

ფულის და ფულის ექვივალენტების ნაშთების საკრედიტო ხარისხს 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.

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	1,474
სულ შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	1,474

„კომპანია“ ახდენს ყველა ფულადი სახსრის, რომლის გამოყენება სხვაგვარად შეზღუდულია მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების დებულებებით, კლასიფიცირებას შეზღუდული ფულადი სახსრების სახით.

14. კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

2023 წლის განმავლობაში „კომპანიის“ საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 2,400 ათასი აშშ დოლარით (6,317 ათასი ლარით) და შემცირდა 9,450 ათასი აშშ დოლარით (25,471 ათასი ლარით).

2022 წლის განმავლობაში „კომპანიის“ საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 4,050 ათასი აშშ დოლარით (11,533 ათასი ლარით).

2023 წლის 31 დეკემბერს, ნებადართულმა და განაღდებულმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 18,453 ათასი ლარი და 12,000 ათასი აშშ დოლარი (2022 წ.: 37,607 ათასი ლარი და 19,050 ათასი აშშ დოლარი).

Handwritten signature

შპს „ბიდი ფროფერტი“

ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებული შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

11. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები (გაგრძელება)

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების მოძრაობის შეჯამება (დასრულებული და მიმდინარეობს სამუშაოები), სხვა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების გამოკლებით, წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
1 იანვრის მდგომარეობით	51,322	33,789
შენიშნულობის ხარჯები	13,307	18,070
კაპიტალიზირებული სასესხო ხარჯები	556	934
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ფარგლებში წარმოდგენილი რეალიზებული ქონების ხარჯი	(50,695)	(1,471)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	14,490	51,322

12. მიმწოდებლების მიმართ გადახდილი ავანსები

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
მიმწოდებლების მიმართ გადახდილი ავანსები	6,298	1,837
სულ მიმწოდებლების მიმართ გადახდილი ავანსები	6,298	1,837

მიმწოდებლების მიმართ გადახდილი ავანსების ჯამური ნაშთები დაკავშირებული იყო საქონლისა და მომსახურების შესყიდვებთან ადგილობრივი მიმწოდებლებისგან სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ფარგლებში წარმოდგენილი ქონებისთვის - მიმდინარე სამუშაოები.

13. ფული და ფულის ექვივალენტები

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
მიმდინარე ანგარიში	923	178
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	923	178

„კომპანიის“ დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკის მიმართ და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია მე-17 შენიშვნაში.

ფულის და ფულის ექვივალენტების ნაშთების საკრედიტო ხარისხს გააჩნია გრძელვადიანი რეიტინგი „BB“ ფიტჩის რეიტინგის მიხედვით 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და არ არის არც ვადადაცვილებული და არც გაუფასურებული.

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	1,474
სულ შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	1,474

„კომპანია“ ახდენს ყველა ფულადი სახსრის, რომლის გამოყენება სხვაგვარად შეზღუდულია მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების დებულებებით, კლასიფიცირებას შეზღუდული ფულადი სახსრების სახით.

14. კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

2023 წლის განმავლობაში „კომპანიის“ საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 2,400 ათასი აშშ დოლარით (6,317 ათასი ლარით) და შემცირდა 9,450 ათასი აშშ დოლარით (25,471 ათასი ლარით).

2022 წლის განმავლობაში „კომპანიის“ საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 4,050 ათასი აშშ დოლარით (11,533 ათასი ლარით).

2023 წლის 31 დეკემბერს, ნებადართულმა და განადგებულმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 18,453 ათასი ლარი და 12,000 ათასი აშშ დოლარი (2022 წ.: 37,607 ათასი ლარი და 19,050 ათასი აშშ დოლარი).

შპს „ბიდი ფროფერტი“

ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებული შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

14. კაპიტალი (გაგრძელება)

(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.

15. ნასესხები სახსრები

მოცემული შენიშვნა ითვალისწინებს ინფორმაციას „კომპანიის“ პროცენტური სესხების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. „კომპანიის“ საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკის ზემოქმედების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 17.

ათას ლარში

	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
<i>გრძელვადიანი ვალდებულებები</i>		
არაუზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	-	9,472
<i>მიმდინარე ვალდებულებები</i>		
არაუზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	-	8,763
	-	18,235

(ა) ვადა და სესხის დაფარვის გრაფიკი

გადასახდელი ნასესხები სახსრების ვადა და პირობები წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

		ნომინალური	გადახდის	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ათას ლარში	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	წელი	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
არაუზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	8%	2035	-	18,235
სულ საპროცენტო ვალდებულებები				-	18,235

(ბ) ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება

ათას ლარში

	2023 წ.	2022 წ.
ნაშთი 1 იანვარს		
ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან:	18,235	30,599
ძირი ნაშთის დაფარვა	(8,333)	(280)
პროცენტის დაფარვა	(8,491)	(10,910)
სულ ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან	(16,824)	(11,190)
ცვლილებების გავლენა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსების განაკვეთებზე	(567)	(3,324)
ნასესხები სახსრების წინსწრებით დაფარვის ეფექტი*	(1,400)	-
სხვა ცვლილებები	(1,967)	(3,324)
ვალდებულებასთან დაკავშირებული		
საპროცენტო ხარჯი	-	1,216
კაპიტალიზირებული სასესხო ხარჯები	556	934
სულ ვალდებულებასთან დაკავშირებული სხვა ცვლილებები	556	2,150
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	18,235

ერნე

14. კაპიტალი (გაგრძელება)**(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.

15. ნასესხები სახსრები

მოცემული შენიშვნა ითვალისწინებს ინფორმაციას „კომპანიის“ პროცენტური სესხების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. „კომპანიის“ საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკის ზემოქმედების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 17.

ათას ლარში

	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	-	9,472
მიმდინარე ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	-	8,763
	-	18,235

(ა) ვადა და სესხის დაფარვის გრაფიკი

გადასახდელი ნასესხები სახსრების ვადა და პირობები წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

				2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ათას ლარში	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	გადახდის წელი	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
არაუზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	8%	2035	-	18,235
სულ საპროცენტო ვალდებულებები				-	18,235

(ბ) ფინანსური საკმისიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება

ათას ლარში

	2023 წ.	2022 წ.
ნაშთი 1 იანვარს	18,235	30,599
ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან:		
ძირი ნაშთის დაფარვა	(8,333)	(280)
პროცენტის დაფარვა	(8,491)	(10,910)
სულ ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან	(16,824)	(11,190)
ცვლილებების გავლენა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსების განაკვეთებზე	(567)	(3,324)
ნასესხები სახსრების წინსწრებით დაფარვის ეფექტი*	(1,400)	-
სხვა ცვლილებები	(1,967)	(3,324)
ვალდებულებასთან დაკავშირებული		
საპროცენტო ხარჯი	-	1,216
კაპიტალიზირებული სასესხო ხარჯები	556	934
სულ ვალდებულებასთან დაკავშირებული სხვა ცვლილებები	556	2,150
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	18,235

15. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

(“) „კომპანია“ დაასრულა მე-2 თავურის მშენებლობა, გაყიდა მისი სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ფარგლებში წარმოდგენილი ძირითადი ნაწილი და თავისუფალი ხელმისაწვდომი სახსრები მიმართა პარტნიორებისგან აღებული ნასესხები სახსრების სრულად დაფარვისკენ, რომელთა დაფარვის სახელშეკრულებო წელი არის 2035 წელი. გავლენამ ნასესხები სახსრების წინსწრებით დაფარვაზე შეადგინა 1,400 ათასი ლარი და აღიარებული იქნა ფინანსურ შემოსავალში.

ნომინალური ღირებულების მქონე ნასესხები სახსრები. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთა მიერ წარმოდგენილი დამატებითი ინფორმაციის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, ხელმძღვანელობამ მოამზადა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ნასესხები სახსრებისა და მათთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯების შეჯერება (ანუ ამორტიზებული ღირებულებით) იმ თანხებთან, რომლებიც წარმოდგენილი იქნებოდა სახელშეკრულებო პირობებით (ანუ ნომინალური ღირებულებით).

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
ნომინალური ღირებულებით ნასესხები სახსრები 1 იანვრის მდგომარეობით	16,957	30,721
დარიცხული პროცენტი	415	750
გადახდილი პროცენტი	(8,491)	(10,910)
გადახდილი ძირი თანხა	(8,333)	(280)
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობით გამოწვეული სხვაობა	(548)	(3,324)
ნომინალური ღირებულებით ნასესხები სახსრები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	16,957
ამორტიზებული ხარჯების აღრიცხვის გავლენა ნასესხებ სახსრებზე	-	1,278
ამორტიზებული ღირებულებით ნასესხები სახსრები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	18,235
ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
წლისთვის დარიცხული მთლიანი ნომინალური პროცენტი	415	750
ამორტიზებული ხარჯების აღრიცხვის გავლენა დარიცხულ პროცენტზე	141	1,400
წლისთვის დარიცხული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	556	2,150

16. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები

„კომპანია“ აღიარა შემდეგი ვალდებულებები, რომლებიც წარმოიშვა მომხმარებლებთან გაფორმებული ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული ავანსებიდან:

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	7,599	31,395
სულ მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	7,599	31,395

სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებით აღიარებული შემოსავალი. 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებით აღიარებულ იქნა 74,759 ათასი ლარის ოდენობის შემოსავალი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში.

შეუსრულებელი ხელშეკრულებები მომხმარებლებთან. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ინფორმაცია მომხმარებლებთან გაფორმებული ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე წარმოქმნილი შეუსრულებელი ვალდებულებების შესახებ.

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
გარიგების ღირებულების ჯამური თანხა, რომელიც გამოყოფილია იმ ხელშეკრულებებზე, რომლებიც სრულად არ შესრულდა 31 დეკემბრის მდგომარეობით	18,335	87,960

ხელმძღვანელობა იმედოვნებს, რომ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეუსრულებელ ხელშეკრულებებზე გამოყოფილი გარიგების ღირებულების 100% (7,639 ათასი ლარი) აღიარებული იქნება შემოსავლის სახით 2025 წლის განმავლობაში.

გა. ნი

15. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

(*) „კომპანია“ დაასრულა მე-2 თაუერის მშენებლობა, გაყიდა მისი სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ფარგლებში წარმოდგენილი ძირითადი ნაწილი და თავისუფალი ხელმისაწვდომი სახსრები მიმართა პარტნიორებისგან აღებული ნასესხები სახსრების სრულად დაფარვისკენ, რომელთა დაფარვის სახელშეკრულებო წელი არის 2035 წელი. გავლენამ ნასესხები სახსრების წინსწრებით დაფარვაზე შეადგინა 1,400 ათასი ლარი და აღიარებული იქნა ფინანსურ შემოსავალში.

ნომინალური ღირებულების მქონე ნასესხები სახსრები. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთა მიერ წარმოდგენილი დამატებითი ინფორმაციის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, ხელმძღვანელობამ მოამზადა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ნასესხები სახსრებისა და მათთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯების შეჯერება (ანუ ამორტიზებული ღირებულებით) იმ თანხებთან, რომლებიც წარმოდგენილი იქნებოდა სახელშეკრულებო პირობებით (ანუ ნომინალური ღირებულებით).

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
ნომინალური ღირებულებით ნასესხები სახსრები 1 იანვრის მდგომარეობით	16,957	30,721
დარიცხული პროცენტი	415	750
გადახდილი პროცენტი	(8,491)	(10,910)
გადახდილი ძირი თანხა	(8,333)	(280)
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობით გამოწვეული სხვაობა	(548)	(3,324)
ნომინალური ღირებულებით ნასესხები სახსრები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	16,957
ამორტიზებული ხარჯების აღრიცხვის გავლენა ნასესხებ სახსრებზე	-	1,278
ამორტიზებული ღირებულებით ნასესხები სახსრები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	18,235
ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
წლისთვის დარიცხული მთლიანი ნომინალური პროცენტი	415	750
ამორტიზებული ხარჯების აღრიცხვის გავლენა დარიცხულ პროცენტზე	141	1,400
წლისთვის დარიცხული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	556	2,150

16. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები

„კომპანია“ აღიარა შემდეგი ვალდებულებები, რომლებიც წარმოიშვა მომხმარებლებთან გაფორმებული ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული ავანსებიდან:

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	7,599	31,395
სულ მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	7,599	31,395

სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებით აღიარებული შემოსავალი. 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებით აღიარებულ იქნა 74,759 ათასი ლარის ოდენობის შემოსავალი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში.

შეუსრულებელი ხელშეკრულებები მომხმარებლებთან. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ინფორმაცია მომხმარებლებთან გაფორმებული ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე წარმოქმნილი შეუსრულებელი ვალდებულებების შესახებ.

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
გარიგების ღირებულების ჯამური თანხა, რომელიც გამოყოფილია იმ ხელშეკრულებებზე, რომლებიც სრულად არ შესრულდა 31 დეკემბრის მდგომარეობით	18,335	87,960

ხელმძღვანელობა იმედოვნებს, რომ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეუსრულებელ ხელშეკრულებებზე გამოყოფილი გარიგების ღირებულების 100% (7,639 ათასი ლარი) აღიარებული იქნება შემოსავლის სახით 2025 წლის განმავლობაში.

17. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
დავალიანება მშენებლობისთვის	2,059	3,544
სხვა კრედიტორული დავალიანებები	176	52
სულ სავაჭრო და სულ კრედიტორული დავალიანებები	2,235	3,596

18. 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“ რისკების მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკები მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის და სხვა საფასო რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების 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

„კომპანიის“ მიმართ საკრედიტო რისკის ზემოქმედებაზე გავლენას ახდენს ძირითადად თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. თუმცა, ხელმძღვანელობა ასევე ითვალისწინებს ისეთ ფაქტორებს, რომლებმაც შეიძლება გავლენა მოახდინონ „კომპანიის“ მომხმარებელთა ბაზის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ ქვეყნის დეფოლტის რისკზე, სადაც მომხმარებლები ოპერირებენ, განსაკუთრებით მიმდინარე გაუარესებულ ეკონომიკურ ვითარებაში. „კომპანიაზე“ საკრედიტო რისკის ზემოქმედება ძირითადად კონცენტრირებულია საქართველოში.

„კომპანია“ არ ითხოვს გირაოს სავაჭრო და დებიტორულ დავალიანებებთან დაკავშირებით. „კომპანიის“ ბიზნეს მოდელის (მნიშვნელოვანი დებიტორული ნაშთების) გათვალისწინებით, არ ითვლება, რომ საკრედიტო რისკი ახდენს მნიშვნელოვან გავლენას „კომპანიაზე“. შესაბამისად, „კომპანია“ არ ახორციელებს ინვესტიციას საკრედიტო რისკის მართვის დახვეწილი სისტემების შექმნაში.

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

გაუარესებული კრედიტუნარიანობის მქონე მომხმარებლებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედების შესახებ ეცნობება და განიხილება ხელმძღვანელობის მიერ. ხელმძღვანელობა განიხილავს კონტრაგენტების მუშაობას და აკვირდება ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

17. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
დავალიანება მშენებლობისთვის	2,059	3,544
სხვა კრედიტორული დავალიანებები	176	52
სულ სავაჭრო და სულ კრედიტორული დავალიანებები	2,235	3,596

18. 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“ რისკების მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკები მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის და სხვა საფასო რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების 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

„კომპანიის“ მიმართ საკრედიტო რისკის ზემოქმედებაზე გავლენას ახდენს ძირითადად თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. თუმცა, ხელმძღვანელობა ასევე ითვალისწინებს ისეთ ფაქტორებს, რომლებმაც შეიძლება გავლენა მოახდინონ „კომპანიის“ მომხმარებელთა ბაზის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ ქვეყნის დეფოლტის რისკზე, სადაც მომხმარებლები ოპერირებენ, განსაკუთრებით მიმდინარე გაუარესებულ ეკონომიკურ ვითარებაში. „კომპანიაზე“ საკრედიტო რისკის ზემოქმედება ძირითადად კონცენტრირებულია საქართველოში.

„კომპანია“ არ ითხოვს გირაოს სავაჭრო და დებიტორულ დავალიანებებთან დაკავშირებით. „კომპანიის“ ბიზნეს მოდელის (მნიშვნელოვანი დებიტორული ნაშთების) გათვალისწინებით, არ ითვლება, რომ საკრედიტო რისკი ახდენს მნიშვნელოვან გავლენას „კომპანიაზე“. შესაბამისად, „კომპანია“ არ ახორციელებს ინვესტიციას საკრედიტო რისკის მართვის დახვეწილი სისტემების შექმნაში.

„კომპანია“ განსაზღვრავს საკრედიტო რისკების დონეებს, რომელსაც ის ახორციელებს კონტრაგენტებთან ან კონტრაგენტთა კომპანიასთან მიმართებაში მიღებული რისკების ოდენობის ზღვრების დაწესებით. საკრედიტო რისკების დონის ზღვრები რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ასეთი რისკების მონიტორინგი ხდება მომდრავ საფუძველზე და ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირად განხილვას.

გაუარესებული კრედიტუნარიანობის მქონე მომხმარებლებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედების შესახებ ეცნობება და განიხილება ხელმძღვანელობის მიერ. ხელმძღვანელობა განიხილავს კონტრაგენტების მუშაობას და აკვირდება ვადაგადაცდილებულ ნაშთებს.

18. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობა თვლის, რომ 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანია“ მნიშვნელოვნად არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებიდან და რომ მთლიანი მოსალოდნელი ზარალის გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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. „კომპანია“ დგას სავალუტო რისკის წინაშე იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც აღინიშნება შეუსაბამოა შესყიდვებისა და ნასესხები სახსრების დენომინირებისა და „კომპანიის“ საოპერაციო ვალუტას შორის. „კომპანიის“ ფუნქციონალური ვალუტა არის ქართული ლარი („GEL“). ვალუტა, რომელშიც ძირითადად დენომინირებულია აღნიშნული ოპერაციები, არის ევრო და აშშ დოლარი.

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	527	(1,755)	(1,228)
ევრო	36	-	36

ათას ლარში	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	2,067	(21,874)	(19,807)
ევრო	24	-	24

ზემოაღნიშნული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. არაფულადი აქტივები არ ითვლება რაიმე მნიშვნელოვან სავალუტო რისკად.

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	2.702
ევრო	2.8416	3.0792	2.9753	2.8844

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

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(123)	(1,981)
აშშ დოლარის შესუსტება 10%-ით	123	1,981
ევროს გამყარება 10%-ით	4	2
ევროს შესუსტება 10%-ით	(4)	(2)

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 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. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მითითებული თანხისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულადი ნაკადებს.

18. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობა თვლის, რომ 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანია“ მნიშვნელოვნად არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებიდან და რომ მთლიანი მოსალოდნელი ზარალის გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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. „კომპანია“ დგას სავალუტო რისკის წინაშე იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც აღინიშნება შეუსაბამოა შესყიდვებისა და ნასესხები სახსრების დენომინირებისა და „კომპანიის“ საოპერაციო ვალუტას შორის. „კომპანიის“ ფუნქციონალური ვალუტა არის ქართული ლარი („GEL“). ვალუტა, რომელშიც ძირითადად დენომინირებულია აღნიშნული ოპერაციები, არის ევრო და აშშ დოლარი.

ათას ლარში	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	527	(1,755)	(1,228)
ევრო	36	-	36

ათას ლარში	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
აშშ დოლარი	2,067	(21,874)	(19,807)
ევრო	24	-	24

ზემოაღნიშნული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. არაფულადი აქტივები არ ითვლება რაიმე მნიშვნელოვან სავალუტო რისკად.

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	2.702
ევრო	2.8416	3.0792	2.9753	2.8844

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

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(123)	(1,981)
აშშ დოლარის შესუსტება 10%-ით	123	1,981
ევროს გამყარება 10%-ით	4	2
ევროს შესუსტება 10%-ით	(4)	(2)

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. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მითითებული თანხისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულადი ნაკადებს.

შპს „ბიდი ფროფერტი“

ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებული შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

18. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

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 სავალუტო გაცვლითი კურსის მიხედვით.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არის შემდეგი:

ათასი ლარში	სამალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები		1 თვიდან 3 თვემდე	3 თვიდან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	2,235	2,235	2,235	-	-	-	-	-
	2,235	2,235	2,235	-	-	-	-	-

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

ათასი ლარში	სამალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები		1 თვიდან 3 თვემდე	3 თვიდან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	3,596	3,596	3,596	-	-	-	-	-
ნასესხები სახსრები	18,235	22,312	1,081	2,162	6,191	4,102	8,776	
	21,593	25,571	4,340	2,162	6,191	4,102	8,776	

„კომპანიის“ მიზანია შეინარჩუნოს ფული და ფულის ექვივალენტები მომდევნო წლის განმავლობაში ფინანსური ვალდებულებების მიმართ მოსალოდნელი ფულადი სახსრების გადინებაზე გადაჭარბებული ოდენობით. გარდა ამისა, „კომპანიის“ უშუალო მშობელმა კომპანიამ წარმოადგინა მხარდაჭერის წერილი, რომელშიც მიუთითა, რომ იგი უზრუნველყოფს უახლოეს მომავალში ფინანსურ და სხვა სახის დახმარებას, რაც აუცილებელია იმისათვის, რომ „კომპანიამ“ განაგრძოს ფუნქციონირება.

19. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად ითვლება, როდესაც მხარეები წარმოადგენენ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებს (EUEC), 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	-	-	18,235	-
საპროცენტო ხარჯი	-	-	1,216	-
წმინდა შემოსულობა ნასესხები	-	-	-	-
სახსრების წინსწრებით დაფარვაზე	1,400	-	-	-
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით გამოწვეული (შემოსულობა) / ზარალი, წმინდა	(567)	-	(3,324)	-
კაპიტალიზირებული სასესხო ხარჯები	556	-	934	-
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	-	90	-	33

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

23

შპს „ბიდი ფროფერტი“

ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებული შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

18. სამართლიანი ღირებულება და ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

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 სავალუტო გაცვლითი კურსის მიხედვით.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არის შემდეგი:

ათასი ლარში	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები		1 თვიდან 3 თვემდე	3 თვიდან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ვალდებულებები								
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	2,235	2,235	2,235	-	-	-	-	-
	2,235	2,235	2,235	-	-	-	-	-

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

ათასი ლარში	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა და 1 თვეზე ნაკლები		1 თვიდან 3 თვემდე	3 თვიდან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ვალდებულებები								
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	3,596	3,596	3,596	-	-	-	-	-
ნასესხები სახსრები	18,235	22,312	1,081	2,162	6,191	4,102	8,776	
	21,593	25,571	4,340	2,162	6,191	4,102	8,776	

„კომპანიის“ მიზანია შეინარჩუნოს ფული და ფულის ექვივალენტები მომდევნო წლის განმავლობაში ფინანსური ვალდებულებების მიმართ მოსალოდნელი ფულადი სახსრების გადინებაზე გადაჭარბებული ოდენობით. გარდა ამისა, „კომპანიის“ უშუალო მშობელმა კომპანიამ წარმოადგინა მხარდაჭერის წერილი, რომელშიც მიუთითა, რომ იგი უზრუნველყოფს უახლოეს მომავალში ფინანსურ და სხვა სახის დახმარებას, რაც აუცილებელია იმისათვის, რომ „კომპანიამ“ განაგრძოს ფუნქციონირება.

19. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად ითვლება, როდესაც მხარეები წარმოადგენენ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებს (EUC), 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	-	-	18,235	-
საპროცენტო ხარჯი	-	-	1,216	-
წმინდა შემოსულობა ნასესხები				
სახსრების წინსწრებით დაფარვაზე	1,400	-	-	-
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით გამოწვეული (შემოსულობა) / ზარალი, წმინდა	(567)	-	(3,324)	-
კაპიტალიზირებული ნასესხო ხარჯები	556	-	934	-
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	-	90	-	33

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

19. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ათას ლარში	2023 წ.	2022 წ.
მოკლევადიანი გასამრგელოები: ხელფასები და პრემიები	362	524
სულ ძირითადი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	362	524

20. 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. გადასახადები 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.

გარემოსდაცვითი საკითხები. საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულაციების აღსრულება ამჟამად განვითარების პროცესშია და ხელისუფლების ორგანოების მიერ მათი აღსრულების პოზიცია მუდმივად გადაიხედება. „კომპანია“ პერიოდულად ახორციელებს გარემოსდაცვითი რეგულაციების ფარგლებში ნაკისრი თავისი მოვალეობების შეფასებას. მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი დაუყოვნებლივ აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულაციების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია, მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს. არსებულ აღსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობა თვლის, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

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

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. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ და ომმა უკრაინაში კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა ბიზნეს გარემოში.

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

21. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2024 წლის 16 აპრილს, შპს „ბიდი ფროფერტის“ პარტნიორის გადაწყვეტილების საფუძველზე, „კომპანიის“ საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 13,300 ათას აშშ დოლარამდე (1,300 ათასი აშშ დოლარით).

2024 წლის 17 ივლისს და 2024 წლის 22 ივლისს, თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამოძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის მოსამართლემ დააკმაყოფილა ფინანსთა სამინისტროს გამოძიების საპროცესო ხელმძღვანელობის სამმართველოს უფროსი პროკურორის მოთხოვნა ჩხრეკის ჩატარებისა და შიდა ინფორმაციის მოთხოვნის შესახებ შპს „სიბიდი დეველოპმენტისგან“, შპს „ბიდი ფროფერტისა“ და შპს „ტერმინალ ვესტ თრეიდინგისგან“, საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 პუნქტის (ბ) ქვეპუნქტის დარღვევაზე ეჭვის საფუძველზე. ხელმძღვანელობა არ მოელის, რომ ზემოაღნიშნული მოვლენა რაიმე უარყოფით ფინანსურ და/ან არაფინანსურ გავლენას მოახდენს „კომპანიის“ ფინანსურ ანგარიშგებაზე და საოპერაციო საქმიანობაზე.

19. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ათას ლარში

მოკლევადიანი გასამრგელოები:
ხელფასები და პრემიები

სულ ძირითადი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

2023 წ.	2022 წ.
362	524
362	524

20. 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. გადასახადები 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 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.

გარემოსდაცვითი საკითხები. საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულაციების აღსრულება ამჟამად განვითარების პროცესშია და ხელისუფლების ორგანოების მიერ მათი აღსრულების პოზიცია მუდმივად გადაიხედება. „კომპანია“ პერიოდულად ახორციელებს გარემოსდაცვითი რეგულაციების ფარგლებში ნაკისრი თავისი მოვალეობების შეფასებას. მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი დაუყოვნებლივ აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულაციების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია, მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს. არსებულ აღსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობა თვლის, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

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.

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. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ და ომმა უკრაინაში კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა ბიზნეს გარემოში.

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

21. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2024 წლის 16 აპრილს, შპს „ბიდი ფროფერტის“ პარტნიორის გადაწყვეტილების საფუძველზე, „კომპანიის“ საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 13,300 ათას აშშ დოლარამდე (1,300 ათასი აშშ დოლარი).

2024 წლის 17 ივლისს და 2024 წლის 22 ივლისს, თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამოძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის მოსამართლემ დააკმაყოფილა ფინანსთა სამინისტროს გამოძიების საპროცესო ხელმძღვანელობის სამმართველოს უფროსი პროკურორის მოთხოვნა ჩხრეკის ჩატარებისა და შიდა ინფორმაციის მოთხოვნის შესახებ შპს „სიბიდი დეველოპმენტსიგან“, შპს „ბიდი ფროფერტისა“ და შპს „ტერმინალ ვესტ თრეიდინგსიგან“, საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 პუნქტის (ბ) ქვეპუნქტის დარღვევაზე ეჭვის საფუძველზე. ხელმძღვანელობა არ მოელოა, რომ ზემოაღნიშნული მოვლენა რაიმე უარყოფით ფინანსურ და/ან არაფინანსურ გავლენას მოახდენს „კომპანიის“ ფინანსურ ანგარიშგებაზე და საოპერაციო საქმიანობაზე.

1. საწარმოს საქმიანობის განვითარება, ეფექტიანობა და პოზიცია

„კომპანია“ დარეგისტრირდა 2010 წლის 24 ნოემბერს და მისი ერთადერთი 100%-იანი წილის მფლობელი არის კვიპროსში რეგისტრირებული კომპანია „Asatiani Holdings (Cyprus) Limited“.

„კომპანიის“ ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა. 2010 წელს, „კომპანიამ“ საქართველოს მთავრობისგან შეისყიდა 37,541 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „თბილისი გარდენის“ მშენებლობა. „თბილისი გარდენი“ თბილისში პირველ ცათამბჯენად ითვლება, რომლის ფარგლებშიც განთავსებული რიგი დამატებითი ობიექტების ოპერირებას უზრუნველყოფს „კომპანია“: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ივენთ ჰოლი, ტერასა და სხვა.

2019 წელს „კომპანიამ“ „თბილისი გარდენის“ კომპლექსის მეორე თაუერის მშენებლობა დაიწყო. 2020 წელს „კომპანიამ“ დაიწყო მეორე თაუერის წინასწარი გაყიდვები, რაც 2023 წლამდე გაგრძელდა. მე-2 თაუერი დასრულდა 2023 წელს. 2023 წელს „კომპანიამ“ დაიწყო მესამე თაუერის წინასწარი გაყიდვები.

„თბილისი გარდენი“ მდებარეობს საბურთალოს რაიონში, ასათიანის ქუჩაზე, მეტრო დელისის მახლობლად. პირველი თაუერის საერთო გასაყიდი ფართი შეადგენს 25,675 კვ.მ.-ს (მათ შორის 20,801 კვ.მ. უკავია ბინებს, აგრეთვე სათავსოებსა და პარკირების ადგილებს). მეორე თაუერის საერთო გასაყიდი ფართია 23,452 კვ.მ. (მათ შორის 20,817 კვ.მ. უკავია ბინებს და დანარჩენი ფართი – პარკირების ადგილებს). მშენებარე მესამე თაუერის საერთო გასაყიდი ფართია 27,771 კვ.მ. (მათ შორის 26,011 კვ.მ. უკავია ბინებს და დანარჩენი – პარკირების ადგილებს).

გარდა გაყიდვებისა, „კომპანია“ მოიჯარეებისთვის უზრუნველყოფს ისეთი სერვისებს, როგორიცაა დასუფთავება, მებაღეობა, ტექნიკური და დაცვის მომსახურება.

2023 წელს დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობა შეადგენდა 55 ადამიანს (2022 წელს: 49 ადამიანს). „კომპანიის“ სტრუქტურა შედგება ადმინისტრაციული (მათ შორის, გაყიდვების, ფინანსების, HR, იურიდიული და მარკეტინგის ერთეულები) და ობიექტების (მათ შორის ტექნიკური, დასუფთავებისა და მებაღეობის და დაცვის) ერთეულებისგან.

2. საწარმოს სამომავლო განვითარების გეგმები

„კომპანია“ გეგმავს საცხოვრებელი კომპლექსის შემდგომ განვითარებას, დამატებითი თაუერის აშენებით.

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 შემდეგია:

		2023, ლარი	2022, ლარი	2021, ლარი	2020, ლარი	2019, ლარი
1	შემოსავალი ქონების გაყიდიდან	79,485	1,621	1,175	4,158	19,207
2	საოპერაციო მოგება / ზარალი	27,063	(2,342)	(2,141)	(1,135)	752
3	წლის მოგება/(ზარალი)	29,181	11	(1,261)	(6,523)	(2,968)
4	საოპერაციო მოგების მარჟა	34%	-144%	-182%	-27%	4%

წლის წმინდა ზარალი ძირითადად მიეკუთვნება ფინანსურ ხარჯებს, მათ შორის საპროცენტო ხარჯებს და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით გამოწვეულ ზარალს, რადგან დაფინანსება ხდება აშშ დოლარში.

მთავარი არაფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი შემდეგია:

		2023 წ.	2022 წ.	2021 წ.	2020 წ.	2019 წ.
1	გაყიდვები კვ.მ.-ში*	23,113	702	558	1,224	6,043
2	პერსონალის რაოდენობა	55	49	57	57	57

გა-67

1. საწარმოს საქმიანობის განვითარება, ეფექტიანობა და პოზიცია

„კომპანია“ დარეგისტრირდა 2010 წლის 24 ნოემბერს და მისი ერთადერთი 100%-იანი წილის მფლობელი არის კვიპროსში რეგისტრირებული კომპანია „Asatiani Holdings (Cyprus) Limited“.

„კომპანიის“ ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა. 2010 წელს, „კომპანიამ“ საქართველოს მთავრობისგან შეისყიდა 37,541 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და 2014 წელს დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის „თბილისი გარდენის“ მშენებლობა. „თბილისი გარდენის“ თბილისში პირველ ცათამბჯენად ითვლება, რომლის ფარგლებშიც განთავსებული რიგი დამატებითი ობიექტების ოპერირებას უზრუნველყოფს „კომპანია“: დაცული ბაღები, ფიტნეს ცენტრი, აუზი, ივენთ ჰოლი, ტერასა და სხვა.

2019 წელს „კომპანიამ“ „თბილისი გარდენის“ კომპლექსის მეორე თაუერის მშენებლობა დაიწყო. 2020 წელს „კომპანიამ“ დაიწყო მეორე თაუერის წინასწარი გაყიდვები, რაც 2023 წლამდე გაგრძელდა. მე-2 თაუერი დასრულდა 2023 წელს. 2023 წელს „კომპანიამ“ დაიწყო მესამე თაუერის წინასწარი გაყიდვები.

„თბილისი გარდენის“ მდებარეობს საბურთალოს რაიონში, ასათიანის ქუჩაზე, მეტრო დელისის მახლობლად. პირველი თაუერის საერთო გასაყიდი ფართი შეადგენს 25,675 კვ.მ.-ს (მათ შორის 20,801 კვ.მ. უკავია ბინებს, აგრეთვე სათავსოებსა და პარკირების ადგილებს). მეორე თაუერის საერთო გასაყიდი ფართია 23,452 კვ.მ. (მათ შორის 20,817 კვ.მ. უკავია ბინებს და დანარჩენი ფართი – პარკირების ადგილებს). მშენებარე მესამე თაუერის საერთო გასაყიდი ფართია 27,771 კვ.მ. (მათ შორის 26,011 კვ.მ. უკავია ბინებს და დანარჩენი – პარკირების ადგილებს).

გარდა გაყიდვებისა, „კომპანია“ მოიჯარეებისთვის უზრუნველყოფს ისეთი სერვისებს, როგორიცაა დასუფთავება, მეზაღობა, ტექნიკური და დაცვის მომსახურება.

2023 წელს დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობა შეადგენდა 55 ადამიანს (2022 წელს: 49 ადამიანს). „კომპანიის“ სტრუქტურა შედგება ადმინისტრაციული (მათ შორის, გაყიდვების, ფინანსების, HR, იურიდიული და მარკეტინგის ერთეულები) და ობიექტების (მათ შორის ტექნიკური, დასუფთავებისა და მეზაღობის და დაცვის) ერთეულებისგან.

2. საწარმოს სამომავლო განვითარების გეგმები

„კომპანია“ გეგმავს საცხოვრებელი კომპლექსის შემდგომ განვითარებას, დამატებითი თაუერის აშენებით.

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 შემდეგია:

		2023, ლარი	2022, ლარი	2021, ლარი	2020, ლარი	2019, ლარი
1	შემოსავალი ქონების გაყიდვიდან	79,485	1,621	1,175	4,158	19,207
2	საოპერაციო მოგება / ზარალი	27,063	(2,342)	(2,141)	(1,135)	752
3	წლის მოგება/(ზარალი)	29,181	11	(1,261)	(6,523)	(2,968)
4	საოპერაციო მოგების მარჟა	34%	-144%	-182%	-27%	4%

წლის წმინდა ზარალი ძირითადად მიეკუთვნება ფინანსურ ხარჯებს, მათ შორის საპროცენტო ხარჯებს და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის სხვაობით გამოწვეულ ზარალს, რადგან დაფინანსება ხდება აშშ დოლარში.

მთავარი არაფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი შემდეგია:

		2023 წ.	2022 წ.	2021 წ.	2020 წ.	2019 წ.
1	გაყიდვები კვ.მ.-ში*	23,113	702	558	1,224	6,043
2	პერსონალის რაოდენობა	55	49	57	57	57

5. მთავარი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

* 'გაყიდვები კვ.მ.-ში' გრაფაში მითითებულია საბოლოო ნასყიდობის ხელშეკრულებების და არა წინასწარი ნასყიდობის ხელშეკრულებების მონაცემები.

პირველი თაუერის წინასწარი გაყიდვები 2017 წელს დაიწყო, თუმცა შენობა 2018 წელს დასრულდა და გაყიდული ერთეულები მომხმარებლებზე მხოლოდ ამ დროისთვის დარეგისტრირდა.

მე-2 თაუერის წინასწარი გაყიდვები 2020 წელს დაიწყო, თუმცა შენობა 2023 წელს დასრულდა და გაყიდული ერთეულები მომხმარებლებზე მხოლოდ ამ დროისთვის დარეგისტრირდა.

მე-3 თაუერის წინასწარი გაყიდვები 2023 წელს დაიწყო.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სრულად შეუსრულებელი ხელშეკრულებებისთვის გამოყოფილი გარიგების ღირებულების ჯამური თანხა შეადგენდა 18,335 ათას ლარს (87,960 ათას ლარს - 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის), რომლის 100%, ხელმძღვანელობის აზრით, იქნება აღიარებული შემოსავლის სახით 2025 ფინანსური წლის განმავლობაში.

6. დეტალური ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალისა და საკუთარი წილების შეძენის შესახებ

2023 წლის განმავლობაში დაფიქსირდა საწესდებო კაპიტალის შემცირება 25,471 ათასი ლარით.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში გათვალისწინებული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები

ბაზარზე საქმიანობის ექვსი წლის შემდეგ, „თბილისი გარდენსმა“ დაიმკვიდრა ძლიერი ბრენდის პოზიცია, იგი ითვლება მდიდრულ და ანალოგის არმქონე საცხოვრებელ კომპლექსად ქალაქში. საწყის ეტაპზე პროექტი წარმოადგენდა უნიკალური სერვისებისა და ინფრასტრუქტურის შერწყმას, როგორიცაა კონსიერჟი, ლობი, სპორტული დარბაზი, საცურაო აუზი, შეხვედრების სივრცე, დიდი ბაღები და საბავშვო მოედანი. ფუნქციონალური მახასიათებლებისა და სათანადო ძლიერი მარკეტინგის საფუძველზე, „თბილისი გარდენსი“ იქცა საყოველთაოდ ცნობილ ბრენდად. პროექტის კონკურენტულ უპირატესობად ასევე ითვლებოდა მშენებლობის მაღალი ხარისხი და ამერიკელი რეიტინგული დიზაინერის ვინსენტ ვოლფის მიერ შესრულებული საზოგადოებრივი სარგებლობის სივრცეების ინტეგრირების დიზაინი.

