

CONTENTS

FINANCIAL STATEMENTS

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

STATEMENT OF CASH FLOWS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

1. General Information

2. Basis of Preparation

3. Statement of Financial Position

4. Critical Accounting Estimates

5. Financial Instruments

6. Property and Equipment

7. Investments

8. Intangible Assets

9. Related Parties

10. Taxes and Taxation

11. Cash and Cash Equivalents

12. Other Financial Instruments

13. Borrowings

14. Contractual Obligations

15. Taxation

16. Contingent Liabilities

17. Other Financial Instruments

18. Other Financial Instruments

19. Financial Instruments

20. Financial Instruments

21. Financial Instruments

Primera Golf & Residence LLC

Financial Statements

Together with Independent Auditor's Report
For the year ended 31 December 2023

Contents:

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT.....	3
FINANCIAL STATEMENTS	
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	6
STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME.....	7
STATEMENT ON CHANGES IN EQUITY	8
STATEMENT OF CASH FLOWS	9
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	
1. General information	10
2. Basis of preparation	10
3. Summary of material accounting policies	13
4. Critical accounting estimates and judgements	19
5. Financial instruments - Risk management.....	19
6. Property and equipment	25
7. Investment property.....	27
8. Inventories	29
9. Issued loans	29
10. Trade and other receivables	29
11. Cash and cash equivalents.....	30
12. Statutory capital	30
13. Borrowings	30
14. Contract liabilities.....	32
15. Taxes payable	32
16. Revenue	33
17. Golf stadium service fees.....	33
18. Other expenses.....	34
19. Transactions with related parties	35
20. Commitments and contingencies	39
21. Events after the reporting period	39

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Owners and Management of PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

Auditor's opinion on financial statements

Qualified opinion

We have audited the financial statements of **Primera Golf & Residence LLC** (hereinafter - the Company), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2023, and the statement of comprehensive income, the statement of changes in equity and the statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, except for the effects of the matters described in the Basis for Qualified Opinion section of our report, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2023, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

Basis for Qualified Opinion

As described in Note 7, in 2020 the Company has recognized impairment loss from its investment property (golf course) amounting GEL14,962 thousand (EUR4,212 thousand) in the statement of comprehensive income. When testing on impairment the Company did not consider fair value of assets and used only value in use, which is a departure from IAS 36 - Impairment of assets. As a result, we were unable to determine whether any adjustments might have been found necessary in respect of impairment loss, investment property and other elements making up the financial statements. Our opinion on the current period's financial statements is also modified because of the possible effect of this matter on the comparability of investment property figures presented as at 31 December 2022 and at current period end.

As at 31 December 2023 and 2022, signs of impairment are identified on the part of the Company's inventories, specifically, finished houses with balance value of GEL4,803 thousand (EUR1,614 thousand and EUR1,665 thousand as at 31 December 2023 and 2022, respectively). As of given date, the Company has not conducted impairment testing of the assets as required by IAS 2 - "Inventories". As a result, we were unable to determine whether any adjustments might have been found necessary in respect of impairment loss, inventories and other elements making up the financial statements.

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

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

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

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

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

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

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional 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 represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.



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

The engagement partner responsible for the audit resulting in this independent auditor's report is:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "m. Sumbadze", is written over a horizontal line.

Tamar Sumbadze (Registration number SARAS-A-966804)

For and on behalf of BDO Audit LLC

Tbilisi, Georgia

18 October 2024

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

		31 December 2023		31 December 2022	
	Note	GEL	EUR	GEL	EUR
ASSETS					
Non-current assets					
Property and equipment	6	5,022	1,688	5,052	1,750
Investment property	7	45,322	15,233	43,536	15,094
Intangible assets		63	21	77	27
		<u>50,407</u>	<u>16,942</u>	<u>48,665</u>	<u>16,871</u>
Current assets					
Inventories	8	25,365	8,525	22,339	7,745
Issued loans	9	537	180	487	169
Trade and other receivables	10	6,454	2,169	6,865	2,380
Cash and cash equivalents	11	3,388	1,139	1,032	358
		<u>35,744</u>	<u>12,013</u>	<u>30,723</u>	<u>10,652</u>
Total assets		<u>86,151</u>	<u>28,955</u>	<u>79,388</u>	<u>27,523</u>
EQUITY AND LIABILITIES					
Equity					
Statutory capital	12	1	-	1	-
Accumulated losses		(142,849)	(45,194)	(115,950)	(35,727)
Exchange differences on translation in foreign currency		-	(2,818)	-	(4,472)
Total equity		<u>(142,848)</u>	<u>(48,012)</u>	<u>(115,949)</u>	<u>(40,199)</u>
Liabilities					
Non-current liabilities					
Borrowings	13	172,787	58,074	168,207	58,316
		<u>172,787</u>	<u>58,074</u>	<u>168,207</u>	<u>58,316</u>
Current liabilities					
Contract liabilities	14	12,247	4,116	9,140	3,169
Other liabilities		565	190	375	130
Taxes payable	15	1,258	423	529	183
Borrowings	13	42,142	14,164	17,086	5,924
		<u>56,212</u>	<u>18,893</u>	<u>27,130</u>	<u>9,406</u>
Total liabilities		<u>228,999</u>	<u>76,967</u>	<u>195,337</u>	<u>67,722</u>
Total equity and liabilities		<u>86,151</u>	<u>28,955</u>	<u>79,388</u>	<u>27,523</u>

These financial statements were approved by management on 18 October 2024 by:

Director

Sergejs Millers

Director

Mikheil Shatashvili

The accompanying notes on pages 10 to 39 are an integral part of these financial statements

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

	Note	2023		2022	
		GEL	EUR	GEL	EUR
Revenue	16	19,584	6,892	14,773	4,798
Cost of sale		(6,250)	(2,199)	(2,226)	(723)
Other income		498	175	-	-
Golf stadium service fees	17	(1,440)	(507)	(1,440)	(468)
Salaries and other employee benefits		(2,255)	(794)	(1,752)	(569)
Depreciation and amortization expenses		(2,525)	(889)	(2,294)	(745)
Other expenses	18	(2,417)	(851)	(2,497)	(811)
Tax expenses other than income tax	15	(1,263)	(444)	(1,485)	(482)
Operating profit		3,932	1,383	3,079	1,000
Finance income		63	22	-	-
Finance expense	13	(24,352)	(8,570)	(22,439)	(7,287)
Foreign exchange gain (loss), net		(6,542)	(2,302)	36,411	11,825
Net profit for the year		(26,899)	(9,467)	17,051	5,538
Other comprehensive income					
Exchange differences on translation in foreign currency		-	1,654	-	(7,780)
Total other comprehensive income (loss)		-	1,654	-	(7,780)
Total comprehensive income (loss) for the year		(26,899)	(7,813)	17,051	(2,242)

The accompanying notes on pages 10 to 39 are an integral part of these financial statements

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

STATEMENT ON CHANGES IN EQUITY

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

GEL	Statutory capital	Accumulated losses	Total
At 31 December 2021	1	(133,001)	(133,000)
Total comprehensive income for the year	-	17,051	17,051
At 31 December 2022	1	(115,950)	(115,949)
Total comprehensive loss for the year	-	(26,899)	(26,899)
At 31 December 2023	1	(142,849)	(142,848)

EUR	Statutory capital	Accumulated losses	Exchange differences on translation in foreign currency	Total
At 31 December 2021	-	(41,265)	3,308	(37,957)
Net income for the year	-	5,538	-	5,538
Foreign currency translation difference	-	-	(7,780)	(7,780)
At 31 December 2022	-	(35,727)	(4,472)	(40,199)
Net loss for the year	-	(9,467)	-	(9,467)
Foreign currency translation difference	-	-	1,654	1,654
At 31 December 2023	-	(45,194)	(2,818)	(48,012)

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

STATEMENT OF CASH FLOWS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

		2023		2022	
	Note	GEL	EUR	GEL	EUR
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES:					
Profit (loss) before income tax		(26,899)	(9,467)	17,051	5,538
Adjustments to:					
Depreciation and amortisation	6,7	2,525	889	2,294	745
Finance expense	13	24,352	8,570	22,439	7,287
Net loss (gain) from exchange rate difference		6,542	2,302	(36,411)	(11,825)
Impairment of trade and other receivables		-	-	197	64
Finance income		(63)	(22)		
Cash inflow from operating activities before changes in operating assets and liabilities		6,457	2,272	5,570	1,809
Movements in working capital					
Increase/(decrease) in prepaid advances		517	248	(5,863)	(2,057)
Increase/(decrease) in inventories		(3,026)	(1,049)	(3,100)	(696)
Increase/ (decrease) in taxes payable		729	240	(157)	(12)
Increase in other liabilities		193	62	21	49
Increase/(decrease) in received advances		3,107	947	5,946	2,193
Net cash inflow from operating activities before payment of interest		7,977	2,720	2,417	1,286
Interest payment		(3,913)	(1,377)	(4,077)	(1,324)
Interest Received		13	22	-	-
Net cash inflow (outflow) from operating activities		4,077	1,365	(1,660)	(38)
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES:					
Purchase of property and equipment	6	(680)	(239)	(325)	(107)
Purchase of investment property	7	(3,601)	(1,267)	(521)	(170)
Purchase of intangible assets		14	6	(56)	(19)
Loans granted		-	-	(511)	(169)
Net cash outflow from investing activities		(4,267)	(1,500)	(1,413)	(465)
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES:					
Proceeds from borrowed funds	13	8,611	2,894	3,499	1,136
Repayment of borrowed funds	13	(6,045)	(1,970)	(6,529)	(2,120)
Net cash inflow (outflow) from financing activities		2,566	924	(3,030)	(984)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		2,376	789	(6,103)	(1,487)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	11	1,032	358	7,664	2,187
Effect of changes in foreign exchange rate on cash and cash equivalents		(20)	(8)	(529)	(342)
Cash and cash equivalents at the end of the year	11	3,388	1,139	1,032	358

The accompanying notes on pages 10 to 39 are an integral part of these financial statements

1. General information

Primera Golf & Residence LLC (hereinafter the "Company") was established in 2014. The main activity of the Company is to develop the real estate and sell the land plots, also lease out its property (golf course) and obtain commission income. The Company started to sell part of its property to residential owners near the golf course and golfing activities in 2018.

As at 31 December 2023 and 2022 the Company was owned by Ou Skinest Air LLC (12668192, Estonia, 90%) and Pedro Luis Pastor (405066529, Georgia, 10%). The Company's ultimate controlling party is Mr. Oleg Ossinovski, Estonia. There was a change in owners' structure in 2024. For details refer to Note 21.

The Company's legal address is Georgia, Gardabani Region, Village Teleti.

As at 31 December 2023 and 2022, the directors of the Company are Mikheil Shatashvili (01009021256, Georgia) and Sergejs Millers (LV4881098, Estonia).

2. Basis of preparation

a) Statement of compliance

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

The preparation of financial statements in compliance with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise judgment in the most appropriate application in applying the accounting policies. The areas where significant judgments and estimates have been made in preparing the financial statements are disclosed in Note 4.

Principal accounting policies applied in the preparation of these financial statements are set out below in Note 3. These policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated.

b) Basis of measurement

These financial statements have been prepared under the historical cost convention.

The Company maintains its records and prepares financial statements in Georgian Lari (GEL) in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as required by Georgian legislation. The Company also presents its financial statements in EURO (EUR) voluntarily.

Amounts in the financial statements are rounded to the nearest thousand, unless otherwise stated.

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

c) Going concern

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

Despite the fact that the Company has accumulated losses and its short-term liabilities are more than short term assets as at 31 December 2023, the Management believes that using going concern assumption is appropriate for the Company. The justifications are as follows:

- The Company reached an agreement with JSC TBC Bank in September 2024 to extend the term of existing credit facility of EUR13 million. For details, refer to Note 21;
- The Company received additional borrowings from JSC TBC Bank as well as related party. For details, refer to Note 21;
- The Company has operating profits from the past several years and accumulated losses are mainly due to interest expenses from a related party loans which are not due until 2026.

2. Basis of preparation (Continued)

ADOPTION OF NEW OR REVISED STANDARDS AND INTERPRETATIONS

A) STANDARDS AND AMENDMENTS MANDATORILY EFFECTIVE FROM 1 JANUARY 2023

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

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

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

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

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

Effect of changes is not material for the financial statements.

B) NEW STANDARDS, INTERPRETATIONS AND AMENDMENTS NOT YET EFFECTIVE

Standards and Amendments Mandatorily Effective from 1 January 2024

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

2. Basis of preparation (Continued)

The Company does not the change has material effect on the financial statements.