ჩვეულებრივი არხების გარდა, მარკეტინგი ორიენტირებულია სხვა ეფექტურ საკომუნიკაციო არხებზე და გაყიდვების ხელშეწყობ ფაქტორებზე, როგორიცაა თავად თაუერი, ინტერნეტი (facebook, instagram, google რეკლამები), ასევე პერსონალურ რეკომენდაციებზე, რომლებიც ხორციელდება ჩართულობის შემდგომი რეკლამებითა და ვიდეო ნახვების რეკლამებით.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, პროექტის/ბრენდის საბაზრო პოზიცია საკმაოდ ძლიერია. მომხმარებლების თვალსაზრისით პროექტის მთავარი კონკურენტები არიან Lisi Development, Domus, M2 და King David (ძალიან იშვიათ შემთხვევებში). თუმცა „თბილისი გარდენსის“ მთავარ კონკურენტულ უპირატესობებს შორის აღსანიშნავია კარგი ხელმისაწვდომობა ქალაქის ცენტრიდან, ქალაქის შესანიშნავი ხედები, ლამაზი ეზო და ბაღი, პარკირების სივრცეებისა და მომსახურების ობიექტების მაღალი კოეფიციენტი. მომსახურების ობიექტებში შედის 4 ლიფტი თითო თაუერზე, ოლიმპიური ზომის აუზი, სპორტული დარბაზი და ბიზნეს ლობი.

გარდა ამისა, დღეს ჩვენ შეგვიძლია დავაკვირდეთ ობიექტის მართვის პროცესს - როგორ მუშაობს ინფრასტრუქტურა რეალურად, რაც ასევე პროექტის ძლიერ მხარედ იქცა.

ყოველივე აღნიშნულით აიხსნება „თბილისი გარდენსის“ პოპულარობა მომხმარებლებში, რაც პირველი ორი თაუერის წარმატებული გაყიდვების მიზეზი გახდა და რამაც განაპირობა 2023 წელს მესამე თაუერის მშენებლობის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღება.

5. მთავარი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

* 'გაყიდვები კვ.მ.-ში' გრაფაში მითითებულია საბოლოო ნასყიდობის ხელშეკრულებების და არა წინასწარი ნასყიდობის ხელშეკრულებების მონაცემები.

პირველი თაუერის წინასწარი გაყიდვები 2017 წელს დაიწყო, თუმცა შენობა 2018 წელს დასრულდა და გაყიდული ერთეულები მომხმარებლებზე მხოლოდ ამ დროისთვის დარეგისტრირდა.

მე-2 თაუერის წინასწარი გაყიდვები 2020 წელს დაიწყო, თუმცა შენობა 2023 წელს დასრულდა და გაყიდული ერთეულები მომხმარებლებზე მხოლოდ ამ დროისთვის დარეგისტრირდა.

მე-3 თაუერის წინასწარი გაყიდვები 2023 წელს დაიწყო.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სრულად შეუსრულებელი ხელშეკრულებებისთვის გამოყოფილი გარიგების ღირებულების ჯამური თანხა შეადგენდა 18,335 ათას ლარს (87,960 ათას ლარს - 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის), რომლის 100%, ხელმძღვანელობის აზრით, იქნება აღიარებული შემოსავლის სახით 2025 ფინანსური წლის განმავლობაში.

6. დეტალური ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალისა და საკუთარი წილების შეძენის შესახებ

2023 წლის განმავლობაში დაფიქსირდა საწესდებო კაპიტალის შემცირება 25,471 ათასი ლარით.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში გათვალისწინებული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები

ბაზარზე საქმიანობის ექვსი წლის შემდეგ, „თბილისი გარდენსმა“ დაიმკვიდრა ძლიერი ბრენდის პოზიცია, იგი ითვლება მდიდრულ და ანალოგის არმქონე საცხოვრებელ კომპლექსად ქალაქში. საწყის ეტაპზე პროექტი წარმოადგენდა უნიკალური სერვისებისა და ინფრასტრუქტურის შერწყმას, როგორც კონსიერჟი, ლობი, სპორტული დარბაზი, საცურაო აუზი, შეხვედრების სივრცე, დიდი ბაღები და საბავშვო მოედანი. ფუნქციონალური მახასიათებლებისა და სათანადო ძლიერი მარკეტინგის საფუძველზე, „თბილისი გარდენსი“ იქცა საყოველთაოდ ცნობილ ბრენდად. პროექტის კონკურენტულ უპირატესობად ასევე ითვლებოდა მშენებლობის მაღალი ხარისხი და ამერიკელი რეიტინგული დიზაინერის ვინსენტ ვოლფის მიერ შესრულებული საზოგადოებრივი სარგებლობის სივრცეების ინტერიერის დიზაინი.

ჩვეულებრივი არხების გარდა, მარკეტინგი ორიენტირებულია სხვა ეფექტურ საკომუნიკაციო არხებზე და გაყიდვების ხელშეწყობ ფაქტორებზე, როგორცაა თავად თაუერი, ინტერნეტი (facebook, instagram, google რეკლამები), ასევე პერსონალურ რეკომენდაციებზე, რომლებიც ხორციელდება ჩართულობის შემდგომი რეკლამებითა და ვიდეო ნახვების რეკლამებით.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, პროექტის/ბრენდის საბაზრო პოზიცია საკმაოდ ძლიერია. მომხმარებლების თვალსაზრისით პროექტის მთავარი კონკურენტები არიან Lisi Development, Domus, M2 და King David (მალიან იშვიათ შემთხვევებში). თუმცა „თბილისი გარდენსის“ მთავარ კონკურენტულ უპირატესობებს შორის აღსანიშნავია კარგი ხელმისაწვდომობა ქალაქის ცენტრიდან, ქალაქის შესანიშნავი ხედები, ლამაზი ეზო და ბაღი, პარკირების სივრცეებისა და მომსახურების ობიექტების მაღალი კოეფიციენტი. მომსახურების ობიექტებში შედის 4 ლიფტი თითო თაუერზე, ოლიმპიური ზომის აუზი, სპორტული დარბაზი და ბიზნეს ლობი.

გარდა ამისა, დღეს ჩვენ შეგვიძლია დავაკვირდეთ ობიექტის მართვის პროცესს - როგორ მუშაობს ინფრასტრუქტურა რეალურად, რაც ასევე პროექტის ძლიერ მხარედ იქცა.

ყოველივე აღნიშნულით აიხსნება „თბილისი გარდენსის“ პოპულარობა მომხმარებლებში, რაც პირველი ორი თაუერის წარმატებული გაყიდვების მიზეზი გახდა და რამაც განაპირობა 2023 წელს მესამე თაუერის მშენებლობის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღება.

8. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

„კომპანიაში“ რისკების მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკები მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის და სხვა საფასო რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების 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 ანგარიშგებაში.

არაფინანსური რისკები. „კომპანიის“ წინაშე არსებულ ძირითად არაფინანსურ რისკებსა და გაურკვევლობას წარმოადგენს ქვეყნის საერთო ეკონომიკური მდგომარეობა, მშპ-ს ზრდა და ინფლაციის მაჩვენებელი, ასევე გაურკვევლობა ახალი რეგულაციების შემუშავებასთან, მათ დამტკიცებასა და მთავრობის მიერ მათ იმპლემენტაციასთან დაკავშირებით, აღნიშნული ახალი რეგულაციების შესრულებისთვის მოსამზადებლად ბიზნესის მიმართ განსაზღვრული მოკლე ვადების ჩათვლით.

30 ივლისი, 2024 წ.

ხელმოწერილია

გიორგი რუსია

მთავარი აღმასრულებელი დირექტორი

ხელმოწერილია

გიორგი ნონიევი

მთავარი ფინანსური დირექტორი

თარგმანი ინგლისურიდან ქართულ ენაზე სწორია.

მთარგმნელი: ეთერ ნოზაძე

ეთერ ნოზაძე



8. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

„კომპანიაში“ რისკების მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკები მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის და სხვა საფასო რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების 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 ანგარიშგებაში.

არაფინანსური რისკები. „კომპანიის“ წინაშე არსებულ ძირითად არაფინანსურ რისკებსა და გაურკვევლობას წარმოადგენს ქვეყნის საერთო ეკონომიკური მდგომარეობა, მშპ-ს ზრდა და ინფლაციის მაჩვენებელი, ასევე გაურკვევლობა ახალი რეგულაციების შემუშავებასთან, მათ დამტკიცებასა და მთავრობის მიერ მათ იმპლემენტაციასთან დაკავშირებით, აღნიშნული ახალი რეგულაციების შესრულებისთვის მოსამზადებლად ბიზნესის მიმართ განსაზღვრული მოკლე ვადების ჩათვლით.

30 ივლისი, 2024 წ.

ხელმოწერილია

გიორგი რუსია

მთავარი აღმასრულებელი დირექტორი

ხელმოწერილია

გიორგი ნონიევი

მთავარი ფინანსური დირექტორი

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N241299917



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

27.09.2024 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

95482602493124

ინდივიდუალური ნომერი



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
32 ხელმოწერა

საზღაური სანოტარო მოქმედების შესრულებისთვის: 96.0 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილების 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ - 17.28 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 მოქმედების შედეგის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადახედვა შეიძლება საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარწმუნდეთ ტელეფონზე 995(32) 2 66 19 18

03060900

65 (ბაშკირი)



BD PROPERTY LLC

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

31 December 2023

BD PROPERTY 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. BD Property 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 ..	13
5. Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies	14
6. Revenue and Other Income	16
7. Staff Costs	16
8. General and Administrative Expenses	16
9. Finance Income	16
10. Property and Equipment	17
11. Inventory	17
12. Prepayments to Suppliers	18
13. Cash and Cash Equivalents	18
14. Equity	18
15. Borrowings	19
16. Advances Received from Customers	20
17. Trade and other payables	21
18. Fair Value and Financial Risk Management	21
19. Balances and Transactions with Related Parties	23
20. Contingencies and Commitments	24
21. Events after the Reporting Period	24

OTHER INFORMATION – Management Report - Business Overview 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. BD Property 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 ..	13
5. Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies	14
6. Revenue and Other Income	16
7. Staff Costs	16
8. General and Administrative Expenses	16
9. Finance Income	16
10. Property and Equipment	17
11. Inventory	17
12. Prepayments to Suppliers	18
13. Cash and Cash Equivalents	18
14. Equity	18
15. Borrowings	19
16. Advances Received from Customers	20
17. Trade and other payables	21
18. Fair Value and Financial Risk Management	21
19. Balances and Transactions with Related Parties	23
20. Contingencies and Commitments	24
21. Events after the Reporting Period	24

OTHER INFORMATION – Management Report - Business Overview 2023



Independent Auditor's Report

To the Owner and Management of BD Property LLC

Our opinion

In our opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of BD Property 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 opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements section of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our 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 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. We have nothing to report in this regard.



Independent Auditor's Report

To the Owner and Management of BD Property LLC

Our opinion

In our opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of BD Property 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 opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements section of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our 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 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. We have nothing to report in this regard.



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.

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.

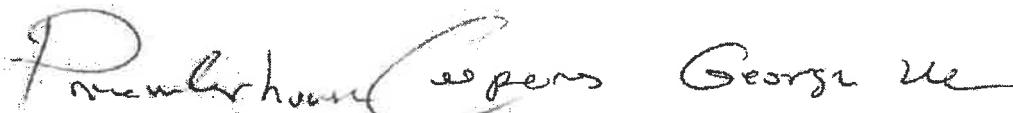
As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- 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 (Reg.# SARAS-F-775813)


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

30 July 2024
Tbilisi, Georgia



- 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 (Reg.# SARAS-F-775813)

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

30 July 2024
Tbilisi, Georgia

BD PROPERTY LLC
Statement of Financial Position

In thousands of Georgian Lari

	Note	31 December 2023	31 December 2022
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	10	5,246	5,521
Total non-current assets		5,246	5,521
Current assets			
Inventory	11	14,506	51,604
Prepayments to suppliers	12	6,298	1,837
Trade and other receivables		109	264
Taxes recoverable, other than income tax		982	551
Restricted cash	13	-	1,474
Cash and cash equivalents	13	923	178
Total current assets		22,818	55,908
TOTAL ASSETS		28,064	61,429
EQUITY			
Charter capital	14	18,453	37,607
Accumulated losses		(223)	(29,404)
TOTAL EQUITY		18,230	8,203
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	15	-	9,472
Total non-current liabilities		-	9,472
Current liabilities			
Advances received from customers	16	7,599	31,395
Trade and other payables	17	2,235	3,596
Borrowings	15	-	8,763
Total current liabilities		9,834	43,754
TOTAL LIABILITIES		9,834	53,226
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		28,064	61,429

These financial statements were approved by management on 30 July 2024 and were signed on its behalf by:

Giorgi Rusia
 Chief Executive Officer

George Nonlev
 Chief Financial Officer

The accompanying notes on pages 5 to 24 is an integral part of these financial statements.

BD PROPERTY LLC
Statement of Financial Position

In thousands of Georgian Lari

	Note	31 December 2023	31 December 2022
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	10	5,246	5,521
Total non-current assets		5,246	5,521
Current assets			
Inventory	11	14,506	51,604
Prepayments to suppliers	12	6,298	1,837
Trade and other receivables		109	264
Taxes recoverable, other than income tax		982	551
Restricted cash	13	-	1,474
Cash and cash equivalents	13	923	178
Total current assets		22,818	55,908
TOTAL ASSETS		28,064	61,429
EQUITY			
Charter capital	14	18,453	37,607
Accumulated losses		(223)	(29,404)
TOTAL EQUITY		18,230	8,203
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	15	-	9,472
Total non-current liabilities		-	9,472
Current liabilities			
Advances received from customers	16	7,599	31,395
Trade and other payables	17	2,235	3,596
Borrowings	15	-	8,763
Total current liabilities		9,834	43,754
TOTAL LIABILITIES		9,834	53,226
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		28,064	61,429

These financial statements were approved by management on 30 July 2024 and were signed on its behalf by:

Giorgi Rusia
Chief Executive Officer

George Noniev
Chief Financial Officer

BD PROPERTY LLC**Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income**

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	2023	2022
Revenue from property sales	6	79,485	1,621
Other service income	6	841	631
Cost of inventory sold	11	(50,695)	(1,471)
Staff costs	7	(1,279)	(1,735)
General and administrative expenses	8	(754)	(799)
Depreciation expense	10	(435)	(514)
Other property operating expenses		(100)	(75)
Operating gain/(loss)		27,063	(2,342)
Finance income	9	2,118	3,569
Finance expense	15	-	(1,216)
Profit before income tax		29,181	11
Income tax expense		-	-
Profit for the year		29,181	11
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		29,181	11

The accompanying notes on pages 5 to 24 is an integral part of these financial statements.

BD PROPERTY LLC**Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income***In thousands of Georgian Lari*

	Note	2023	2022
Revenue from property sales	6	79,485	1,621
Other service income	6	841	631
Cost of inventory sold	11	(50,695)	(1,471)
Staff costs	7	(1,279)	(1,735)
General and administrative expenses	8	(754)	(799)
Depreciation expense	10	(435)	(514)
Other property operating expenses		(100)	(75)
Operating gain/(loss)		27,063	(2,342)
Finance income	9	2,118	3,569
Finance expense	15	-	(1,216)
Profit before income tax		29,181	11
Income tax expense		-	-
Profit for the year		29,181	11
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		29,181	11

The accompanying notes on pages 5 to 24 is an integral part of these financial statements.

BD PROPERTY LLC
Statement of Changes in Equity

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Charter capital	Accumulated losses	Total equity
Balance at 1 January 2022	26,074	(29,415)	(3,341)
Profit for the year	-	11	11
Other comprehensive income for the year	-	-	-
Total comprehensive income for the year	-	11	11
Increase of charter capital	11,533	-	11,533
Balance at 31 December 2022	37,607	(29,404)	8,203
Profit for the year	-	29,181	29,181
Other comprehensive income for the year	-	-	-
Total comprehensive income for the year	-	29,181	29,181
Increase of charter capital	6,317	-	6,317
Withdrawal of charter capital	(25,471)	-	(25,471)
Balance at 31 December 2023	18,453	(223)	18,230

The accompanying notes on pages 5 to 24 is an integral part of these financial statements.

BD PROPERTY LLC
Statement of Changes in Equity

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Charter capital	Accumulated losses	Total equity
Balance at 1 January 2022	26,074	(29,415)	(3,341)
Profit for the year	-	11	11
Other comprehensive income for the year	-	-	-
Total comprehensive income for the year	-	11	11
Increase of charter capital	11,533	-	11,533
Balance at 31 December 2022	37,607	(29,404)	8,203
Profit for the year	-	29,181	29,181
Other comprehensive income for the year	-	-	-
Total comprehensive income for the year	-	29,181	29,181
Increase of charter capital	6,317	-	6,317
Withdrawal of charter capital	(25,471)	-	(25,471)
Balance at 31 December 2023	18,453	(223)	18,230

The accompanying notes on pages 5 to 24 is an integral part of these financial statements.

BD PROPERTY LLC
Statement of Cash Flows

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	2023	2022
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		29,181	11
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	9	435	514
Foreign exchange gain, net		(418)	(3,527)
Interest expense	14	-	1,216
Interest income		(300)	(42)
Elimination of net gain on early settlement of borrowings	14	(1,400)	-
Operating cash flows before working capital changes in:		27,498	(1,828)
Trade and other receivables		160	(194)
Inventory		38,129	(16,127)
Prepayments to suppliers		(4,461)	2,904
Taxes recoverable other than on income		(431)	1,227
Trade and other payables		(1,745)	995
Advances received from customers		(23,796)	11,308
Operating cash flows after changes in working capital		35,354	(1,715)
Interest paid	14	(8,491)	(10,910)
Interest received		300	41
Net cash from/(used in) operating activities		27,163	(12,584)
Cash flows from investing activities			
Purchase of property and equipment	9	(160)	(9)
Net cash used in investing activities		(160)	(9)
Cash flows from financing activities			
Withdrawal of charter capital	13	6,317	11,533
Increase of charter capital	13	(25,471)	-
Repayment of borrowings	14	(8,333)	(280)
Net cash (used in)/from financing activities		(27,487)	11,253
Net decrease in cash and cash equivalents		(484)	(1,340)
Cash and cash equivalents at 1 January	12	1,652	3,259
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents, net		(245)	(267)
Cash and cash equivalents at 31 December	12	923	1,652

The accompanying notes on pages 5 to 24 is an integral part of these financial statements.

BD PROPERTY LLC
Statement of Cash Flows

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	2023	2022
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		29,181	11
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	9	435	514
Foreign exchange gain, net		(418)	(3,527)
Interest expense	14	-	1,216
Interest income		(300)	(42)
Elimination of net gain on early settlement of borrowings	14	(1,400)	-
Operating cash flows before working capital changes in:		27,498	(1,828)
Trade and other receivables		160	(194)
Inventory		38,129	(16,127)
Prepayments to suppliers		(4,461)	2,904
Taxes recoverable other than on income		(431)	1,227
Trade and other payables		(1,745)	995
Advances received from customers		(23,796)	11,308
Operating cash flows after changes in working capital		35,354	(1,715)
Interest paid	14	(8,491)	(10,910)
Interest received		300	41
Net cash from/(used in) operating activities		27,163	(12,584)
Cash flows from investing activities			
Purchase of property and equipment	9	(160)	(9)
Net cash used in investing activities		(160)	(9)
Cash flows from financing activities			
Withdrawal of charter capital	13	6,317	11,533
Increase of charter capital	13	(25,471)	-
Repayment of borrowings	14	(8,333)	(280)
Net cash (used in)/from financing activities		(27,487)	11,253
Net decrease in cash and cash equivalents		(484)	(1,340)
Cash and cash equivalents at 1 January	12	1,652	3,259
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents, net		(245)	(267)
Cash and cash equivalents at 31 December	12	923	1,652

The accompanying notes on pages 5 to 24 is an integral part of these financial statements.

BD PROPERTY LLC

Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

1. BD Property 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 BD Property LLC (the "Company").

BD Property LLC was incorporated on 24 November 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: 404389967.

The Company's 100% owner is Asatiani Holdings (Cyprus) Limited, registered in Cyprus. The ultimate controlling party of the Company is 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. The Company's principal activities comprise the construction and sale of residential apartments. In 2010, the Company purchased 37,541 sq. meters of land parcel from the Government of Georgia and in 2014 started construction of the residential complex "Tbilisi Gardens". "Tbilisi Gardens" is considered as the first skyscraper in Tbilisi, with the range of additional facilities to be operated by the Company: secured gardens, fitness center, the pool, event hall, terrace.

In 2023 the Company completed the construction of Tower 2 and commenced the construction of Tower 3.

Registered address and place of business. The Company's registered address is 3-5, Kazbegi Street, Tbilisi, Georgia and principal place of business is 10, Asatiani Street Tbilisi, Georgia.

On average, the Company employed 55 employees during 2023 (2022: 49 employees).

(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 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 operates.

1. BD Property 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 BD Property LLC (the "Company").

BD Property LLC was incorporated on 24 November 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: 404389967.

The Company's 100% owner is Asatiani Holdings (Cyprus) Limited, registered in Cyprus. The ultimate controlling party of the Company is 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. The Company's principal activities comprise the construction and sale of residential apartments. In 2010, the Company purchased 37,541 sq. meters of land parcel from the Government of Georgia and in 2014 started construction of the residential complex "Tbilisi Gardens". "Tbilisi Gardens" is considered as the first skyscraper in Tbilisi, with the range of additional facilities to be operated by the Company: secured gardens, fitness center, the pool, event hall, terrace.

In 2023 the Company completed the construction of Tower 2 and commenced the construction of Tower 3.

Registered address and place of business. The Company's registered address is 3-5, Kazbegi Street, Tbilisi, Georgia and principal place of business is 10, Asatiani Street Tbilisi, Georgia.

On average, the Company employed 55 employees during 2023 (2022: 49 employees).

(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 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 operates.

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) 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:

- 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.

(b) 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.

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) 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:

- 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.

(b) 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.

3. Material Accounting Policies (Continued)

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 unless they are considered as borrowing cost to be capitalized on a qualified asset.

(c) 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.

(d) Inventory

Inventories comprise property being constructed for sale in the ordinary course of business, which is held as current inventory and is measured as the lower of cost and net realisable value. Cost includes cost of land, construction costs, capitalized borrowing costs, costs of site preparation, planning and design costs, costs of site preparation and other direct related costs. The cost of inventory recognized in profit or loss on sale is determined with reference to the size in sq. meters, of the property sold and allocation of the costs on the relative size of the property sold.

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and costs to sell.

(e) 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 labour, 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.

3. Material Accounting Policies (Continued)

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 unless they are considered as borrowing cost to be capitalized on a qualified asset.

(c) 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.

(d) Inventory

Inventories comprise property being constructed for sale in the ordinary course of business, which is held as current inventory and is measured as the lower of cost and net realisable value. Cost includes cost of land, construction costs, capitalized borrowing costs, costs of site preparation, planning and design costs, costs of site preparation and other direct related costs. The cost of inventory recognized in profit or loss on sale is determined with reference to the size in sq. meters, of the property sold and allocation of the costs on the relative size of the property sold.

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and costs to sell.

(e) 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 labour, 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.

3. Material Accounting Policies (Continued)

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	20 Years
Furniture and fixtures	5 Years
Vehicles and machinery and equipment	5 Years

(f) 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:

3. Material Accounting Policies (Continued)

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	20 Years
Furniture and fixtures	5 Years
Vehicles and machinery and equipment	5 Years

(f) 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:

3. Material Accounting Policies (Continued)

- 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.

(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.

3. Material Accounting Policies (Continued)

- 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.

(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.

3. Material Accounting Policies (Continued)

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 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.

3. Material Accounting Policies (Continued)

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 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.

3. Material Accounting Policies (Continued)

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

(g) 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.

3. Material Accounting Policies (Continued)

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

(g) 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.

3. Material Accounting Policies (Continued)

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.

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.

3. Material Accounting Policies (Continued)

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.

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.

3. Material Accounting Policies (Continued)

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.

(h) 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.

(i) Revenue from property sales

The Company develops and sells residential properties. Revenue is recognised when control over the property has been transferred to the customer. The properties under pre-agreement status have generally no alternative use for the Company due to contractual restrictions. However, an enforceable right to payment does not arise until the act of acceptance is signed and subsequently the legal title has passed to the customer. Therefore, revenue is recognised at a point in time when the control is passed to the customer. Revenue is measured at the transaction price agreed in the contract. The consideration is due until the control has been transferred. Deferred payment are not agreed with customers, the transaction price is therefore not adjusted for the effects of a significant financing component.

(j) Other service income

Income arises from expenses recharged to the property owners and is recognized in the period in which the expense can be contractually recovered. Where the contracts include multiple performance obligations, the transaction price is allocated to each separate performance obligation based on the stand-alone selling prices.

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).

3. Material Accounting Policies (Continued)

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.

(h) 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.

(i) Revenue from property sales

The Company develops and sells residential properties. Revenue is recognised when control over the property has been transferred to the customer. The properties under pre-agreement status have generally no alternative use for the Company due to contractual restrictions. However, an enforceable right to payment does not arise until the act of acceptance is signed and subsequently the legal title has passed to the customer. Therefore, revenue is recognised at a point in time when the control is passed to the customer. Revenue is measured at the transaction price agreed in the contract. The consideration is due until the control has been transferred. Deferred payment are not agreed with customers, the transaction price is therefore not adjusted for the effects of a significant financing component.