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

Classification of Liabilities as Current or Non-Current (Amendment to IAS 1). The IASB issued amendments to IAS 1 - Classification of Liabilities as Current or Non-current in January 2020, which have been further amended partially by amendments Non-current Liabilities with Covenants issued in October 2022. The amendments require that an entity's right to defer settlement of a liability for at least twelve months after the reporting period must have substance and must exist at the end of the reporting period. Classification of a liability is unaffected by the likelihood that the entity will exercise its right to defer settlement for at least twelve months after the reporting period. As a result of the COVID-19 pandemic, the Board deferred the effective date of the amendments by one year to annual reporting periods beginning on or after 1 January 2024.

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

Standards and Amendments Mandatorily Effective from 1 January 2025

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

If it is not stated otherwise, new standards and interpretations are not expected to have material effect on the Company's financial statements.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

3. Summary of material accounting policies

Principal accounting policies applied in the preparation of these financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated.

Foreign currency translation**a) Functional and presentation currency**

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

b) Transactions and balances

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

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

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

At 31 December 2023 and 2022 the exchange rates used for translating foreign currency balances were:

	31.12.2023	31.12.2022
GEL/1 US Dollar	2.6894	2.7020
GEL/1 EURO	2.9753	2.8844
GEL/1 EURO (average)	2.8416	3.0792

Financial instruments**Financial assets**

According to IFRS 9 - *Financial Instruments* financial assets could be classified into three categories - "Financial assets at amortized cost", "Financial assets at fair value through profit or loss", "Financial assets at fair value through other comprehensive income". The Company has estimated which business model was relevant to the Company's financial assets and has classified them as "Financial assets at amortized cost".

Financial assets at amortized cost

These assets arise principally from the provision of goods and services to customers (e.g. trade and other receivables), but also incorporate other types of financial assets where the objective is to hold these assets in order to collect contractual cash flows and the contractual cash flows are solely payments of principal and interest. They are initially recognised at fair value plus transaction costs that are directly attributable to their acquisition or issue and are subsequently carried at amortised cost using the effective interest rate method, less provision for impairment. Impairment provisions for trade receivables are recognised based on the simplified approach within IFRS 9 using a provision matrix in the determination of the lifetime expected credit losses.

During this process the probability of the non-payment of the trade receivables is assessed.

This probability is then multiplied by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime expected credit loss for the trade receivables. For trade receivables, which are reported net, such provisions are recorded in a separate provision account with the loss being recognised within operational expenses in the statement of comprehensive income. On confirmation that the trade receivable will not be collectable, the gross carrying value of the asset is written off against the associated provision.

3. Summary of material accounting policies (Continued)

The Company's financial assets measured at amortised cost comprise trade and other receivables and cash and cash equivalents in the statement of financial position.

Cash and cash equivalents are items which are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value. Cash and cash equivalents include cash on hand, and all bank placements or receivables with original maturities of less than three months.

Financial liabilities

According *IFRS 9 - Financial Instruments* financial liabilities could be classified for one of these categories - "Financial liability at fair value through profit or loss" and "Other financial liabilities". The Company has estimated which business model was relevant to the Company's financial liabilities and has classified them as "Other financial liabilities".

The Company's other financial liabilities comprise borrowings and other liabilities.

Other financial liabilities are initially recognised at fair value plus transaction costs that are directly attributable to their release. The liabilities of such interest are subsequently recorded at amortized cost using the effective interest rate method which ensures accrual of interest on the carrying amount of the financial liability at constant rate. Interest expenses for any financial liability include the initial transaction costs and any additional charges for the redemption of the obligation.

Offsetting of financial assets and liabilities

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

Derecognition of financial assets and financial liabilities

The Company derecognises financial assets when, and only when, when the rights to receive cash flows from the contract expires or these rights shall be transferred to the other party along with all risks and benefits related to the right of ownership. Any share in the financial asset which is retained by the company shall be recognized as a separate asset or liability.

The Company derecognises financial liabilities when, and only when, the Company's obligations are discharged, cancelled or they expire. Where an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognised and the consideration paid and payable is recognised in other comprehensive income.

Property and equipment

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

3. Summary of material accounting policies (Continued)

Group	Useful life (year)
Land and construction in progress	Not depreciated
Buildings	25
Vehicles	10
Other	5-10

The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period.

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

Investment property

Investment property is property held either to earn rental income or for capital appreciation or for both, but not for sale in ordinary course of business. Investment property is measured at cost on initial recognition. Subsequent to initial recognition, investment properties are carried at historical cost less accumulated depreciation and recognised impairment loss, if any. Using straight line basis, depreciation is charged on the carrying value of investment property and is designed to write off assets over their useful economic lives. Construction in progress and land that is included in investment property is not depreciated.

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the investment property. The cost of self-constructed investment property includes the cost of materials, direct labor and any other costs directly attributable to bringing the investment property to a working condition for their intended use.

After major construction works were completed on the golf course, the Company hired another company for the maintenance and operation of golf course and earn commission income from the sales. These commissions are deemed to be rental income.

Buildings, infrastructure and golf course are depreciated with useful lives of 25 years.

Impairment of tangible assets

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

If the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset is reduced to its recoverable amount. That reduction is an impairment loss. An impairment loss is recognised immediately in the statement of comprehensive income. After the recognition of an impairment loss, the depreciation charge for the asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount on a systematic basis over its remaining useful life.

An entity assesses at the end of each reporting period whether there is any indication that an impairment loss recognised in prior periods for an asset other than goodwill may no longer exist or may have decreased. If any such indication exists, the entity estimates the recoverable amount of that asset. An impairment loss recognised in prior periods for an asset other than goodwill is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognised. The increased carrying amount of an asset other than goodwill attributable to a reversal of an impairment loss shall not exceed the carrying amount that would have been determined (net of depreciation) had no impairment loss been recognised for the asset in prior years. A reversal of an impairment loss for an asset other than goodwill is recognised immediately in the statement of comprehensive income.

3. Summary of material accounting policies (Continued)

Inventories

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

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

The main part of the inventory includes land and work in progress (including houses for future residents of the territory) and finished houses.

Cost of inventories is calculated with weighted average method.

Statutory capital

The amount of Company's authorized statutory capital is defined by the owners. The authorized capital is recognized as statutory capital in the equity of the Company to the extent that it was contributed by the owners to the Company. Statutory capital is recognized at the fair value of the contributions received by the Company.

Revenue from contracts with customers

The Company recognises revenue to depict the transfer of promised goods or services to customers in an amount that reflects the consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for those goods and services. The Company use five-step model for all contracts with customers.

The five steps in the model are as follows:

- Identify the contract with the customer;
- Identify the performance obligations in the contract;
- Determine the transaction price;
- Allocate the transaction price to the performance obligations in the contracts;
- Recognise revenue when (or as) the entity satisfies a performance obligation.

The Company recognises revenue when (or as) a performance obligation is satisfied, i.e. when 'control' of the goods or services underlying the particular performance obligation is transferred to the customer.

Performance obligations and timing of revenue recognition

The most of the Company's revenue is derived from selling of land plots with available infrastructure. Detail accounting policies for significant revenue generative activities are presented below:

Revenue from sale of residential properties and related services

The Company sells land plots, houses and apartments with provided access to essential infrastructure like roads, electricity and water facilities, etc. According to the contract terms, the residential properties have no alternative use to the Company and the Company has an enforceable right to payment for performance completed to date in the event of the customer cancelling the contract prior to completion for any reason other than the Company's failure to perform its obligations under the contract.

Revenue from cleaning and maintenance of common areas of residential properties will be recognised over time, because the customer simultaneously receives and consumes the benefits provided by the Company's performance as the Company performs. For that services revenue is recognised on monthly basis.

Revenue from golf course activities is received in the form of sales commission from the operator of the course. Sales commission is recognized on monthly basis.

3. Summary of material accounting policies (Continued)

Determining the transaction price

Most of the Company's revenue is derived from fixed price contracts and therefore the amount of revenue to be earned from each contract is determined by reference to those fixed prices. Regarding commission income from golf course activities, it is dependent on the sales generated by the "operator" of golf course and is calculated as fixed percentage for each type of income of the "operator".

Allocating amounts to performance obligations

For the sale of land plots there is a fixed price negotiated in the contract. Therefore, there is no judgement involved in allocating the contract price to each unit sold.

For the sale of houses and apartments, including houses that are built by the Company itself for the customers, the Company allocates transaction price on performance obligations, estimating stand-alone prices for each of them.

Practical Exemptions

The Company has taken advantage of the practical exemptions:

- not to account for significant financing components where the time difference between receiving consideration and transferring control of goods (or services) to its customer is one year or less; and
- expense the incremental costs of obtaining a contract when the amortisation period of the asset otherwise recognised would have been one year or less.

Finance expense

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

General and specific borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalised during the period of time that is required to complete and prepare the asset for its intended use or sale. Qualifying assets are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalisation.

Borrowing costs directly attributable to the acquisition or construction of assets that take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale and are constructed according to client's individual requirements are capitalized as part of the cost of the relevant assets. Other borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred. In case of real estate classified as inventory developed by Company in large quantities and with standard designs, borrowing costs are not capitalized.

Recognition of expenses

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

Salaries and other employee benefits

Wages, salaries, bonuses, and non-monetary benefits are accrued in the year in which the associated services are rendered by the employees of the Company.

3. Summary of material accounting policies (Continued)

Taxation

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

The Company recognizes the income tax payable on the distribution of dividends as a liability and an expense in the period in which the dividends are declared. Owing to the specific nature of the taxation system in Georgia, there are no differences between the carrying amounts and tax bases of the assets and liabilities of the Companies registered in Georgia that could result in deferred tax assets or deferred tax liabilities.

Provisions, contingent liabilities and assets

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

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

A provision is a liability of uncertain timing or amount. A liability is a present obligation of the entity arising from past events, the settlement of which is expected to result in an outflow from the entity of resources embodying economic benefits. An obligating event is an event that creates a legal or constructive obligation that results in an entity having no realistic alternative to settling that obligation.

A legal obligation is an obligation that derives from:

- A contract (through its explicit or implicit terms);
- Legislation; or
- Other operation of law.

A constructive obligation is an obligation that derives from an entity's actions where:

- By an established pattern of past practice, published policies or a sufficiently specific current statement, the entity has indicated to other parties that it will accept certain responsibilities; and

As a result, the entity has created a valid expectation on the part of those other parties that it will discharge those responsibilities.

Events after the reporting period

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

Financial risk

The Company is exposed to financial risk in the following areas:

Credit risk

Liquidity risk

4. Critical accounting estimates and judgements

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

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

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

a) Useful lives of property and equipment and investment property

Property and equipment and investment property are depreciated over their useful lives. Useful lives are based on the management's estimates of the period that the assets will generate revenue, which are periodically reviewed for continued appropriateness. Changes to estimates can result in significant variations in the carrying value and amounts charged to the statement of comprehensive income in specific periods.

5. Financial instruments - Risk management

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

Capital management objectives, policies and approach

The Company has established the following capital management objectives, policies and approach to managing the risks that affect its capital position.

The capital management objectives are:

- To maintain the required level of stability of the Company thereby providing a degree of security to customers.
- To allocate capital efficiently and support the development of business by ensuring that returns on capital employed meet the requirements of its capital providers and of its owners.
- To retain financial flexibility by maintaining strong liquidity and access to a range of capital markets.
- To maintain financial strength to support new business growth and to satisfy the requirements of stakeholders.

The Company seeks to optimize the structure and sources of capital to ensure that it consistently maximizes returns to shareholders and customers.

The Company's approach to managing capital involves managing assets, liabilities and risks in a coordinated manner, assessing shortfalls between reported and required capital levels on a regular basis and taking appropriate actions to influence the capital position of the Company.

Financial Risk

The Company is exposed through its operations to the following financial risks:

- Credit risk
- Liquidity risk

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

5. Financial instruments - Risk management (Continued)

• Market risk

- Currency risk
- Interest rate risk

Principal financial instruments

The principal financial instruments used by the Company, from which financial instrument risk arises, are as follows:

	31 December 2023	31 December 2023	31 December 2022	31 December 2022
	GEL	EUR	GEL	EUR
Cash and cash equivalents	3,388	1,139	1,032	358
Trade and other receivables	4,983	1,673	2,059	714
Other financial liabilities	565	190	375	130
Borrowings	214,929	72,238	185,293	64,240

Fair value measurement

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

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

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

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

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

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

The Company has no financial assets or liabilities measured at fair value; accordingly, they are not presented under the IFRS 7 fair value measurement hierarchy.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

5. Financial instruments - Risk management (Continued)

Fair value of cash and cash equivalents is measured based on level 1. Fair values of all other financial assets and financial liabilities are measured on level 3.

The carrying value of financial instruments of the Company approximate to their fair values.

Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations and arises principally from the Company's receivables from customers. The Company's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristics of each customer. According to the management's estimation, due to the specification of customers and business activity the company does not have significant credit risk.

Liquidity risk

Liquidity risk refers to the availability of sufficient funds to meet loan repayments and other financial commitments associated with financial instruments as they fall due. The management controls these types of risks by means of maturity analysis, determining the Company's strategy for the next financial period. To manage liquidity risk, the Company performs regular monitoring of future expected cash flows, covenants on loans from financial institutions, which is a part of assets/liabilities management process.

The table below summarizes the maturity analysis of the Company's financial liabilities based on remaining contractual obligations.

An analysis of the financial liabilities in GEL as at 31 December 2023 is presented in the following table - these are the contractual maturities (representing undiscounted contractual cash-flows) of financial liabilities:

GEL	Up to 1 year	1 year to 5 years	Over 5 years	31 December 2023
Financial liabilities				
Borrowings	47,513	256,699	-	304,212
Total interest bearing financial liabilities	47,513	256,699	-	304,212
Other financial liabilities	565	-	-	565
Total financial liabilities	48,078	256,699	-	304,777

An analysis of the financial liabilities in EUR as at 31 December 2023 is presented in the following table - these are the contractual maturities (representing undiscounted contractual cash-flows) of financial liabilities:

EUR	Up to 1 year	1 year to 5 years	Over 5 years	31 December 2023
Financial liabilities				
Borrowings	15,969	86,277	-	102,246
Total interest bearing financial liabilities	15,969	86,277	-	102,246
Other financial liabilities	190	-	-	190
Total financial liabilities	16,159	86,277	-	102,436

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

5. Financial instruments - Risk management (Continued)

An analysis of the financial liabilities in GEL as at 31 December 2022 is presented in the following table - these are the contractual maturities (representing undiscounted contractual cash-flows) of financial liabilities:

	Up to 1 year	1 year to 5 years	Over 5 years	31 December 2022
Financial liabilities				
Borrowings	20,588	268,577	-	289,165
Total interest bearing financial liabilities	20,588	268,577	-	289,165
Other financial liabilities	375	-	-	375
Total financial liabilities	20,963	268,577	-	289,540

An analysis of the financial liabilities in EUR as at 31 December 2022 is presented in the following table - these are the contractual maturities (representing undiscounted contractual cash-flows) of financial liabilities:

	Up to 1 year	1 year to 5 years	Over 5 years	31 December 2022
Financial liabilities				
Borrowings	7,138	93,114	-	100,252
Total interest bearing financial liabilities	7,138	93,114	-	100,252
Other financial liabilities	130	-	-	130
Total financial liabilities	7,268	93,114	-	100,382

Market Risk

Market risk is the risk that the fair value of a financial instrument will decrease because of changes in market factors.

Market risk arises from the Company's use of interest bearing, tradable and foreign currency financial instruments. It is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in interest rates (interest rate risk) and foreign exchange rates (currency risk).

Interest Rate Risk

The interest rate risk is the risk (with variable value) related to the interest-bearing liabilities - loans, because of the variable rate. The Company performs analysis of interest rate risk sensitivity. At the end of 2023, the Company's management estimates that market interest rate fluctuations by 1% will have +/-GEL387 thousand (EUR130 thousand) effect on the Company's total comprehensive income. As at 31 December 2022, the Company's management estimated that market interest rate fluctuations by 1% would have +/-GEL375 thousand (EUR130 thousand) effect on the Company's total comprehensive income.

Currency risk

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

5. Financial instruments - Risk management (Continued)

The Company's exposure to foreign currency exchange rate risk as at 31 December 2023 in GEL is presented in the table below:

	GEL	USD	EUR	Total
Financial assets				
Cash and cash equivalents	2,584	743	61	3,388
Trade and other receivables	2,602	2,381	-	4,983
Total financial assets	5,186	3,124	61	8,371
Financial liabilities				
Borrowings	-	4,956	209,973	214,929
Other financial liabilities	200	-	365	565
Total financial liabilities	200	4,956	210,338	215,494
Opening balance position	4,986	(1,832)	(210,277)	

The Company's exposure to foreign currency exchange rate risk as at 31 December 2023 in EUR is presented in the table below:

	GEL	USD	EUR	Total
Financial assets				
Cash and cash equivalents	868	250	21	1,139
Trade and other receivables	875	798	-	1,673
Total financial assets	1,743	1,048	21	2,812
Financial liabilities				
Borrowings	-	1,666	70,572	72,238
Other financial liabilities	67	-	123	190
Total financial liabilities	67	1,666	70,695	72,428
Opening balance position	1,676	(618)	(70,674)	

The Company's exposure to foreign currency exchange rate risk as at 31 December 2022 in GEL is presented in the table below:

	GEL	USD	EUR	Total
Financial assets				
Cash and cash equivalents	44	341	647	1,032
Trade and other receivables	2,059	-	-	2,059
Total financial assets	2,103	341	647	3,091
Financial liabilities				
Borrowings	-	-	185,293	185,293
Other financial liabilities	145	-	230	375
Total financial liabilities	145	-	185,523	185,668
Opening balance position	1,958	341	(184,876)	

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

5. Financial instruments - Risk management (Continued)

The Company's exposure to foreign currency exchange rate risk as at 31 December 2022 in EUR is presented in the table below:

	GEL	USD	EUR	Total
Financial assets				
Cash and cash equivalents	15	118	225	358
Trade and other receivables	714	-	-	714
Total financial assets	729	118	225	1,072
Financial liabilities				
Borrowings	-	-	64,240	64,240
Other financial liabilities	50	-	80	130
Total financial liabilities	50	-	64,320	64,370
Opening balance position	679	118	(64,095)	

Currency risk sensitivity

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

Impact on net profit and equity in GEL based on asset values as at 31 December 2023 and 2022:

Currency rate sensitivity	31 December 2023 EUR impact		31 December 2023 USD impact	
	GEL/EUR +20%	GEL/EUR - 20%	GEL/USD +20%	GEL/USD - 20%
Impact	(42,055)	42,055	(366)	366
Currency rate sensitivity	31 December 2022 EUR impact		31 December 2022 USD impact	
	GEL/EUR +20%	GEL/EUR - 20%	GEL/USD +20%	GEL/USD - 20%
Impact	(36,975)	36,975	68	(68)

The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant.

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

6. Property and equipment

Historical cost	Land	Buildings**	Construction in progress	Vehicles	Furniture and fixtures	Other	Total
	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL
Balance at 31 December 2021	3	2,328	1,550	357	1,911	294	6,443
Additions	-	-	-	94	22	209	325
Transfer from CIP *	-	1,550	(1,550)	-	-	-	-
Balance at 31 December 2022	3	3,878	-	451	1,933	503	6,768
Additions	-	70	-	308	106	196	680
Balance at 31 December 2023	3	3,948	-	759	2,039	699	7,448
Accumulated depreciation							
Balance at 31 December 2021	-	(66)	-	(244)	(694)	(101)	(1,105)
Depreciation charge for the year	-	(104)	-	(63)	(384)	(60)	(611)
Balance at 31 December 2022	-	(170)	-	(307)	(1,078)	(161)	(1,716)
Depreciation charge for the year	-	(152)	-	(91)	(391)	(76)	(710)
Balance at 31 December 2023	-	(322)	-	(398)	(1,469)	(237)	(2,426)
Net book value							
Balance at 31 December 2022	3	3,708	-	144	855	342	5,052
Balance at 31 December 2023	3	3,626	-	361	570	462	5,022

* During 2022, the Company has finished construction of few flats, that were used for Company's own purposes. Therefore, it was reclassified from CIP to Buildings.

** The building represents office of the Company. There is a restriction on selling or using the asset as a pledge for any borrowings due to the fact that there is a court case between the Company's related party Tbilisi Hills Development and Construction and it's subcontractor which was responsible to perform construction works on the Company assets. The related party's subcontractor argues that the penalty for late work delivery imposed by Tbilisi Hills Development and Construction is excessively high.

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

6. Property and equipment (Continued)

Historical cost	Land	Buildings	Construction in progress	Vehicles	Furniture and fixtures	Other	Total
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Balance at 31 December 2021	1	664	442	102	545	84	1,838
Additions	-	-	-	31	8	68	107
Transfer from CIP	-	503	(503)	-	-	-	-
Currency translation differences	-	181	61	24	117	19	402
Balance at 31 December 2022	1	1,348	-	157	670	171	2,347
Additions	-	25	-	108	37	69	239
Currency translation differences	-	(46)	-	(10)	(22)	(5)	(83)
Balance at 31 December 2023	1	1,327	-	255	685	235	2,503
Accumulated depreciation							
Balance at 31 December 2021	-	(19)	-	(70)	(198)	(28)	(315)
Depreciation charge for the year	-	(34)	-	(21)	(127)	(19)	(201)
Currency translation differences	-	(7)	-	(16)	(50)	(8)	(81)
Balance at 31 December 2022	-	(60)	-	(107)	(375)	(55)	(597)
Depreciation charge for the year	-	(53)	-	(31)	(138)	(29)	(251)
Currency translation differences	-	5	-	5	19	4	33
Balance at 31 December 2023	-	(108)	-	(133)	(494)	(80)	(815)
Net book value							
Balance at 31 December 2022	1	1,288	-	50	295	116	1,750
Balance at 31 December 2023	1	1,219	-	122	191	155	1,688

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

7. Investment property

Historical cost	Land GEL	Buildings and infrastructure GEL	Construction in progress GEL	Golf course GEL	Total GEL
Balance at 31 December 2021	7,508	31,632	1,072	10,813	51,025
Additions	-	521	-	-	521
Balance at 31 December 2022	7,508	32,153	1,072	10,813	51,546
Additions	-	3,598	3	-	3,601
Balance at 31 December 2023	7,508	35,751	1,075	10,813	55,147
Accumulated depreciation	-	-	-	-	-
Balance at 31 December 2021	-	(3,471)	-	(2,875)	(6,346)
Depreciation charge for the year	-	(1,231)	-	(433)	(1,664)
Balance at 31 December 2022	-	(4,702)	-	(3,308)	(8,010)
Depreciation charge for the year	-	(1,382)	-	(433)	(1,815)
Balance at 31 December 2023	-	(6,084)	-	(3,741)	(9,825)
Net book value	-	-	-	-	-
Balance at 31 December 2022	7,508	27,451	1,072	7,505	43,536
Balance at 31 December 2023	7,508	29,667	1,075	7,072	45,322

Company's investment property comprises of two business areas that are treated by the Company as separate business units - the real estate development and the golf course. The fair value of units is assessed by Company separately. Discounted cash flow method is used for the assessment of golf course's fair value. Impairment loss of GEL14,962 thousand (EUR4,212 thousand) was recognized during the year 2020 for golf course. The recoverable amount of the asset (cash-generating unit) was determined as its value in use.

The fair value of total investment property as at 31 December 2022 was measured by independent valuator, Moore abc, LLC using Residual Technique of valuation. Fair value was GEL214,136 thousand (EUR74,239 thousand). The valuation was made using Residual Technique of valuation. The Company did not appraise fair value of investment property as at 31 December 2023, as the prices on the market did not materially change. As such fair value of investment property has not materially changed from 2022 to 2023.

Infrastructure includes assets that are crucial for the operation of the golf course and residences (roads, irrigation water, power supply, gas).

The Company has hired another company (related party) for the maintenance and operation of golf course. For details refer to Note 17. For pledges refer to Note 13.

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

7. Investment property (Continued)

Historical cost

	Land	Buildings and infrastructure	Construction in progress	Golf course	Total
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Balance at 31 December 2021	2,143	9,027	306	3,086	14,562
Additions	-	170	-	-	170
Currency translation differences	460	1,951	66	663	3,140
Balance at 31 December 2022	2,603	11,148	372	3,749	17,872
Additions	-	1,266	1	-	1,267
Currency translation differences	(80)	(398)	(12)	(115)	(605)
Balance at 31 December 2023	2,523	12,016	361	3,634	18,534

Accumulated depreciation

Balance at 31 December 2021	-	(991)	-	(820)	(1,811)
Depreciation charge for the year	-	(400)	-	(141)	(541)
Currency translation differences	-	(240)	-	(186)	(426)
Balance at 31 December 2022	-	(1,631)	-	(1,147)	(2,778)
Depreciation charge for the year	-	(486)	-	(152)	(638)
Currency translation differences	-	73	-	42	115
Balance at 31 December 2023	-	(2,044)	-	(1,257)	(3,301)

Net book value

Balance at 31 December 2022	2,603	9,517	372	2,602	15,094
Balance at 31 December 2023	2,523	9,972	361	2,377	15,233

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

8. Inventories

	31 December 2023		31 December 2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Land	919	309	1,083	375
Infrastructure related to land improvement	7,519	2,527	6,173	2,140
Finished houses and apartments	4,803	1,614	7,334	2,544
Construction in progress - houses and apartments	11,966	4,022	7,690	2,666
Other	158	53	59	20
	<u>25,365</u>	<u>8,525</u>	<u>22,339</u>	<u>7,745</u>

Construction in progress represents houses built for future residents of the area.