(j) Other service income

Income arises from expenses recharged to the property owners and is recognized in the period in which the expense can be contractually recovered. Where the contracts include multiple performance obligations, the transaction price is allocated to each separate performance obligation based on the stand-alone selling prices.

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).

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

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).

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.

(a) Critical accounting estimates

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.

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

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).

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.

(a) Critical accounting estimates

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.

5. Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies (Continued)

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

The estimation of the useful life of an item of property, plant and equipment 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.

(b) Judgements

Information about critical judgments in applying accounting policies that have the most significant effect are the following:

Revenue from property sales: determining whether performance obligation is fulfilled at a point in time versus over time

The Company develops and sells residential properties. Revenue is recognised when control over the property has been transferred to the customer. The properties under pre-agreement status have generally no alternative use for the Company due to contractual restrictions. However, an enforceable right to payment does not arise until the act of acceptance is signed and subsequently the legal title has passed to the customer. Therefore, revenue is recognised at a point in time when the control is passed to the customer. Revenue is measured at the transaction price agreed in the contract. The consideration is due until the control has been transferred. Deferred payment is not agreed with customers, the transaction price is therefore not adjusted for the effects of a significant financing component.

Advances received from customers: determining whether up-front payments represent significant financing component

For contracts involving the sale of property, the Company is entitled to receive an initial deposit. The Company concluded that this is not considered a significant financing component because it is for reasons other than the provision of financing to the Company. The initial deposits are used to protect the Company from the other party failing to adequately complete some or all of its obligations under the contract where customers do not have an established credit history or have a history of late payments.

Recoverability of property, plant and equipment

The Company's management applies professional judgement reviewing the carrying amounts of property, plant and equipment in order to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. Estimation of recoverable amount is based on the future cash flow forecasts used and compared to the required return on investment and risks specific to the asset. The principal assumptions underlying the recoverability of the Company's owned assets are those relating to the receipts of potential incomes and expected market value, which is compared to the current carrying value of the assets. The Company does not identify any impairment charges, as recoverable amount of the assets is higher to the carrying value of the assets as of 31 December 2023.

5. Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies (Continued)

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

The estimation of the useful life of an item of property, plant and equipment 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.

(b) Judgements

Information about critical judgments in applying accounting policies that have the most significant effect are the following:

Revenue from property sales: determining whether performance obligation is fulfilled at a point in time versus over time

The Company develops and sells residential properties. Revenue is recognised when control over the property has been transferred to the customer. The properties under pre-agreement status have generally no alternative use for the Company due to contractual restrictions. However, an enforceable right to payment does not arise until the act of acceptance is signed and subsequently the legal title has passed to the customer. Therefore, revenue is recognised at a point in time when the control is passed to the customer. Revenue is measured at the transaction price agreed in the contract. The consideration is due until the control has been transferred. Deferred payment is not agreed with customers, the transaction price is therefore not adjusted for the effects of a significant financing component.

Advances received from customers: determining whether up-front payments represent significant financing component

For contracts involving the sale of property, the Company is entitled to receive an initial deposit. The Company concluded that this is not considered a significant financing component because it is for reasons other than the provision of financing to the Company. The initial deposits are used to protect the Company from the other party failing to adequately complete some or all of its obligations under the contract where customers do not have an established credit history or have a history of late payments.

Recoverability of property, plant and equipment

The Company's management applies professional judgement reviewing the carrying amounts of property, plant and equipment in order to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. Estimation of recoverable amount is based on the future cash flow forecasts used and compared to the required return on investment and risks specific to the asset. The principal assumptions underlying the recoverability of the Company's owned assets are those relating to the receipts of potential incomes and expected market value, which is compared to the current carrying value of the assets. The Company does not identify any impairment charges, as recoverable amount of the assets is higher to the carrying value of the assets as of 31 December 2023.

BD PROPERTY LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

6. Revenue and Other Income

In thousands of Georgian Lari

	2023	2022
Revenue from contracts with customers		
Revenue from property sales*	79,485	1,621
Other service income	841	631
Total Revenue and Other Income	80,326	2,252

* The "Tbilisi Gardens" Tower 2 was officially put into exploitation in June 2023.

7. Staff Costs

In thousands of Georgian Lari

	2023	2022
Staff Costs	1,225	993
Bonuses	54	742
Total Staff Costs	1,279	1,735

8. General and Administrative Expenses

In thousands of Georgian Lari

	2023	2022
Utility expenses	367	339
Audit and other services*	96	64
Tax expenses other than on income	90	82
Marketing expenses	71	163
Bank charges	10	-
Office expenses	9	10
Communication expenses	4	4
Insurance expenses	3	4
Other	104	133
Total General and Administrative Expenses	754	799

(*) Audit and other services include GEL 62 thousand (2022: GEL 48 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.

9. Finance Income

In thousands of Georgian Lari

	2023	2022
Net gain on early settlement of borrowings	1,400	-
Foreign exchange gain/loss, Net	418	3,527
Interest income	300	42
Total Finance Income	2,118	3,569

6. Revenue and Other Income

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Revenue from contracts with customers		
Revenue from property sales*	79,485	1,621
Other service income	841	631
Total Revenue and Other Income	80,326	2,252

* The "Tbilisi Gardens" Tower 2 was officially put into exploitation in June 2023.

7. Staff Costs

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Staff Costs	1,225	993
Bonuses	54	742
Total Staff Costs	1,279	1,735

8. General and Administrative Expenses

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Utility expenses	367	339
Audit and other services*	96	64
Tax expenses other than on income	90	82
Marketing expenses	71	163
Bank charges	10	-
Office expenses	9	10
Communication expenses	4	4
Insurance expenses	3	4
Other	104	133
Total General and Administrative Expenses	754	799

(*) Audit and other services include GEL 62 thousand (2022: GEL 48 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.

9. Finance Income

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Net gain on early settlement of borrowings	1,400	-
Foreign exchange gain/loss, Net	418	3,527
Interest income	300	42
Total Finance Income	2,118	3,569

BD PROPERTY LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

10. 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	Total
Cost				
At 1 January 2022	7,093	520	642	8,255
Additions	-	-	9	9
At 31 December 2022	7,093	520	651	8,264
Additions	-	115	45	160
At 31 December 2023	7,093	635	696	8,424
Accumulated depreciation				
At 1 January 2022	1,323	383	523	2,229
Depreciation charge	355	88	71	514
At 31 December 2022	1,678	471	594	2,743
Depreciation charge	355	59	21	435
At 31 December 2023	2,033	530	615	3,178
Carrying amount				
At 1 January 2022	5,770	137	119	6,026
At 31 December 2022	5,415	49	57	5,521
At 31 December 2023	5,060	105	81	5,246

Property and building include a sales office in Tbilisi, 10 Asatiani Street. The company uses the building for showroom purposes. Additionally, it includes pool, fitness and yoga centre, terrace and conference hall located in "Tbilisi Gardens", Tower 1.

11. Inventory

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
Inventory property - work in progress*	9,490	48,469
Inventory property - finished	5,000	2,853
Other inventories	16	282
Total Inventory	14,506	51,604

(*) Inventory property – work in progress as at 31 December 2023 includes the land balances in the amount to GEL 5,244 thousand (31 December 2022: GEL 8,429 thousand), with the purpose for the development of residential properties for sale.

The cost of inventories recognised as expense during the period representing cost of inventory sold amounted to GEL 50,695 thousand (2022: GEL 1,471 thousand).

As at 31 December 2023, the Company had contractual obligations to purchase, construct or develop inventory properties of USD 8,730 thousand (equivalent to GEL 23,478 thousand) (2022: USD 2,110 thousand, equivalent to GEL 5,702 thousand).

10. 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	Total
Cost				
At 1 January 2022	7,093	520	642	8,255
Additions	-	-	9	9
At 31 December 2022	7,093	520	651	8,264
Additions	-	115	45	160
At 31 December 2023	7,093	635	696	8,424
Accumulated depreciation				
At 1 January 2022	1,323	383	523	2,229
Depreciation charge	355	88	71	514
At 31 December 2022	1,678	471	594	2,743
Depreciation charge	355	59	21	435
At 31 December 2023	2,033	530	615	3,178
Carrying amount				
At 1 January 2022	5,770	137	119	6,026
At 31 December 2022	5,415	49	57	5,521
At 31 December 2023	5,060	105	81	5,246

Property and building include a sales office in Tbilisi, 10 Asatiani Street. The company uses the building for showroom purposes. Additionally, it includes pool, fitness and yoga centre, terrace and conference hall located in "Tbilisi Gardens", Tower 1.

11. Inventory

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
Inventory property - work in progress*	9,490	48,469
Inventory property - finished	5,000	2,853
Other inventories	16	282
Total Inventory	14,506	51,604

(*) Inventory property – work in progress as at 31 December 2023 includes the land balances in the amount to GEL 5,244 thousand (31 December 2022: GEL 8,429 thousand), with the purpose for the development of residential properties for sale.

The cost of inventories recognised as expense during the period representing cost of inventory sold amounted to GEL 50,695 thousand (2022: GEL 1,471 thousand).

As at 31 December 2023, the Company had contractual obligations to purchase, construct or develop inventory properties of USD 8,730 thousand (equivalent to GEL 23,478 thousand) (2022: USD 2,110 thousand, equivalent to GEL 5,702 thousand).

BD PROPERTY LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

11. Inventory (Continued)

A summary of movement of inventory properties (finished and work in progress), excluding other inventories, were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
At 1 January	51,322	33,789
Construction costs	13,307	18,070
Capitalised borrowing costs	556	934
Cost of inventory property sold	(50,695)	(1,471)
At 31 December	14,490	51,322

12. Prepayments to Suppliers

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
Prepayments to suppliers	6,298	1,837
Total Prepayments to Suppliers	6,298	1,837

The total balances of prepayments to suppliers were related to purchases of goods and services from local suppliers for inventory property – work in progress.

13. Cash and Cash Equivalents

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
Current account	923	178
Total Cash and Cash Equivalents	923	178

The Company's exposure to interest rate risk and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in Note 17.

The credit quality of cash and cash equivalents balances have long term rating "BB" per Fitch ratings at 31 December 2023 and 31 December 2022 and is neither past due nor impaired.

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
Restricted cash	-	1,474
Total Restricted Cash	-	1,474

The Company classifies as restricted cash all cash whose use is otherwise limited by contractual provisions towards customers.

14. Equity

(a) Charter capital

During 2023 the Company's charter capital has been increased by USD 2,400 thousand (GEL 6,317 thousand) and decreased by USD 9,450 thousand (GEL 25,471 thousand).

During 2022 the Company's charter capital has been increased by USD 4,050 thousand (GEL 11,533 thousand).

At 31 December 2023, authorized and paid charter capital amounted to GEL 18,453 thousand and USD 12,000 thousand (2022 GEL 37,607 thousand and USD 19,050 thousand).

11. Inventory (Continued)

A summary of movement of inventory properties (finished and work in progress), excluding other inventories, were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
At 1 January	51,322	33,789
Construction costs	13,307	18,070
Capitalised borrowing costs	556	934
Cost of inventory property sold	(50,695)	(1,471)
At 31 December	14,490	51,322

12. Prepayments to Suppliers

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
Prepayments to suppliers	6,298	1,837
Total Prepayments to Suppliers	6,298	1,837

The total balances of prepayments to suppliers were related to purchases of goods and services from local suppliers for inventory property – work in progress.

13. Cash and Cash Equivalents

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
Current account	923	178
Total Cash and Cash Equivalents	923	178

The Company's exposure to interest rate risk and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in Note 17.

The credit quality of cash and cash equivalents balances have long term rating "BB" per Fitch ratings at 31 December 2023 and 31 December 2022 and is neither past due nor impaired.

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
Restricted cash	-	1,474
Total Restricted Cash	-	1,474

The Company classifies as restricted cash all cash whose use is otherwise limited by contractual provisions towards customers.

14. Equity

(a) Charter capital

During 2023 the Company's charter capital has been increased by USD 2,400 thousand (GEL 6,317 thousand) and decreased by USD 9,450 thousand (GEL 25,471 thousand).

During 2022 the Company's charter capital has been increased by USD 4,050 thousand (GEL 11,533 thousand).

At 31 December 2023, authorized and paid charter capital amounted to GEL 18,453 thousand and USD 12,000 thousand (2022 GEL 37,607 thousand and USD 19,050 thousand).

BD PROPERTY LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

14. Equity (Continued)

(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.

15. 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 17.

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
Non-current liabilities		
Unsecured loan from the parent company	-	9,472
Current liabilities		
Unsecured loan from the parent company	-	8,763
	-	18,235

(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	-	18,235
Total interest-bearing liabilities				-	18,235

(b) Reconciliation of movements of liabilities to cash flows arising from financing activities

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Balance 1 January	18,235	30,599
<i>Changes from financing cash flows:</i>		
Repayment of principal balance	(8,333)	(280)
Repayment of interest	(8,491)	(10,910)
Total changes from financing cash flows	(16,824)	(11,190)
The effect of changes in foreign exchange rates	(567)	(3,324)
Effect of early settlement of borrowings*	(1,400)	-
Other changes	(1,967)	(3,324)
<i>Liability-related</i>		
Interest expense	-	1,216
Capitalised borrowing costs	556	934
Total liability-related other changes	556	2,150
Balance as at 31 December	-	18,235

14. Equity (Continued)

(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.