For pledges refer to Note 13.

9. Issued loans

The Company has an issued loan to the related party - Tbilisi Hills Golf Management LLC with total amount of GEL537(EUR180) and GEL487(EUR169) as at 31 December 2023 and 2022, respectively. In 2023 the maturity of loan changed from 31 December 2023 to 31 December 2024.

10. Trade and other receivables

	31 December 2023		31 December 2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Financial				
Receivables arising from the sale of land	2,380	798	-	-
Tbilisi Hills Golf Management LLC	1,814	610	1,803	625
Tbilisi Hills Development and Construction	111	37	112	39
Other	678	228	144	50
	<u>4,983</u>	<u>1,673</u>	<u>2,059</u>	<u>714</u>
Non-financial				
Tbilisi Hills Golf Management LLC	823	277	367	127
Tbilisi Hills Development and Construction	597	201	4,412	1,530
Other	308	104	284	98
Impairment reserve for non-financial receivables	(257)	(86)	(257)	(89)
	<u>1,471</u>	<u>496</u>	<u>4,806</u>	<u>1,666</u>
Total receivables	<u>6,454</u>	<u>2,169</u>	<u>6,865</u>	<u>2,380</u>

Financial receivables from Tbilisi Hills Golf Management LLC as at 31 December 2023 and 2022 represent receivable for commission income from operations of golf course and related infrastructure.

Non-financial receivables from Tbilisi Hills Development and Construction as at 31 December 2023 and 2022 represent advances paid for construction services.

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

11. Cash and cash equivalents

	31 December 2023		31 December 2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Cash on hand	42	14	41	14
Cash on current accounts with banks in GEL	2,584	868	44	15
Cash on current accounts with banks in other currencies	762	257	947	329
	<u>3,388</u>	<u>1,139</u>	<u>1,032</u>	<u>358</u>

None of the balances are past due. No loss allowance is recognized for balances with banks due to short-term nature. Additional information about cash and cash equivalents is disclosed in Note 5.

12. Statutory capital

Primera Golf & Residence LLC was incorporated in 2014 and was set up as limited liability Company in accordance with Georgian legislation. The Company was incorporated and is domiciled in Georgia. Company's current address is Georgia, Gardabani Region, Village Teleti.

At the date of incorporation the Company's statutory capital was GEL500 (EUR217) and it has not changed as of 31 December 2023 and 2022.

13. Borrowings

	Maturity	Rate	Currency	Current		Current	
				31 December 2023	31 December 2022	31 December 2023	31 December 2022
				GEL	GEL	EUR	EUR
JSC TBC Bank loan #1	25-01-2026	8.5%	EUR	55	17,002	18	5,895
JSC TBC Bank loan #2	25-09-2024	7%+Euribor (max. 8%)	EUR	38,765	84	13,030	29
OU Skinest Air loan #2	31-12-2026	15%	EUR	477	-	160	-
OU Skinest Air loan #3	31-12-2026	15%	USD	220	-	74	-
SKINEST RAIL AS	31-12-2024	15%	USD	2,625	-	882	-
				<u>42,142</u>	<u>17,086</u>	<u>14,164</u>	<u>5,924</u>
	Maturity	Rate	Currency	Non-current		Non-current	
				31 December 2023	31 December 2022	31 December 2023	31 December 2022
				GEL	GEL	EUR	EUR
JSC TBC Bank loan #1	25-01-2026	8.5%	EUR	10,901	-	3,664	-
JSC TBC Bank loan #2	25-09-2024	7%+Euribor (max. 8%)	EUR	-	37,373	-	12,957
OU Skinest Air loan #1	31-12-2026	15%	EUR	155,482	130,834	52,257	45,359
OU Skinest Air loan #2	31-12-2026	15%	EUR	4,293	-	1,443	-
OU Skinest Air loan #3	31-12-2026	15%	USD	2,111	-	710	-
				<u>172,787</u>	<u>168,207</u>	<u>58,074</u>	<u>58,316</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

13. Borrowings (Continued)

As at 31 December 2023 and 2022 loans from TBC Bank have pledges in the form of Company's immovable property (Residential and non-residential area) with amount of GEL8,430 (EUR2,833) and GEL8,594 (EUR2,979) thousand, respectively. Also, owner OU Skinest Air is the guarantor of the mentioned loans. The Company has not adjusted the effect of this financial contract due to immateriality. Loan agreements with JSC TBC Bank included number of financial and non-financial covenants. The Company was in compliance with covenants as at 31 December 2023 and 2022.

The interest rate on the loan #1 obtained from JSC TBC Bank was adjusted to 8.5 percent as of 28 December 2023. Additionally, maturity date was extended to 25 January 2026 in accordance with the amendment signed on 28 December 2023.

Additional information about borrowings is presented in Note 5.

Reconciliation of borrowings during 2023 can be presented as follows:

	Shareholders	Financial institutions	Total
	GEL	GEL	GEL
As at 31 December 2022	130,834	54,459	185,293
Non-monetary changes			
Interest expense for the year	20,439	3,913	24,352
Foreign currency movements	5,324	1,307	6,631
Monetary changes			
New borrowings during the year	8,611	-	8,611
Payment during the year	-	(9,958)	(9,958)
As at 31 December 2023	165,208	49,721	214,929

	Shareholders	Financial institutions	Total
	EUR	EUR	EUR
As at 31 December 2022	45,359	18,881	64,240
Non-monetary changes			
Interest expense for the year	7,193	1,377	8,570
Foreign currency movements	80	(199)	(119)
Monetary changes			
New borrowings during the year	2,894	-	2,894
Payment during the year	-	(3,347)	(3,347)
As at 31 December 2023	55,526	16,712	72,238

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

13. Borrowings (Continued)

Reconciliation of borrowings during 2022 can be presented as follows:

	Shareholders	Financial institutions	Total
	GEL	GEL	GEL
As at 31 December 2021	137,958	68,970	206,928
Non-monetary changes			
Interest expense for the year	18,362	4,077	22,439
Foreign currency movements	(25,486)	(11,481)	(36,967)
Monetary changes			
New borrowings during the year	-	3,499	3,499
Payment during the year	-	(10,606)	(10,606)
As at 31 December 2022	130,834	54,459	185,293

	Shareholders	Financial institutions	Total
	EUR	EUR	EUR
As at 31 December 2021	39,372	19,683	59,055
Non-monetary changes			
Interest expense for the year	5,963	1,324	7,287
Foreign currency movements	24	182	206
Monetary changes			
New borrowings during the year	-	1,136	1,136
Payment during the year	-	(3,444)	(3,444)
As at 31 December 2022	45,359	18,881	64,240

14. Contract liabilities

Contract liabilities represent amounts received from clients, net of VAT for sale of land plots and apartment/houses. According to the contract terms, advances will be recognized as revenue within one year.

Reconciliation of received advances is presented in Note 16.

15. Taxes payable

According to the Georgian Tax Legislation, the Company should pay taxes on unified treasury code applicable for all taxes. As a result, as at 31 December 2023 and 2022 the Company presents current tax assets and liabilities on net basis. The Company has current tax liabilities as at 31 December 2023 and 2022 with the amount of GEL1,258 thousand (EUR423 thousand) and GEL529 thousand (EUR183 thousand), respectively.

Tax expenses other than income tax for the year ended 31 December 2023 and 2022 amounted to GEL1,263 thousand (EUR444 thousand) and GEL1,485 thousand (EUR482 thousand) in total. Tax expenses other than income tax comprises mostly land and property taxes.

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

16. Revenue

	2023		2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Sale of land plots	14,921	5,251	11,489	3,732
Sale of land and houses	3,245	1,142	1,849	600
Sale of apartments	-	-	147	48
Sales commission*	825	290	936	304
Other	593	209	352	114
	<u>19,584</u>	<u>6,892</u>	<u>14,773</u>	<u>4,798</u>

* Sales commission represent income received from the "operator" of golf course - "Primera Golf Management LLC" under the operations and commission sales agreement. According to the agreement, the contractor has to develop product lines linked to the golf course service, form pricing policy, promote and perform sales of golf course memberships and one-off games, golf related inventories at Prop Shop, food and beverages within the Golf Academy, organize events and sell golf lessons. Primera Golf and Residence LLC receives a commission from the revenues generated by the contractor from the activities stated above.

Reconciliation of contract liability balances as at 31 December 2023 and 2022 can be presented as follows:

Contract liabilities	2023		2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
1 January	(9,140)	(3,072)	(3,194)	(1,107)
Amounts included in contract liabilities that was recognised as revenue during the period	2,042	686	2,306	799
Cash received in advance of performance and not recognised as revenue during the period	(5,149)	(1,730)	(8,252)	(2,861)
31 December	<u>(12,247)</u>	<u>(4,116)</u>	<u>(9,140)</u>	<u>(3,169)</u>

As at 31 December 2023, contract liabilities for apartments from prior period were not recognized as revenue because the apartment building could not be finished due to objective factors. However, the Company is planning to recognize revenue within one year.

Contract liabilities for these apartments amounted GEL11,259 (EUR3,784) thousand as at 31 December 2023.

17. Golf stadium service fees

During the period of 2023 and 2022, Primera Golf and Residence LLC received operational maintenance of Golf Complex services from the related party - Primera Golf Management LLC. The following services were provided by the contractor during the year: Maintaining golf course (grass cutting, restoring the green, irrigation, soil management, keeping open for customers within normal working hours), maintaining Golf Academy building (cleaning, protecting, safeguarding, keeping open for customer within normal working hours) and providing services to the golfers at the level of world standards. In 2023 golf stadium service fees amounted GEL1,440 thousand and EUR507 thousand (2022: GEL1,440 thousand and EUR468 thousand).

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

18. Other expenses

	2023		2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Marketing and advertising expenses	(832)	(293)	(976)	(317)
Brokerage fee	(414)	(146)	-	-
Repair and maintenance works	(277)	(97)	(234)	(76)
Professional service fees	(248)	(87)	(300)	(97)
Utilities	(225)	(79)	(401)	(130)
Business trip expenses	(103)	(36)	(42)	(14)
Office expenses	(56)	(20)	(43)	(14)
Representative expenses	(48)	(17)	(35)	(11)
Communication expenses	(27)	(10)	(22)	(7)
Technical support and software expenses	(16)	(6)	(13)	(4)
Impairment of financial assets	-	-	(197)	(64)
Other expenses	(171)	(60)	(234)	(77)
	<u>(2,417)</u>	<u>(851)</u>	<u>(2,497)</u>	<u>(811)</u>

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

19. Transactions with related parties

Related parties or transactions with related parties, as defined by IAS 24 'Related party disclosures', represent:

- a) Parties that directly, or indirectly through one or more intermediaries: control, or are controlled by, or are under common control with, the Company (this includes parents, subsidiaries and fellow subsidiaries); have an interest in the Company that gives them significant influence over the Company; and that have joint control over the Company;
- b) Members of key management personnel of the Company or its parent;
- c) Close members of the family of any individuals referred to in (a) or (b);
- d) Parties that are entities controlled, jointly controlled or significantly influenced by, or for which significant voting power in such entity resides with, directly or indirectly, any individual referred to in (c) or (b);

In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship, and not merely the legal form.

Included in the Statement of financial position for the years ended 31 December 2023 and 2022 are the following amounts which were recognized in transactions with related parties in GEL:

Balance sheet caption GEL	31 December 2023		31 December 2022	
	Related party balances	Total category as per the financial statements caption	Related party balances	Total category as per the financial statements caption
Trade and other receivables				
- Tbilisi Hills Golf Management LLC	3,345	6,454	6,694	6,865
	2,637	-	2,170	
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	708	-	4,524	
Issued loans	537	537	487	487
- Tbilisi Hills Golf Management LLC	537		487	
Other liabilities	388	565	-	375
- As Skinest Group	169		-	
- Sergejs Millers	186		-	
- Mikheil Shataashvili	33		-	
Borrowings	165,208	214,929	130,834	185,293
- OU Skinest Air	162,583		130,834	
- SKINEST RAIL AS	2,625		-	
Inventory inflows				
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	7,709	7,946	4,960	5,042

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

19. Transactions with related parties (Continued)

Balance sheet caption		31 December 2023		31 December 2022	
GEL	Relationship	Related party balances	Total category as per the financial statements caption	Related party balances	Total category as per the financial statements caption
Investment property inflows					
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	3,421	3,601	433	521
Property and equipment inflows					
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	104	680	45	325
included in the Statement of financial position for the years ended 31 December 2023 and 2022 are the following amounts which were recognized in transactions with related parties in EUR:					
Balance sheet caption		31 December 2023		31 December 2022	
GEL	Relationship	Related party balances	Total category as per the financial statements caption	Related party balances	Total category as per the financial statements caption
Trade and other receivables					
- Tbilisi Hills Golf Management LLC	Entity under common control	1,125	2,169	2,321	2,380
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	887		752	
Issued loans					
- Tbilisi Hills Golf Management LLC	Entity under common control	238	180	1,569	169
Other liabilities					
- As Skineist Group	Entity under common control	180	190	169	130
- Sergejs Millers	Other	131		-	
- Mikheil Shatashvili	Director	57		-	
Borrowings					
- OU Skineist Air	Director	63		-	
- SKINEST RAIL AS	Shareholder	11	72,238	45,359	64,240
Inventory inflows					
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Other	55,526		45,359	
	Entity under common control	54,644		-	
		882			
		2,713	2,671	1,611	1,748

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

(In thousand GEL/EUR)

19. Transactions with related parties (Continued)

Balance sheet caption

GEL	Relationship	31 December 2023			31 December 2022		
		Related party balances	Total category as per the financial statements caption	Related party balances	Total category as per the financial statements caption	Related party balances	Total category as per the financial statements caption
Investment property inflows							
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	1,204	1,210	141	181	141	181
Property and equipment inflows							
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	37	229	15	113	15	113

Included in the statement of comprehensive income are the following amounts which were recognized in transactions with related parties:

Income statement caption

	Relationship	2023			2022		
		GEL	Total category as per the financial statements caption	Related party transactions	GEL	Total category as per the financial statements caption	Related party transactions
Revenue							
- Hydro Development Company LLC	Entity under common control	869	19,584	306	7,779	14,773	2,697
- Tbilisi Hills Golf Management LLC	Entity under common control	869		306	6,706		2,325
Golf stadium and service fees							
- Tbilisi Hills Golf Management LLC	Entity under common control	(1,440)	(1,440)	(507)	1,073	(1,440)	372
Other expenses							
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	(1,440)	(2,417)	(507)	(1,440)	(2,497)	(468)
- Tbilisi Hills Golf Management LLC	Entity under common control	(388)		(136)	(506)		(468)
- As Skineet Grupp	Other	(141)		(50)	(203)		(66)
Finance cost							
- OU Skineet Air	Shareholder	(78)		(27)	(129)		(42)
- SKINEST RAIL AS	Other	(169)		(59)	(174)		(57)
		(20,441)	(24,352)	(7,193)	(18,360)	(22,439)	(6,461)
		(20,370)		(7,168)	(18,360)		(6,461)
		(71)		(25)			

19. Transactions with related parties (Continued)

The remuneration of directors and other members of key management were as follows:

Key management personnel compensation:
Short term employee benefits

	2023		2022	
	GEL	EUR	GEL	EUR
	1,077	362	900	312

20. Commitments and contingencies

Legal proceedings - As at 31 December 2023 and 2022 the Company was not engaged in material litigation proceedings. Management is of the opinion that no material unaccrued losses will be incurred and accordingly no provision has been made in these financial statements.

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

Compliance with covenants - The Company is subject to certain covenants related primarily to its borrowings with financial institution. Non-compliance with such covenants may result in negative consequences for the Company including growth in the cost of borrowings and declaration of default. The Company was in compliance with the covenants as at 31 December 2023 and 2022. Please, see details in Note 13.

Operating environment - Emerging markets such as Georgia are subject to different risks than more developed markets, including economic, political and social, and legal and legislative risks. Laws and regulations affecting businesses in Georgia continue to change rapidly, tax and regulatory frameworks are subject to varying interpretations. The future economic direction of Georgia is heavily influenced by the fiscal and monetary policies adopted by the government, together with developments in the legal, regulatory, and political environment.

21. Events after the reporting period

In June 2024 credit line agreement was concluded with JSC TBC Bank in amount of EUR5 million. The new credit facility bears the interest rate of 8.25% and matures in June 2025.

The decision was made to extend the term of existing credit facility of EUR13 million with JSC TBC Bank, which matured in September 2024. As of issuance of these financial statements, amendment to the current loan agreement has not been finalized.

Loan in amount of EUR500 thousand was received from SKINEST RAIL AS in April 2024.

The change in shareholding structure took place in 2024. In particular, share purchase agreement was concluded between the parties PEDRO LUIS PASTOR LLC (seller owned 10% shares) and OU SKINEST INVESEERINGUTE. Under the mentioned agreement the seller transferred the 10% share in PRIMERA GOLF and RESIDENCE LLC to SKINEST INVESEERINGUTE.

According to the agreement signed on 12 April 2024, the following amendments were made to the loan agreements between OU SKINEST AIR and PRIMERA GOLF AND RESIDENCE LLC:

- The parties switched from compound interest to simple interest, according to which the interest accrued on the borrowing will no longer be compounded;
- In accordance with amendments, accrued interest will be recalculated from 1 January 2020 to 31 December 2023. The result of the change that is indicated in the amendment is GEL28,158 thousand (EUR9,464 thousand);
- In the period of 2024, interest expense will be accrued according to simple interest method.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ეთენი ნ.მ.ზ

სარჩევი:

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური ანგარიშგებები	
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილებების შესახებ	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	
1. ზოგადი ინფორმაცია	10
2. მომზადების საფუძვლები	10
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	13
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები	19
5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა	19
6. ძირითადი საშუალებები	25
7. საინვესტიციო ქონება	27
8. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	29
9. გაცემული სესხები	29
10. დებიტორული და სხვა დავალიანება	29
11. ფული და ფულის ექვივალენტები	30
12. საწესდებო კაპიტალი	30
13. ნასესხები სახსრები	30
14. სახელშეკრულებო ვალდებულებები	32
15. გადასახდელი გადასახადები	32
16. შემოსავალი	33
17. გოლფის სტადიონის მომსახურების საფასურები	33
18. სხვა ხარჯები	34
19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	35
20. ვალდებულებები და სხვა გაუთვალისწინებელი შემთხვევები	39
21. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები	39



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

თარხნიშვილის ქ. 2
ვერე ბიზნეს ცენტრი
0180 თბილისი,
საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას.

აუდიტორის დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

კვალიფიციური დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცის“ (შემდგომში - „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე სრული შემოსავლის, კაპიტალში ცვლილებების და ფულადი სახსრების მოძრაობის შესახებ ანგარიშგებისგან იმ საანგარიშგებო წლისათვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვის ჩათვლით.

ჩვენი აზრით, გარდა ჩვენი ანგარიშგების კვალიფიციური დასკვნის საფუძვლის პუნქტში აღწერილი საკითხებისა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებით ასპექტთან დაკავშირებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ საანგარიშგებო წლისათვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

კვალიფიციური დასკვნის საფუძველი

როგორც მე-7 შენიშვნაშია აღწერილი, 2020 წელს კომპანიამ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარა გაუფასურების ზარალი საინვესტიციო ქონებიდან (გოლფის მოედანი) 14,962 ათასი ლარის (4,212 ათასი ევროს) ოდენობით. გაუფასურებაზე შემოწმებისას, კომპანიამ არ გაითვალისწინა აქტივების სამართლიანი ღირებულება და გამოიყენა მხოლოდ გამოყენებული ღირებულება, რაც არის ბასს 36-ის - აქტივების გაუფასურება - დარღვევა. შედეგად, ჩვენ ვერ შევძელით დაგვედგინა, იყო თუ არა საჭირო რაიმე კორექტირება გაუფასურების ზარალის, საინვესტიციო ქონების და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით. მიმდინარე პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით ჩვენი დასკვნის შეცვლა ასევე განაპირობა ამ საკითხის შესაძლო გავლენამ საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული მონაცემების თავსებადობაზე, წარმოდგენილი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მიმდინარე პერიოდის ბოლოს.

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაუფასურების ნიშნები გამოვლინდა კომპანიის სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ნაწილზე, კერძოდ, დასრულებულ სახლებზე, რომელთა საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 4,803 ათას ლარს (1,614 ათას ევროს და 1,665 ათას ევროს, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად). მოცემული თარიღისთვის კომპანიას არ ჩაუტარებია აქტივების გაუფასურების ტესტირება, როგორც ამას მოითხოვდა ბასს 2 - „სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები“. შედეგად, ჩვენ ვერ განვსაზღვრავთ, იყო თუ არა საჭირო რაიმე კორექტირება გაუფასურების ზარალის, სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებისა და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

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

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

შპს „ბიდიო აუდიტ“, საქართველოში რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (საიდენტიფიკაციო კოდი: 205145403), წარმოადგენს გაერთიანებულ სამეფოში რეგისტრირებული გარანტიით შეზღუდული კომპანიის „BDO International Limited“-ის წევრს და შუდის „ბიდიოს“ დამოუკიდებელი წევრი ფირმების საერთაშორისო ქსელის შემადგენლობაში.

ე.წ. ნიკ

ხელმძღვანელობის და იმ პირთა პასუხისმგებლობები, რომლებსაც ევალებათ ფინანსური ანგარიშგების მართვა

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

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

მართვაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხს აგებენ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტურ შემოწმებაზე

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

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

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

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად გამოწვეული არსებითი უზუსტობების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მიზანშეწონილია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების გაუმყდავებლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას არსებული ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და, არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტიანობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და მასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორი მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობას ისეთ მოვლენებთან და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლებელია 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 ზოგად წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, რათა ისინი ასახავდნენ ტრანზაქციებსა და მოვლენებს იმ გზით, რაც უზრუნველყოფს სამართლიან წარდგენას.

ეთ. ბ.ზ



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

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნაში მოცემულ აუდიტის შედეგებზე პასუხისმგებელია პარტნიორი:

ბელმოწერილია

თამარ სუმბაძე (სარეგისტრაციო SARAS-A-966804)

შპს „ბიდიო აუდიტ“-ის სახელით

თბილისი, საქართველო

18 ოქტომბერი, 2024 წ.

გაწ. ნ.ბ.ზ

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში / ევროში)

შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი		2022 წლის 31 დეკემბერი	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	6	5,022	1,688	5,052
საინვესტიციო ქონება	7	45,322	15,233	43,536
არამატერიალური აქტივები		63	21	77
		<u>50,407</u>	<u>16,942</u>	<u>48,665</u>
მიმდინარე აქტივები				
სასაქონლო-მატერიალური	8	25,365	8,525	22,339
ფასეულობები				
გაცემული სესხები	9	537	180	487
დებიტორული და სხვა დავალიანება	10	6,454	2,169	6,865
ფული და ფულის ექვივალენტები	11	3,388	1,139	1,032
		<u>35,744</u>	<u>12,013</u>	<u>30,723</u>
სულ აქტივები		<u><u>86,151</u></u>	<u><u>28,955</u></u>	<u><u>79,388</u></u>
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	12	1	-	1
დაგროვილი ზარალი		(142,849)	(45,194)	(115,950)
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა		-	(2,818)	-
უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას				
სულ კაპიტალი		<u>(142,848)</u>	<u>(48,012)</u>	<u>(115,949)</u>
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	13	172,787	58,074	168,207
		<u>172,787</u>	<u>58,074</u>	<u>168,207</u>
მიმდინარე ვალდებულებები				
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	14	12,247	4,116	9,140
სხვა ვალდებულებები		565	190	375
გადასახდელი გადასახადები	15	1,258	423	529
ნასესხები სახსრები	13	42,142	14,164	17,086
		<u>56,212</u>	<u>18,893</u>	<u>27,130</u>
სულ ვალდებულებები		<u><u>228,999</u></u>	<u><u>76,967</u></u>	<u><u>195,337</u></u>
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		<u><u>86,151</u></u>	<u><u>28,955</u></u>	<u><u>79,388</u></u>

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 18 ოქტომბერს:

დირექტორი /ხელმოწერილია/ სერგეის მილერსი
დირექტორი /ხელმოწერილია/ მიხეილ შათაშვილი