15. 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 17.

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
Non-current liabilities		
Unsecured loan from the parent company	-	9,472
Current liabilities		
Unsecured loan from the parent company	-	8,763
	<u>-</u>	<u>18,235</u>

(a) Terms and debt repayment schedule

Terms and conditions of outstanding borrowings were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<u>Currency</u>	<u>Nominal interest rate</u>	<u>Year of maturity</u>	<u>31 December 2023 Carrying Amount</u>	<u>31 December 2022 Carrying amount</u>
Unsecured loan from the parent company	USD	8%	2035	-	18,235
Total interest-bearing liabilities				<u>-</u>	<u>18,235</u>

(b) Reconciliation of movements of liabilities to cash flows arising from financing activities

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Balance 1 January	<u>18,235</u>	<u>30,599</u>
<i>Changes from financing cash flows:</i>		
Repayment of principal balance	(8,333)	(280)
Repayment of interest	(8,491)	(10,910)
Total changes from financing cash flows	<u>(16,824)</u>	<u>(11,190)</u>
The effect of changes in foreign exchange rates	(567)	(3,324)
Effect of early settlement of borrowings*	(1,400)	-
Other changes	<u>(1,967)</u>	<u>(3,324)</u>
<i>Liability-related</i>		
Interest expense	-	1,216
Capitalised borrowing costs	556	934
Total liability-related other changes	<u>556</u>	<u>2,150</u>
Balance as at 31 December	<u>-</u>	<u>18,235</u>

BD PROPERTY LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

15. Borrowings (Continued)

(*) The Company has finished the construction T2, sold major part of its inventory property and free available funds were directed to fully settle of borrowings from shareholder with the contractual maturity date of 2035. The impact on early settlement of borrowings amounted to GEL 1,400 thousand and was recognized in finance income.

Borrowings with nominal amount. In order to satisfy the request for additional information for users of these financial statements, Management prepared the reconciliation of borrowings and related interest expenses presented in these financial statements (i.e. at amortised cost) to the amounts that would have been presented at contractual terms (i.e. nominal amount).

In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Borrowing at nominal amount at 1 January	16,957	30,721
Interest accrued	415	750
Interest paid	(8,491)	(10,910)
Principal paid	(8,333)	(280)
Foreign exchange difference	(548)	(3,324)
Borrowings at nominal amount at 31 December	-	16,957
Effect of amortized cost accounting on borrowings	-	1,278
Borrowing at amortized cost at 31 December	-	18,235
In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Total nominal interest accrued for the year	415	750
Effect of amortised cost accounting on interest accrued	141	1,400
Effective interest accrued for the year	556	2,150

16. Advances Received from Customers

The Company has recognized the following liabilities arising from advances received under property sale contracts with customers:

In thousands of Georgian Lari	31 December 2023	31 December 2022
Advances received from customers	7,599	31,395
Total Advances Received from Customers	7,599	31,395

Revenue recognized in relation to contract liabilities. GEL 74,759 thousand of revenue was recognised in the current reporting period related to the advances received from customers as at 1 January 2023.

Unsatisfied contracts with customers. The following table presents information on unsatisfied performance obligations resulting from property sales contracts with customers.

In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Aggregate amount of transaction price allocated to contracts that are fully unsatisfied as at 31 December	18,335	87,960

Management expects that 100 % (GEL 7,639 thousand) of the transaction price allocated to the unsatisfied contracts as at 31 December 2023 will be recognised as revenue during 2025.

15. Borrowings (Continued)

(*) The Company has finished the construction T2, sold major part of its inventory property and free available funds were directed to fully settle of borrowings from shareholder with the contractual maturity date of 2035. The impact on early settlement of borrowings amounted to GEL 1,400 thousand and was recognized in finance income.

Borrowings with nominal amount. In order to satisfy the request for additional information for users of these financial statements, Management prepared the reconciliation of borrowings and related interest expenses presented in these financial statements (i.e. at amortised cost) to the amounts that would have been presented at contractual terms (i.e. nominal amount).

In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Borrowing at nominal amount at 1 January	16,957	30,721
Interest accrued	415	750
Interest paid	(8,491)	(10,910)
Principal paid	(8,333)	(280)
Foreign exchange difference	(548)	(3,324)
Borrowings at nominal amount at 31 December	-	16,957
Effect of amortized cost accounting on borrowings	-	1,278
Borrowing at amortized cost at 31 December	-	18,235
In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Total nominal interest accrued for the year	415	750
Effect of amortised cost accounting on interest accrued	141	1,400
Effective interest accrued for the year	556	2,150

16. Advances Received from Customers

The Company has recognized the following liabilities arising from advances received under property sale contracts with customers:

In thousands of Georgian Lari	31 December 2023	31 December 2022
Advances received from customers	7,599	31,395
Total Advances Received from Customers	7,599	31,395

Revenue recognized in relation to contract liabilities. GEL 74,759 thousand of revenue was recognised in the current reporting period related to the advances received from customers as at 1 January 2023.

Unsatisfied contracts with customers. The following table presents information on unsatisfied performance obligations resulting from property sales contracts with customers.

In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Aggregate amount of transaction price allocated to contracts that are fully unsatisfied as at 31 December	18,335	87,960

Management expects that 100 % (GEL 7,639 thousand) of the transaction price allocated to the unsatisfied contracts as at 31 December 2023 will be recognised as revenue during 2025.

BD PROPERTY LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

17. Trade and other payables

In thousands of Georgian Lari	31 December 2023	31 December 2022
Payables for construction	2,059	3,544
Other payables	176	52
Total Trade and Other Payables	2,235	3,596

18. 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 proper functioning of internal policies and procedures, in order to minimise operational and legal risks.

Credit risk.

The Company's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristics of each customer. However, the management also considers the factors that may influence the credit risk of the Company's customer base, including the default risk of the country, in which customers operate, particularly in the currently deteriorating economic circumstances. The Company's credit exposure is mainly concentrated in Georgia.

The Company does not require collateral in respect of trade and receivables. Considering the business model of the Company (insignificant receivable balances), credit risk is not considered to have a significant impact on the Company. Consequently, the Company does not invest in creation of sophisticated credit risk management systems.

The Company structures the levels of credit risk it undertakes by placing limits on the amount of risk accepted in relation to counterparties or company s of counterparties. Limits on the level of credit risk are approved regularly by management. Such risks are monitored on a revolving basis and are subject to an annual, or more frequent, review.

Any significant interaction with customers with deteriorating creditworthiness are reported to and reviewed by management. The management reviews the performance of counterparties and follows up on past due balances.

17. Trade and other payables

In thousands of Georgian Lari	<u>31 December 2023</u>	<u>31 December 2022</u>
Payables for construction	2,059	3,544
Other payables	176	52
Total Trade and Other Payables	<u>2,235</u>	<u>3,596</u>

18. 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 proper functioning of internal policies and procedures, in order to minimise operational and legal risks.

Credit risk.

The Company's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristics of each customer. However, the management also considers the factors that may influence the credit risk of the Company's customer base, including the default risk of the country, in which customers operate, particularly in the currently deteriorating economic circumstances. The Company's credit exposure is mainly concentrated in Georgia.

The Company does not require collateral in respect of trade and receivables. Considering the business model of the Company (insignificant receivable balances), credit risk is not considered to have a significant impact on the Company. Consequently, the Company does not invest in creation of sophisticated credit risk management systems.

The Company structures the levels of credit risk it undertakes by placing limits on the amount of risk accepted in relation to counterparties or company s of counterparties. Limits on the level of credit risk are approved regularly by management. Such risks are monitored on a revolving basis and are subject to an annual, or more frequent, review.

Any significant interaction with customers with deteriorating creditworthiness are reported to and reviewed by management. The management reviews the performance of counterparties and follows up on past due balances.

18. Fair Value and Financial Risk Management (Continued)

Management believes that as at 31 December 2023 and 2022, the Company is not significantly exposed to credit risk from trade and other receivables and that the impact of total expected losses are not material to these financial statements.

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. The Company is exposed to currency risk to the extent that there is a mismatch between currencies in which purchases, and borrowings are denominated and the functional currency of the Company. The functional currency of the Company is Georgian Lari (GEL). The currencies in which these transactions are primarily denominated are EUR and USD

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	At 31 December 2023		
	Financial assets	Financial liabilities	Net position
US Dollars	527	(1,755)	(1,228)
Euros	36	-	36

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	At 31 December 2022		
	Financial assets	Financial liabilities	Net position
US Dollars	2,067	(21,874)	(19,807)
Euros	24	-	24

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:

<i>In Georgian Lari</i>	Average rate		Reporting date spot rate	
	2023	2022	2023	2022
USD	2.6279	2.9156	2.6894	2.702
EUR	2.8416	3.0792	2.9753	2.8844

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>	2023	2022
US Dollar strengthening by 10%	(123)	(1,981)
US Dollar weakening by 10%	123	1,981
Euro strengthening by 10%	4	2
Euro weakening by 10%	(4)	(2)

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. 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.

18. Fair Value and Financial Risk Management (Continued)

Management believes that as at 31 December 2023 and 2022, the Company is not significantly exposed to credit risk from trade and other receivables and that the impact of total expected losses are not material to these financial statements.

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. The Company is exposed to currency risk to the extent that there is a mismatch between currencies in which purchases, and borrowings are denominated and the functional currency of the Company. The functional currency of the Company is Georgian Lari (GEL). The currencies in which these transactions are primarily denominated are EUR and USD

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	At 31 December 2023		
	Financial assets	Financial liabilities	Net position
US Dollars	527	(1,755)	(1,228)
Euros	36	-	36

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	At 31 December 2022		
	Financial assets	Financial liabilities	Net position
US Dollars	2,067	(21,874)	(19,807)
Euros	24	-	24

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:

<i>In Georgian Lari</i>	Average rate		Reporting date spot rate	
	2023	2022	2023	2022
USD	2.6279	2.9156	2.6894	2.702
EUR	2.8416	3.0792	2.9753	2.8844

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>	2023	2022
US Dollar strengthening by 10%	(123)	(1,981)
US Dollar weakening by 10%	123	1,981
Euro strengthening by 10%	4	2
Euro weakening by 10%	(4)	(2)

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. 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.

BD PROPERTY LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

18. Fair Value and Financial Risk Management (Continued)

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 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	2,235	2,235	2,235	-	-	-	-
	2,235	2,235	2,235	-	-	-	-

The maturity analysis of financial liabilities 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	3,596	3,596	3,596	-	-	-	-
Borrowings	18,235	22,312	1,081	2,162	6,191	4,102	8,776
	21,593	25,671	4,340	2,162	6,191	4,102	8,776

The Company aims to maintain the level of cash and cash equivalents at an amount excess of expected cash outflows on financial liabilities over the succeeding year. In addition, the immediate parent of the company has issued a support letter, stating that it will provide, for the foreseeable future, financial and other support as is necessary to allow The Company to continue in operational existence.

19. 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:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2023		31 December 2022	
	Parent	EUCC	Parent	EUCC
Borrowings	-	-	18,235	-
Interest expense	-	-	1,216	-
Net gain on early settlement of borrowings	1,400	-	-	-
Foreign exchange (gain)/loss, net	(567)	-	(3,324)	-
Capitalized borrowing costs	556	-	934	-
General and administrative expenses	-	90	-	33

Key management compensation. Key management includes the key management members of the Company. Key management compensation is presented below:

18. Fair Value and Financial Risk Management (Continued)

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 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	2,235	2,235	2,235	-	-	-	-
	2,235	2,235	2,235	-	-	-	-

The maturity analysis of financial liabilities 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	3,596	3,596	3,596	-	-	-	-
Borrowings	18,235	22,312	1,081	2,162	6,191	4,102	8,776
	21,593	25,571	4,340	2,162	6,191	4,102	8,776

The Company aims to maintain the level of cash and cash equivalents at an amount excess of expected cash outflows on financial liabilities over the succeeding year. In addition, the immediate parent of the company has issued a support letter, stating that it will provide, for the foreseeable future, financial and other support as is necessary to allow The Company to continue in operational existence.

19. 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:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2023		31 December 2022	
	Parent	EUCC	Parent	EUCC
Borrowings	-	-	18,235	-
Interest expense	-	-	1,216	-
Net gain on early settlement of borrowings	1,400	-	-	-
Foreign exchange (gain)/loss, net	(567)	-	(3,324)	-
Capitalized borrowing costs	556	-	934	-
General and administrative expenses	-	90	-	33

Key management compensation. Key management includes the key management members of the Company. Key management compensation is presented below:

BD PROPERTY LLC
Notes to the Financial Statements - 31 December 2023

19. Balances and Transactions with Related Parties (Continued)

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
<i>Short-term benefits:</i>		
Salaries and bonuses	362	524
Total key management compensation	362	524

20. 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 a number of 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.