10-39 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

გვერდი 6-39

გვერდი 6-39

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

	შენიშვნა	2023		2022	
		ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
შემოსავალი	16	19,584	6,892	14,773	4,798
რეალიზაციის თვითღირებულება		(6,250)	(2,199)	(2,226)	(723)
სხვა შემოსავალი		498	175	-	-
გოლფის სტადიონის მომსახურების საფასურები	17	(1,440)	(507)	(1,440)	(468)
ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი		(2,255)	(794)	(1,752)	(569)
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი		(2,525)	(889)	(2,294)	(745)
სხვა ხარჯები	18	(2,417)	(851)	(2,497)	(811)
საგადასახადო ხარჯები გარდა მოგების გადასახადისა	15	(1,263)	(444)	(1,485)	(482)
საოპერაციო მოგება		3,932	1,383	3,079	1,000
ფინანსური შემოსავალი		63	22	-	-
ფინანსური ხარჯი	13	(24,352)	(8,570)	(22,439)	(7,287)
უცხოური ვალუტის კურსის სხვაობით გამოწვეული მოგება (ზარალი), წმინდა		(6,542)	(2,302)	36,411	11,825
წმინდა მოგება მოცემული წლისთვის		(26,899)	(9,467)	17,051	5,538
სხვა სრული შემოსავალი		-	-	-	-
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას		-	1,654	-	(7,780)
სულ სხვა სრული შემოსავალი (ზარალი)		-	1,654	-	(7,780)
სულ სრული შემოსავალი (ზარალი) მოცემული წლისთვის		(26,899)	(7,813)	17,051	(2,242)

10-39 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

გვერდი 7-39

გაი. ნ.ბ.ზ.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილებების შესახებ
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1	(133,001)	(133,000)
სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	17,051	17,051
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1	(115,950)	(115,949)
სულ სრული ზარალი მოცემული წლისთვის	-	(26,899)	(26,899)
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1	(142,849)	(142,848)

ევრო	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას	სულ
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(41,265)	3,308	(37,957)
წმინდა შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	5,538	-	5,538
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას	-	-	(7,780)	(7,780)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(35,727)	(4,472)	(40,199)
წმინდა ზარალი მოცემული წლისთვის	-	(9,467)	-	(9,467)
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას	-	-	1,654	1,654
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(45,194)	(2,818)	(48,012)

10-39 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

გვერდი 8-39

ეთ. ნ.ზ

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

	შენიშვნა	2023		2022	
		ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან:					
მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადის გადახდამდე		(26,899)	(9,467)	17,051	5,538
კორექტირებები:					
ცვეთა და ამორტიზაცია	6,7	2,525	889	2,294	745
ფინანსური ხარჯი	13	24,352	8,570	22,439	7,287
წმინდა ზარალი (მოგება) სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობიდან		6,542	2,302	(36,411)	(11,825)
გაუფასურების ზარალი დებიტორულ და სხვა დავალიანებაზე		-	-	197	64
ფინანსური ხარჯი		(63)	(22)		
ფულადი სახსრების შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებებამდე		6,457	2,272	5,570	1,809
მოძრაობა სამუშაო კაპიტალში					
წინასწარ გადახდილი ავანსების ზრდა/(კლება)		517	248	(5,863)	(2,057)
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ზრდა/(კლება)		(3,026)	(1,049)	(3,100)	(696)
გადასახდელი გადასახადების ზრდა/(კლება)		729	240	(157)	(12)
სხვა ვალდებულებების ზრდა		193	62	21	49
მიღებული ავანსების ზრდა/(კლება)		3,107	947	5,946	2,193
საოპერაციო საქმიანობიდან წმინდა ფულადი ნაკადების შემოძინება პროცენტის გადახდამდე		7,977	2,720	2,417	1,286
პროცენტის გადახდა		(3,913)	(1,377)	(4,077)	(1,324)
მიღებული პროცენტი		13	22	-	-
საოპერაციო საქმიანობიდან წმინდა ფულადი ნაკადების შემოძინება (გადინება)		4,077	1,365	(1,660)	(38)
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან:					
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	6	(680)	(239)	(325)	(107)
საინვესტიციო საკუთრების შესყიდვა	7	(3,601)	(1,267)	(521)	(170)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		14	6	(56)	(19)
გაცემული სესხები		-	-	(511)	(169)
საინვესტიციო საქმიანობიდან წმინდა ფულადი სახსრების გადინება		(4,267)	(1,500)	(1,413)	(465)
ფულადი სახსრების მოძრაობა ფინანსური საქმიანობიდან:					
ნასესხები სახსრებიდან მიღებული შემოსავალი	13	8,611	2,894	3,499	1,136
ნასესხები სახსრების დაფარვა	13	(6,045)	(1,970)	(6,529)	(2,120)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრების შემოძინება (გადინება)		2,566	924	(3,030)	(984)
ფულისა და ფულის ექვივალენტების წმინდა კლება (ზრდა)		2,376	789	(6,103)	(1,487)
ფულისა და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში	11	1,032	358	7,664	2,187
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე		(20)	(8)	(529)	(342)
ფულისა და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს	11	3,388	1,139	1,032	358

10-39 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

გვერდი 9-39

გაი. ჩი

1. ზოგადი ინფორმაცია

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

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მფლობელები იყვნენ Ou Skinest Air LLC (12668192, ესტონეთი, 90%) და პედრო ლუის პასტორ (405066529, საქართველო, 10%). კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელ მხარეს წარმოადგენს ბ. ოლეგ ოსინოვსკი, ესტონეთი. 2024 წელს ცვლილება შევიდა კომპანიის მფლობელთა სტრუქტურაში. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 21.

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

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის დირექტორები იყვნენ მიხეილ შათაშვილი (01009021256, საქართველო) და სერგეის მილერსი (LV4881098, ესტონეთი).

2. მომზადების საფუძველი

ა) შესაბამისობის შესახებ განაცხადი

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

ფასს სტანდარტის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადება საჭიროებს გარკვეული კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან წარმოადგინოს დაშვება ყველაზე მიზანშეწონილი წესით სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას. ის სფეროები, სადაც წარმოდგენილი იქნა მნიშვნელოვანი დაშვებები და შეფასებები ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, მითითებულია მე-4 შენიშვნაში.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა წარმოდგენილია ქვემოთ, მე-3 შენიშვნაში. აღნიშნული პოლიტიკა შემდგომ გამოყენებულ იქნა ყველა წარმოდგენილ პერიოდში, გარდა გამონაკლისის შემთხვევებისა.

ბ) გამოთვლის საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების კონცეფციის საფუძველზე.

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

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

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

გ) მოქმედი საწარმო

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმ ვარაუდზე დაყრდნობით, რომ კომპანია წარმოადგენს მოქმედ საწარმოს და პროგნოზირებად მომავალში განაგრძობს საქმიანობას. ხელმძღვანელობას და მფლობელებს სურთ კომპანიის საქმიანობის შემდგომი განვითარება საქართველოში.

მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას აქვს დაგროვილი ზარალი და მისი მიმდინარე ვალდებულებები აღემატება მიმდინარე აქტივებს 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მოქმედი საწარმოს დაშვების გამოყენება მიზანშეწონილია კომპანიისთვის. აღნიშნულის დასაბუთება მდგომარეობს შემდეგში:

- 2024 წლის სექტემბერში კომპანიამ სს თიბისი ბანკთან მიაღწია შეთანხმებას 13 მილიონი ევროს არსებული კრედიტის ვადის გაგრძელების შესახებ. დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 21;
- კომპანიამ მიიღო დამატებითი სესხები სს თიბისი ბანკისგან, ასევე დაკავშირებული მხარისგან. დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 21;
- კომპანიას აქვს საოპერაციო მოგება გასული რამდენიმე წლის განმავლობაში და დაგროვილი ზარალი ძირითადად გამოწვეულია დაკავშირებული მხარის სესხებიდან მიღებული საპროცენტო ხარჯებით, რომლებიც არ არის გადასახდელი 2026 წლამდე.

გა-1 63

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების დანერგვა და ინტერპრეტაცია

ა) 2023 წლის 1 იანვრიდან სავალდებულო ძალაში შესული სტანდარტები და ცვლილებები

ფასს 17 - სადაზღვევო ხელშეკრულებები. ფასს 17 ნერგავს საერთაშორისო თანმიმდევრულ მიდგომას სადაზღვევო ხელშეკრულების აღრიცხვის მიმართ. ფასს 17-მდე, მთელ მსოფლიოში არსებობდა მნიშვნელოვანი სხვადასხვაობა სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვასა და წარდგენასთან დაკავშირებით, რა შემთხვევებშიც ფასს 4 ნებას რთავდა მრავალ წინა (არა-ფასს) სააღრიცხვო მიდგომებს. ფასს 17-ის ძალაში შესვლა გამოიწვევს მნიშვნელოვან ცვლილებებს ბევრი მზღვეველისთვის, რაც გულისხმობს არსებული სისტემებსა და პროცესებში ცვლილების შეტანას. ახალი სტანდარტის ხედვით, სადაზღვევო ხელშეკრულებები მოიცავს ფინანსური ინსტრუმენტის და მომსახურების ხელშეკრულების ელემენტებს, ამასთან გამომუშავებული ფულადი ნაკადების დიდი ნაწილი არსებითად ცვალებადია დროთა განმავლობაში. შედეგად, სტანდარტი აყალიბებს შემდეგ მიდგომებს:

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

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

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

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

ცვლილებების ეფექტი არ არის არსებითი ხასიათის ფინანსური ანგარიშგებისთვის.

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

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

მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები (ბასს 7-ის და ფასს 7-ის ცვლილება). 2023 წლის 25 მაისს, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები, რომელიც წარმოადგენს ბას 7-ის ფულადი ნაკადების ანგარიშგების და ფასს 7-ის ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები ცვლილებას (შემდგომში - ცვლილებები). აღნიშნული ცვლილებები წარმოიშვა ფასს-ის ინტერპრეტაციის კომიტეტისგან (შემდგომში - კომიტეტი) მიღებული წარდგენის შედეგად, რომელიც შეეხებოდა ვალდებულებებს და მასთან დაკავშირებულ, მიწოდების ჯაჭვის დაფინანსების შეთანხმებებიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებს და მათ განმარტებით შენიშვნებს. 2020 წლის დეკემბერში, კომიტეტმა გამოაქვეყნა დღის წესრიგის გადაწყვეტილება მიწოდების ჯაჭვის დაფინანსების შეთანხმებებთან დაკავშირებით - რევერსული ფაქტორინგი, რომელიც შეეხებოდა აღნიშნულ წარდგენას, დაფუძნებულს ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებზე, მოცემული პერიოდისთვის. აღნიშნული პროცესის განმავლობაში, დაინტერესებული მხარეების უკუკავშირმა აჩვენა ამ დროისთვის არსებული მოთხოვნების შეზღუდვები, რომელიც უკავშირდება მომხმარებელთა მნიშვნელოვანი ინფორმაციის საჭიროების დაკმაყოფილებას, რათა გასაგები იყოს მიწოდების ფინანსური შეთანხმებები საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებებში და შესაძლებელი გახდეს საწარმოების ერთმანეთთან შედარება. ამ უკუკავშირის საპასუხოდ, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ შეიმუშავა ვიწრო მასშტაბის სტანდარტის კორექტირება, რამაც გამოიწვია ცვლილებები. ცვლილებები მოითხოვს, საწარმოებმა მოამზადონ გარკვეული სპეციფიკური განმარტებები (ხარისხობრივი და რაოდენობრივი), რომელიც შეეხება მიწოდების ფინანსურ შეთანხმებებს. ცვლილებები ასევე იძლევა მითითებებს მიწოდების ფინანსური შეთანხმებების მახასიათებლებზე.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

კომპანია არ ახორციელებს ისეთ ცვლილებებს, რომლებსაც ექნება არსებითი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

საიჯარო ვალდებულება გაყიდვისას და უკუიჯარით გაცემისას (ფასს 16-ის ცვლილება). 2020 წლის ივნისში ფასს ინტერპრეტაციების საბჭომ გამოსცა დღის წესრიგის გადაწყვეტილება - გაყიდვა და უკუიჯარა ცვლად გადასახდელებთან დაკავშირებით. აღნიშნული საკითხი გადაეცა ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს ზოგიერთი ასპექტის სტანდარტში გათვალისწინების მიზნით. 2022 წლის სექტემბერში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა საბოლოო ცვლილება. ცვლილებების თანახმად გამყიდველ-მოიჯარეს მოეთხოვება იმგვარად განსაზღვროს „საიჯარო გადასახდელები“ ან „გადახდილი საიჯარო გადასახდელები“, რომ არ აღიაროს გამყიდველი-მოიჯარის მიერ შენარჩუნებულ სარგებლობის უფლებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ოდენობის მოგება ან ზარალი.

ვალდებულების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად (ბასს 1-ის ცვლილება). 2020 წლის იანვარში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ბასს 1-ის ცვლილება ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციასთან დაკავშირებით, რომელიც შემდგომ დამატებით ნაწილობრივ შეიცვალა 2022 წლის ოქტომბერში გამოცემული ცვლილებებით შეთანხმებთან გრძელვადიან ვალდებულებებთან მიმართებაში. ცვლილებების თანახმად, საწარმოს მოთხოვება გააჩნდეს ვალდებულების დაფარვის გადავადების არსებითი უფლება საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ სულ მცირე თორმეტი თვით და აღნიშნული უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულების კლასიფიკაციაზე გავლენას არ ახდენს ალბათობა იმისა, რომ საწარმო გამოიყენებს უფლებას საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადებასთან დაკავშირებით. COVID-19 პანდემიის შედეგად საბჭომ გადაწია ცვლილებების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღი ერთი წლით იმ საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2024 წლის 1 იანვარს ან აღნიშნული თარიღის შემდეგ.

ცვლილება - შეთანხმებებიან გრძელვადიანი ვალდებულებები (ბასს 1-ის ცვლილება). ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციასთან დაკავშირებით ბასს 1-ის ცვლილებების გამოცემის შემდეგ, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ დამატებით შეიტანა ცვლილებები ბასს 1-ში 2022 წლის ოქტომბერში. თუ საწარმოს გადავადების უფლება წარმოადგენს კონკრეტული პირობების დაკმაყოფილების საგანს, ასეთი პირობები გავლენას ახდენს იმ შემთხვევაში, თუ უფლება არსებობს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს იმ შემთხვევაში, თუ საწარმო ვალდებულია შეასრულოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ან დასრულებისას და არა მაშინ, თუ საწარმო ვალდებულია დააკმაყოფილოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ. აღნიშნული ცვლილება ასევე განმარტავს „დაფარვის“ მნიშვნელობას, ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციის მიზნით.

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

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

თუ სხვაგვარად არ იქნება მითითებული, კომპანია არ მოელის, რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები არ იქონიებს არსებით გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

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

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ა) ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტა

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

ბ) ტრანზაქციები და ნაშთები

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

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

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

2023 წლის 31 დეკემბერს და 2022 წლის 31 დეკემბერს უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული ვალუტის გაცვლის კურსი შემდეგია:

	31.12.2023	31.12.2022
ლარი/1 აშშ დოლარი	2.6894	2.7020
ლარი/1 ევრო	2.9753	2.8844
ლარი/1 ევრო (საშუალო)	2.8416	3.0792

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები

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

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

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

აღნიშნული პროცესის განმავლობაში შეფასდება დებიტორული დავალიანების გადაუხდელობის ალბათობა.

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

ფული და ფულის ექვივალენტები არის აქტივები, რომლებიც იოლად კონვერტირებადია ფულად სახსრებში და ექვემდებარება ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში და ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე ან დავალიანებას სამ თვემდე ვადით.

ფინანსური ვალდებულებები

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

კომპანიის სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს ნასესხებ სახსრებს და სხვა ვალდებულებებს.

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

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთჩათვლა

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

ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

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

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

ძირითადი საშუალებები

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

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

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

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

საინვესტიციო ქონება

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

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

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

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

მატერიალური აქტივების გაუფასურება

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

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

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

გო-ნი

22. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

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

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

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

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობის ღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდით.

საწესდებო კაპიტალი

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

ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან

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

მოდელის ფარგლებში წარმოდგენილი ხუთი საფეხურია:

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

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

ვალდებულებების შესრულება და ამონაგების აღიარების დროის განსაზღვრა

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

ამონაგები საცხოვრებელი ქონების და დაკავშირებული მომსახურებების რეალიზაციიდან

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

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

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

გ. მ. ნ.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გარიგების ღირებულების განსაზღვრა

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

თანხების განაწილება შესასრულებელ ვალდებულებებზე

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

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

პრაქტიკული გამონაკლისები

კომპანიამ ისარგებლა პრაქტიკული გამონაკლისებით, რაც გამოიხატება შემდეგში:

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

ფინანსური ხარჯი

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

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

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

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

ხარჯების აღიარება

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

ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

დაბეგვრა

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

კომპანია დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელ მოგების გადასახადს აღიარებს ვალდებულებად და ხარჯად იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდება. საქართველოში რეგისტრირებული კომპანიების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებსა და საგადასახადო ბაზებს შორის არ არსებობს სხვაობა, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივები ან გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები.

ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და აქტივები

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

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

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

სამართლებრივი ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს შემდეგიდან:

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

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

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

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

საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

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

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

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

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

ა) ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო გამოყენების ვადები

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

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

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

კაპიტალის მართვის მიზნები, პოლიტიკა და მიდგომა

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

კაპიტალის მართვის მიზნებია:

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

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

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

ფინანსური რისკი

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

- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

- საბაზრო რისკი
 - სავალუტო რისკი
 - საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები

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

	2023 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფულისა და ფულის ექვივალენტები	3,388	1,139	1,032	358
დებიტორული და სხვა დავალიანება	4,983	1,673	2,059	714
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	565	190	375	130
ნასესხები სასსრები	214,929	72,238	185,293	64,240

სამართლიანი ღირებულების გამოთვლა

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

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

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

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

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

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

გ.წ. 63

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

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

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

კომპანიის ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულება მიახლოებულია მათ სამართლიან ღირებულებებთან.

საკრედიტო რისკი

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

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების ანალიზი ლარში 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - აღნიშნული წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადიანობას (რაც ასახავს არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი სახსრების მოძრაობას):

ლარი	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	2023 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	47,513	256,699	-	304,212
სულ პროცენტის მატარებელი ფინანსური ვალდებულებები	47,513	256,699	-	304,212
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	565	-	-	565
სულ ფინანსური ვალდებულებები	48,078	256,699	-	304,777

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების ანალიზი ევროში 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - აღნიშნული წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადიანობას (რაც ასახავს არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი სახსრების მოძრაობას):

ევრო	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	2023 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	15,969	86,277	-	102,246
სულ პროცენტის მატარებელი ფინანსური ვალდებულებები	15,969	86,277	-	102,246
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	190	-	-	190
სულ ფინანსური ვალდებულებები	16,159	86,277	-	102,436

გორი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

საბაზრო რისკი

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

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

საპროცენტო რისკი

საპროცენტო რისკი არის რისკი (ცვლადი ღირებულებით), რომელიც დაკავშირებულია პროცენტის მატარებელ ვალდებულებებთან - სესხებთან, მათი ცვლადი განაკვეთიდან გამომდინარე. კომპანია ატარებს საპროცენტო განაკვეთების რისკების მგრძნობელობის ანალიზს. 2023 წლის დასასრულს, კომპანიის ხელმძღვანელობა აფასებს, რომ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობა 1%-ით მოახდენს +/- 387 ათასი ლარის (130 ათასი ევროს) ოდენობის გავლენას კომპანიის ჯამურ სრულ შემოსავალში. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობა 1%-ით მოახდენდა +/- 375 ათასი ლარის (130 ათასი ევროს) ოდენობის გავლენას კომპანიის ჯამურ სრულ შემოსავალში.

სავალუტო რისკი

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

Handwritten signature

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

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

	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	2,584	743	61	3,388
დებიტორული და სხვა დავალიანება	2,602	2,381	-	4,983
სულ ფინანსური აქტივები	5,186	3,124	61	8,371
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	-	4,956	209,973	214,929
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	200	-	365	565
სულ ფინანსური ვალდებულებები	200	4,956	210,338	215,494
საწყისი ნაშთი	4,986	(1,832)	(210,277)	

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

	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	868	250	21	1,139
დებიტორული და სხვა დავალიანება	875	798	-	1,673
სულ ფინანსური აქტივები	1,743	1,048	21	2,812
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	-	1,666	70,572	72,238
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	67	-	123	190
სულ ფინანსური ვალდებულებები	67	1,666	70,695	72,428
საწყისი ნაშთი	1,676	(618)	(70,674)	

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

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

გ.ი. ნი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

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

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

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

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

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ლარში წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების გავლენა შემდეგია:

	2022 წლის 31 დეკემბერი		2023 წლის 31 დეკემბერი	
	ევროს გავლენა		აშშ დოლარის გავლენა	
	ლარი/ევრო	ლარი/ევრო	ლარი/აშშ დოლარი	ლარი/აშშ დოლარი
ვალუტის კურსის მგრძნობელობა	+20%	- 20%	+20%	-20%
გავლენა	(42,055)	42,055	(366)	366

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

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

Handwritten signature

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

6. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება

	მიწა	შენიშნა- ნაგებობები**	მიმდინარე მშენებლობა	სატრანსპორტ ო საშუალებები	აგეჯი და მოძრავი ქონება	სხვა	სულ
	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის დანამატები	3	2,328	1,550	357	1,911	294	6,443
გადატანა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებიდან*	-	-	-	94	22	209	325
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის დანამატები	3	3,878	(1,550)	-	-	-	-
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის	3	3,948	-	759	2,039	699	7,448
დაგროვილი ცვეთა							
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის	-	(66)	-	(244)	(694)	(101)	(1,105)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(104)	-	(63)	(384)	(60)	(611)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის	-	(170)	-	(307)	(1,078)	(161)	(1,716)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(152)	-	(91)	(391)	(76)	(710)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის	-	(322)	-	(398)	(1,469)	(237)	(2,426)
წმინდა საბალანსო ღირებულება							
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის	3	3,708	-	144	855	342	5,052
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის	3	3,626	-	361	570	462	5,022

* 2022 წლის განმავლობაში, კომპანია დაასრულა რამდენიმე ბინის მშენებლობა, რომელიც გამოიყენებოდა კომპანიის საკუთარი მიზნებისთვის. შესაბამისად, მოხდა მისი რეკლასიფიკაცია სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობებიდან შენობებად.

** შენობა წარმოადგენს კომპანიის ოფისს. წარმოდგენილია შეზღუდული აქტივების გაყიდვაზე ან გამოყენებაზე გირავნობის სახით ნებისმიერი ნასესხები სახსრებისთვის იმის გამო, რომ მიმდინარეობს სამართალწარმოება კომპანიის დაკავშირებულ მხარეს - „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქტორს“ და მის ქვეკონტრაქტორს შორის, რომელიც პასუხისმგებელი იყო კომპანიის აქტივებთან დაკავშირებით სამშენებლო სამუშაოების შესრულებაზე. დაკავშირებული მხარის ქვეკონტრაქტორი ამტკიცებს, რომ სამუშაოს ვალდებულებებით ჩაბარების გამო „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქტორს“ მიერ დაკისრებული ჯარიმა ზედმეტად მაღალია.

საქმის
განმარტება

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

6. პირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ისტორიული ღირებულება

	მიწა	შენიშნა- ნაცვობები	მიმდინარე მშენებლობა	სატრანსპორტო საშუალებები	ავეჯი და მოძრავი ქონება	სხვა	სულ
	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	1	664	442	102	545	84	1,838
დანამატები	-	-	-	31	8	68	107
გადატანა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებიდან	-	503	(503)	-	-	-	-
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	181	61	24	117	19	402
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	1	1,348	-	157	670	171	2,347
დანამატები	-	25	-	108	37	69	239
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	(46)	-	(10)	(22)	(5)	(83)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	1	1,327	-	255	685	235	2,503
დაგროვილი ცვეთა							
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	(19)	-	(70)	(198)	(28)	(315)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(34)	-	(21)	(127)	(19)	(201)
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	(7)	-	(16)	(50)	(8)	(81)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(60)	-	(107)	(375)	(55)	(597)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(53)	-	(31)	(138)	(29)	(251)
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	5	-	5	19	4	33
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	-	(108)	-	(133)	(494)	(80)	(815)
წმინდა საბალანსო ღირებულება							
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	1	1,288	-	50	295	116	1,750
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	1	1,219	-	122	191	155	1,688

გადატანა

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

7. საინვესტიციო ქონება

ისტორიული ღირებულება

დასაბუთების პერიოდი	მიწა	შენიშნა- ნაგებობები და ინფრასტრუქტურა	მიმდინარე შეცვლობა	გოლფის მოედანი	სულ
	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	7,508	31,632	1,072	10,813	51,025
დანამატები	-	521	-	-	521
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	7,508	32,153	1,072	10,813	51,546
დანამატები	-	3,598	3	-	3,601
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	7,508	35,751	1,075	10,813	55,147
დაფრევილი ცვეთა	-	-	-	-	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	(3,471)	-	(2,875)	(6,346)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(1,231)	-	(433)	(1,664)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(4,702)	-	(3,308)	(8,010)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(1,382)	-	(433)	(1,815)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	-	(6,084)	-	(3,741)	(9,825)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	-	-	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	7,508	27,451	1,072	7,505	43,536
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	7,508	29,667	1,075	7,072	45,322

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

მოლოანი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის - შპს „Moore abc“-ს მიერ, შეფასების ნარჩენი მეთოდის გამოყენებით. საბალანსო ღირებულებები 214,136 ათასი ლარი (74,239 ათასი ევრო). შეფასება შესრულდა შეფასების ნარჩენი მეთოდის გამოყენებით. კომპანიამ არ შეაფასა საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რადგან ფასები ბაზარზე არსებითად არ შეცვლილა, როგორც ასეთი, საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება არსებითად არ შეცვლილა 2022 წლიდან 2023 წლამდე.