Environmental matters. The enforcement of environmental regulation in Georgia is evolving and the enforcement posture of government authorities is continually being reconsidered. The Company periodically evaluates its obligations under environmental regulations. As obligations are determined, they are recognised immediately. Potential liabilities, which might arise as a result of changes in existing regulations, civil litigation or legislation, cannot be estimated but could be material. In the current enforcement climate under existing legislation, management believes that there are no significant liabilities for environmental damage.

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 un-accrued losses will be incurred and, accordingly, no provision has been made in these financial statements.

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 COVID-19 coronavirus pandemic and war in Ukraine has further increased uncertainty in the business environment.

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.

21. Events after the Reporting Period

On 16 April 2024, based on resolution of the Partner of BD Property LLC, Company's charter capital was increased to USD 13,300 thousand (by USD 1,300 thousand).

On 17 July 2024 and 22 July 2024, judge of investigative and pre-trial session panel of Tbilisi City Court has accepted the request of a Senior Prosecutor of the Division of Investigation Procedural Management of the Ministry of Finance to conduct a search and to request internal information from CBD Development LLC, BD Property LLC and Terminal West Trading LLC based on suspect of violating 218, 2(b) paragraph of the Criminal Code of Georgia. Management do not expect any negative financial and/or non-financial outback of the mentioned event to the Company's financial statements and operating activities.

19. Balances and Transactions with Related Parties (Continued)

In thousands of Georgian Lari

	2023	2022
<i>Short-term benefits:</i>		
Salaries and bonuses	362	524
Total key management compensation	362	524

20. 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 a number of 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.

Environmental matters. The enforcement of environmental regulation in Georgia is evolving and the enforcement posture of government authorities is continually being reconsidered. The Company periodically evaluates its obligations under environmental regulations. As obligations are determined, they are recognised immediately. Potential liabilities, which might arise as a result of changes in existing regulations, civil litigation or legislation, cannot be estimated but could be material. In the current enforcement climate under existing legislation, management believes that there are no significant liabilities for environmental damage.

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 un-accrued losses will be incurred and, accordingly, no provision has been made in these financial statements.

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 COVID-19 coronavirus pandemic and war in Ukraine has further increased uncertainty in the business environment.

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.

21. Events after the Reporting Period

On 16 April 2024, based on resolution of the Partner of BD Property LLC, Company's charter capital was increased to USD 13,300 thousand (by USD 1,300 thousand).

On 17 July 2024 and 22 July 2024, judge of investigative and pre-trial session panel of Tbilisi City Court has accepted the request of a Senior Prosecutor of the Division of Investigation Procedural Management of the Ministry of Finance to conduct a search and to request internal information from CBD Development LLC, BD Property LLC and Terminal West Trading LLC based on suspect of violating 218, 2(b) paragraph of the Criminal Code of Georgia. Management do not expect any negative financial and/or non-financial outback of the mentioned event to the Company's financial statements and operating activities.

1) The entity's business development, performance and position

The Company was registered on November 24, 2010, and its sole 100% shareholder is Asatiani Holdings (Cyprus) Limited, registered in Cyprus.

The Company's principal activities comprise the construction and sale of residential apartments. In 2010 the Company purchased 37,541 sq. meter of land parcel from the Government of Georgia and in 2014 started construction of the residential complex "Tbilisi Gardens". Tbilisi Gardens is considered as the first skyscraper in Tbilisi, with the range of additional facilities to be operated by the Company: secured gardens, fitness center, the pool, event hall, the terrace and others.

In 2019, the Company started construction of the second tower of the Tbilisi Gardens complex. In 2020 the Company started pre-sale of the second tower which continued up to 2023. T2 has been finalised in 2023. In 2023 the Company has started pre-sale of the third .

Tbilisi Gardens is located in Saburtalo district, on Asatiani street, near metro Delisi subway station. Total sellable area of the first tower is 25,675 sq.m (including 20,801 sq. m apartments as well as storage and parkings). The total sellable area of the second tower is 23,452 sq.m (including 20,817 sq.m. apartments and the rest – parkings). The total sellable area of the third tower under construction is 27,771 sq.m (including 26,011 sq.m. apartments and the rest – parkings).

Apart from sales, the Company provides the management of the service functions for the tenants, such as cleaning, gardening, technical and security services.

Average number of employees in 2023 comprised 55 people (in 2022: 49). The structure of the Company comprises of administration (including sales, finance, HR, legal and marketing units) and facility (including technical, cleaning and gardening and security) units.

2) Entity's future development plans

The Company intends to further develop the residential complex, with construction of additional tower..

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	2020, GEL	2019, GEL
1	Revenue from Property Sales	79,485	1,621	1,175	4,158	19,207
2	Operating Gain/Loss	27,063	(2,342)	(2,141)	(1,135)	752
3	Profit/(Loss) for the year	29,181	11	(1,261)	(6,523)	(2,968)
4	Operating Gain Margin	34%	-144%	-182%	-27%	4%

The net loss for the year is mostly attributable to finance costs, including interest expense and foreign exchange losses as financing is provided in US Dollars.

The analyses of key non-financial indicator are the following:

		2023	2022	2021	2020	2019
1	Sales in sq.m*	23,113	702	558	1,224	6,043
2	Number staff	55	49	57	57	57

1) The entity's business development, performance and position

The Company was registered on November 24, 2010, and its sole 100% shareholder is Asatiani Holdings (Cyprus) Limited, registered in Cyprus.

The Company's principal activities comprise the construction and sale of residential apartments. In 2010 the Company purchased 37,541 sq. meter of land parcel from the Government of Georgia and in 2014 started construction of the residential complex "Tbilisi Gardens". Tbilisi Gardens is considered as the first skyscraper in Tbilisi, with the range of additional facilities to be operated by the Company: secured gardens, fitness center, the pool, event hall, the terrace and others.

In 2019, the Company started construction of the second tower of the Tbilisi Gardens complex. In 2020 the Company started pre-sale of the second tower which continued up to 2023. T2 has been finalised in 2023. In 2023 the Company has started pre-sale of the third .

Tbilisi Gardens is located in Saburtalo district, on Asatiani street, near metro Delisi subway station. Total sellable area of the first tower is 25,675 sq.m (including 20,801 sq. m apartments as well as storage and parkings). The total sellable area of the second tower is 23,452 sq.m (including 20,817 sq.m. apartments and the rest – parkings). The total sellable area of the third tower under construction is 27,771 sq.m (including 26,011 sq.m. apartments and the rest – parkings).

Apart from sales, the Company provides the management of the service functions for the tenants, such as cleaning, gardening, technical and security services.

Average number of employees in 2023 comprised 55 people (in 2022: 49). The structure of the Company comprises of administration (including sales, finance, HR, legal and marketing units) and facility (including technical, cleaning and gardening and security) units.

2) Entity's future development plans

The Company intends to further develop the residential complex, with construction of additional tower..

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	2020, GEL	2019, GEL
1	Revenue from Property Sales	79,485	1,621	1,175	4,158	19,207
2	Operating Gain/Loss	27,063	(2,342)	(2,141)	(1,135)	752
3	Profit/(Loss) for the year	29,181	11	(1,261)	(6,523)	(2,968)
4	Operating Gain Margin	34%	-144%	-182%	-27%	4%

The net loss for the year is mostly attributable to finance costs, including interest expense and foreign exchange losses as financing is provided in US Dollars.

The analyses of key non-financial indicator are the following:

		2023	2022	2021	2020	2019
1	Sales in sq.m*	23,113	702	558	1,224	6,043
2	Number staff	55	49	57	57	57

5) Key financial and non-financial indicators (Continued)

- The sales in sq.m. figure reflects final sale agreements, not pre-sale ones.

Pre-sales for tower 1 started in 2017, however the building was finished in 2018 and the sold units have been registered to customers only then.

Pre-sales for tower 2 started in 2020, however the building was finished in 2023 and the sold units have been registered to customers only then.

Pre-sales for tower 3 started in 2023.

The aggregate amount of the transaction price allocated to contracts that were fully unsatisfied as at 31 December 2023 was GEL 18,335 thousand (GEL 87,960 thousand as at 31 December 2022), 100% of which per Management's expectation will be recognized as revenue during the 2025 Financial year.

6) Detailed information on the share capital and the acquisition of its own shares

There has been decrease in share capital during FY 2023 has been GEL 25,471K.

7) Additional explanations of amounts given in the annual financial statements

After six years on the market, Tbilisi Gardens has strong brand positioning, perceived as luxury residential and one of a kind in the city. At the starting point project was unique combining services and infrastructure like concierge, lobby, gym, swimming pool, meeting room, big gardens and children's playground. Based on the functional characteristics and relevant strong marketing Tbilisi Gardens became well-known brand. The high quality of construction as well as interior design of public spaces by American top ranked designer Vincent Wolfe was also considered as competitive advantages of the project.

Apart from conventional channels, marketing is focused on other effective communication channels and sales triggers, such as the tower itself, internet (facebook, Instagram, google ads) as well as personal recommendations, carried out through post engagement ads and video view ads.

Based on all above, the market position of the project/brand is quite strong. The main competitors of the project from customers viewpoint are Lisi Development, Domus, M2 and King David (in very few cases). However, Tbilisi garden's main competitive advantages include good accessibility from the city center, excellent views of the city, beautiful yard and garden, high coefficient of parking units and facilities. Facilities include 4 elevators per Tower, Olympic size pool, gym and business lobbies.

As addition today we can observe the facility management process - how the infrastructure works in reality which also became strong side of the project.

This explains the popularity of Tbilisi Gardens among customers, resulting in successful sales of first two towers, that lead to the decision on construction of the third one in 2023.

5) Key financial and non-financial indicators (Continued)

* The sales in sq.m. figure reflects final sale agreements, not pre-sale ones.

Pre-sales for tower 1 started in 2017, however the building was finished in 2018 and the sold units have been registered to customers only then.

Pre-sales for tower 2 started in 2020, however the building was finished in 2023 and the sold units have been registered to customers only then.

Pre-sales for tower 3 started in 2023.

The aggregate amount of the transaction price allocated to contracts that were fully unsatisfied as at 31 December 2023 was GEL 18,335 thousand (GEL 87,960 thousand as at 31 December 2022), 100% of which per Management's expectation will be recognized as revenue during the 2025 Financial year.

6) Detailed information on the share capital and the acquisition of its own shares

There has been decrease in share capital during FY 2023 has been GEL 25,471K.

7) Additional explanations of amounts given in the annual financial statements

After six years on the market, Tbilisi Gardens has strong brand positioning, perceived as luxury residential and one of a kind in the city. At the starting point project was unique combining services and infrastructure like concierge, lobby, gym, swimming pool, meeting room, big gardens and children's playground. Based on the functional characteristics and relevant strong marketing Tbilisi Gardens became well-known brand. The high quality of construction as well as interior design of public spaces by American top ranked designer Vincent Wolfe was also considered as competitive advantages of the project.

Apart from conventional channels, marketing is focused on other effective communication channels and sales triggers, such as the tower itself, internet (facebook, Instagram, google ads) as well as personal recommendations, carried out through post engagement ads and video view ads.

Based on all above, the market position of the project/brand is quite strong. The main competitors of the project from customers viewpoint are Lisi Development, Domus, M2 and King David (in very few cases). However, Tbilisi garden's main competitive advantages include good accessibility from the city center, excellent views of the city, beautiful yard and garden, high coefficient of parking units and facilities. Facilities include 4 elevators per Tower, Olympic size pool, gym and business lobbies.

As addition today we can observe the facility management process - how the infrastructure works in reality which also became strong side of the project.

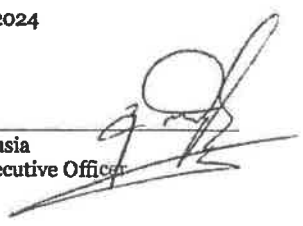
This explains the popularity of Tbilisi Gardens among customers, resulting in successful sales of first two towers, that lead to the decision on construction of the third one in 2023.

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 minimise operational and legal risks. Credit risk, Market risk and currency risk faced by the Company are disclosed in Financial statements.

Non-Financial Risks. The key non-financial risks and uncertainties faced by the Company are overall economic situation in the country, GDP growth and inflation rate, as well as uncertainties regarding new regulation's development, their approval and implementation by the government, including short timeframes for the business to prepare itself to be in compliance with those new regulations.

30 July 2024


Giorgi Rusia
Chief Executive Officer


George Noniev
Chief Financial Officer

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 minimise operational and legal risks. Credit risk, Market risk and currency risk faced by the Company are disclosed in Financial statements.

Non-Financial Risks. The key non-financial risks and uncertainties faced by the Company are overall economic situation in the country, GDP growth and inflation rate, as well as uncertainties regarding new regulation's development, their approval and implementation by the government, including short timeframes for the business to prepare itself to be in compliance with those new regulations.

30 July 2024

Giorgi Rusia
Chief Executive Officer

George Noniev
Chief Financial Officer