ინფრასტრუქტურა მოიცავს აქტივებს, რომლებიც ძალზედ მნიშვნელოვანია გოლფის მოედნის და საცხოვრებელი სახლების (გზები, წყალგაყვანილობა, ენერგომომარაგება, ბუნებრივი აირი) ოპერირებისთვის.

კომპანიამ დააქირავა სხვა კომპანია (დაკავშირებული მხარე) გოლფის მოედნის ტექნიკური მომსახურების და ოპერირებისთვის. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ მე-17 შენიშვნა. გირავნობებთან დაკავშირებით, იხილეთ მე-13 შენიშვნა.

Handwritten signature/initials.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

7. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ისტორიული ღირებულება

	მიწა	შენიშნა- ნაცვლები და ინფრასტრუქტურა	მიმდინარე გაყიდვები	გოლფის მოედანი	სულ
	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	2,143	9,027	306	3,086	14,562
დანამატები	-	170	-	-	170
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	460	1,951	66	663	3,140
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	2,603	11,148	372	3,749	17,872
დანამატები	-	1,266	1	-	1,267
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	(80)	(398)	(12)	(115)	(605)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	2,523	12,016	361	3,634	18,534
დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	-	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	(991)	-	(820)	(1,811)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(400)	-	(141)	(541)
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	(240)	-	(186)	(426)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(1,631)	-	(1,147)	(2,778)
ცვეთის საფასური მოცემული წლისთვის	-	(486)	-	(152)	(638)
სხვაობა ვალუტის გაცვლის შედეგად	-	73	-	42	115
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	-	(2,044)	-	(1,257)	(3,301)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	-	-	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	2,603	9,517	372	2,602	15,094
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	2,523	9,972	361	2,377	15,233

გადასმულია

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

8. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

	2023 წლის 31 დეკემბერი		2022 წლის 31 დეკემბერი	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
მიწა	919	309	1,083	375
მიწის განაშენიანებასთან დაკავშირებული ინფრასტრუქტურა	7,519	2,527	6,173	2,140
დასრულებული სახლები და ბინები	4,803	1,614	7,334	2,544
მიმდინარე მშენებლობა - სახლები და ბინები	11,966	4,022	7,690	2,666
სხვა	158	53	59	20
	<u>25,365</u>	<u>8,525</u>	<u>22,339</u>	<u>7,745</u>

მიმდინარე მშენებლობა მოიცავს სახლებს, რომლებიც შენდება ტერიტორიაზე სამომავლო რეზიდენციებისთვის. გირავნობებთან დაკავშირებით, იხილეთ მე-13 შენიშვნა.

9. გაცემული სესხები

კომპანიას გაცემული აქვს სესხი დაკავშირებული მხარის - შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“-ს მიმართ, ჯამში 537 ლარის (180 ევროს) და 487 ლარის (169 ევროს) ოდენობით 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად. 2023 წელს სესხის დაფარვის თარიღი შეიცვალა 2023 წლის 31 დეკემბრიდან 2024 წლის 31 დეკემბრამდე.

10. დებიტორული და სხვა დავალიანება

	2023 წლის 31 დეკემბერი		2022 წლის 31 დეკემბერი	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფინანსური				
მიწის გაყიდვიდან წარმოშობილი დებიტორული დავალიანება	2,380	798	-	-
შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	1,814	610	1,803	625
შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენი“	111	37	112	39
სხვა	678	228	144	50
	<u>4,983</u>	<u>1,673</u>	<u>2,059</u>	<u>714</u>
არაფინანსური				
შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	823	277	367	127
შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენი“	597	201	4,412	1,530
სხვა	308	104	284	98
გაუფასურების რეზერვი არაფინანსური დავალიანებისთვის	(257)	(86)	(257)	(89)
	<u>1,471</u>	<u>496</u>	<u>4,806</u>	<u>1,666</u>
სულ დავალიანება	<u>6,454</u>	<u>2,169</u>	<u>6,865</u>	<u>2,380</u>

შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტის“ ფინანსური დავალიანება 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს გოლფის მოედნისა და დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის ოპერირებიდან მიღებული საკომისიო შემოსავლიდან დავალიანებას.

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენის“ არაფინანსური დავალიანება 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს ავანსებს სამშენებლო მომსახურებისთვის.

ე.წ. მ

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

11. ფული და ფულის ექვივალენტები

	2023 წლის 31 დეკემბერი		2022 წლის 31 დეკემბერი	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ნაღდი ფული ხელში	42	14	41	14
ნაღდი ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე ლარში	2,584	868	44	15
ნაღდი ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე სხვა ვალუტაში	762	257	947	329
	<u>3,388</u>	<u>1,139</u>	<u>1,032</u>	<u>358</u>

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

ფული და ფულის ექვივალენტების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

12. საწესდებო კაპიტალი

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

დაფუძნების თარიღისთვის კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 500 ლარს (217 ევროს) და კაპიტალი არ შეცვლილა 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

13. ნასესხები სახსრები

	გადახდის ვადა	განაკვეთი	ვალუტა	მიმდინარე		მიმდინარე	
				31	31	31	31
				დეკემბერი, 2023 წ.	დეკემბერი, 2022 წ.	დეკემბერი, 2023 წ.	დეკემბერი, 2022 წ.
				ლარი	ლარი	ევრო	ევრო
სს „თიბისი ბანკი“ სესხი #1	25-01-2026	8.5%	ევრო	55	17,002	18	5,895
სს „თიბისი ბანკი“ სესხი #2	25-09-2024	7%+Euribor (max. 8%)	ევრო	38,765	84	13,030	29
OU Skinest Air სესხი #2	31-12-2026	15%	ევრო	477	-	160	-
OU Skinest Air სესხი #3	31-12-2026	15%	აშშ დოლარი	220	-	74	-
SKINEST RAIL AS	31-12-2024	15%	აშშ დოლარი	2,625	-	882	-
				<u>42,142</u>	<u>17,086</u>	<u>14,164</u>	<u>5,924</u>

	გადახდის ვადა	განაკვეთი	ვალუტა	გრძელვადიანი		გრძელვადიანი	
				31	31	31	31
				დეკემბერი, 2023 წ.	დეკემბერი, 2022 წ.	დეკემბერი, 2023 წ.	დეკემბერი, 2022 წ.
				ლარი	ლარი	ევრო	ევრო
სს „თიბისი ბანკი“ სესხი #1	25-01-2026	8.5%	ევრო	10,901	-	3,664	-
სს „თიბისი ბანკი“ სესხი #2	25-09-2024	7%+Euribor (max. 8%)	ევრო	-	37,373	-	12,957
OU Skinest Air სესხი #1	31-12-2026	15%	ევრო	155,482	130,834	52,257	45,359
OU Skinest Air სესხი #2	31-12-2026	15%	ევრო	4,293	-	1,443	-
OU Skinest Air სესხი #3	31-12-2026	15%	აშშ დოლარი	2,111	-	710	-
				<u>172,787</u>	<u>168,207</u>	<u>58,074</u>	<u>58,316</u>

გადახდა

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

13. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „თიბისი ბანკიდან“ აღებულ სესხებს აქვთ გირავნობა კომპანიის უძრავი ქონების სახით (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი) 8,430 ლარის (2,833 ევროს) და 8,594 ათასი ლარის (2,979 ევროს) ოდენობით, შესაბამისად. აგრეთვე, აღნიშნული სესხების გარანტორია მფლობელი OU Skinest Air. კომპანიას არ შეუცვლია ამ ფინანსური ხელშეკრულების ეფექტი არამატერიალურობის გამო. სს „თიბისი ბანკთან“ გაფორმებული სესხის ხელშეკრულებები მოიცავდა რიგ ფინანსურ და არაფინანსურ შეთანხმებებს. კომპანიამ შეასრულა შეთანხმებები 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

სს „თიბისი ბანკიდან“ აღებულ #1 სესხზე საპროცენტო განაკვეთი 2023 წლის 28 დეკემბრის მდგომარეობით დაკორექტირდა და გახდა 8.5 პროცენტი. გარდა ამისა, გადახდის ვადა გაგრძელდა 2026 წლის 25 იანვრამდე, 2023 წლის 28 დეკემბრის ხელმოწერილი ცვლილების შესაბამისად.

ნასესხები სახსრების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

ნასესხები სახსრების დარეგულირება 2023 წლის განმავლობაში შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგი სახით:

	აქციონერები	ფინანსური ინსტიტუტები	სულ
	ლარი	ლარი	ლარი
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	130,834	54,459	185,293
არამონეტარული ცვლილებები			
საპროცენტო ხარჯი წლისთვის	20,439	3,913	24,352
მოდრაობა უცხოურ ვალუტაში	5,324	1,307	6,631
მონეტარული ცვლილებები			
ახალი სესხები წლის განმავლობაში	8,611	-	8,611
გადახდა წლის განმავლობაში	-	(9,958)	(9,958)
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	165,208	49,721	214,929

	აქციონერები	ფინანსური ინსტიტუტები	სულ
	ევრო	ევრო	ევრო
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	45,359	18,881	64,240
არამონეტარული ცვლილებები			
საპროცენტო ხარჯი წლისთვის	7,193	1,377	8,570
მოდრაობა უცხოურ ვალუტაში	80	(199)	(119)
მონეტარული ცვლილებები	-	-	-
ახალი სესხები წლის განმავლობაში	2,894	-	2,894
გადახდა წლის განმავლობაში	-	(3,347)	(3,347)
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	55,526	16,712	72,238

გ.წ. 63

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

13. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

ნასესხები სახსრების დარეგულირება 2022 წლის განმავლობაში შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგი სახით:

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

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

14. სახელშეკრულებო ვალდებულებები

სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოადგენს კლიენტებისგან მიღებულ თანხებს მიწის ნაკვეთების და სახლების/ზინების რეალიზაციისთვის.

ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, ავანსები იქნება აღიარებული შემოსავლის სახით ერთი წლის განმავლობაში.

მიღებული ავანსების შეჯამება წარმოდგენილია მე-16 შენიშვნაში.

15. დაბეგვრა

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიამ უნდა გადაიხადოს გადასახადები ერთიან სახაზინო კოდეზს, რომელიც მოქმედებს ყველა გადასახადის მიმართ. შედეგად, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ წარადგინა მიმდინარე საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წმინდა საფუძველზე. კომპანიას გააჩნია მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებები და აქტივები 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც შეადგენს 1,258 ათას ლარს (423 ათას ევროს) და 529 ათას ლარს (183 ათას ევროს), შესაბამისად.

საგადასახადო ხარჯმა, გარდა მოგების გადასახადისა, 2023 წლის 31 დეკემბრით და 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შეადგინა 1,263 ათასი ლარი (444 ათასი ევრო) და 1,485 ათასი ლარი (482 ათასი ევრო) ჯამში. მოგების გადასახადის გარდა, სხვა საგადასახადო ხარჯი მოიცავს ძირითადად მიწის და ქონების გადასახადებს.

ეთ. ნ

16. შემოსავალი

	2023		2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
მიწის ნაკვეთების რეალიზაცია	14,921	5,251	11,489	3,732
მიწის და სახლების რეალიზაცია	3,245	1,142	1,849	600
ბინების რეალიზაცია	-	-	147	48
გაყიდვების საკომისიო*	825	290	936	304
სხვა	593	209	352	114
	<u>19,584</u>	<u>6,892</u>	<u>14,773</u>	<u>4,798</u>

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

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სახელშეკრულებო ვალდებულების ნაშთების შეჯამება შეიძლება წარმოადგენილი იყოს შემდეგნაირად:

სახელშეკრულებო ვალდებულებები	2023		2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
1 იანვარი	(9,140)	(3,072)	(3,194)	(1,107)
სახელშეკრულებო ვალდებულებებში შემავალი თანხები, რომლებიც აღიარებულ იქნა შემოსავალში მოცემული პერიოდის განმავლობაში	2,042	686	2,306	799
ნაღდი ფული, რომელიც მიღებულია შესრულებამდე და არ არის აღიარებული შემოსავლად მოცემული პერიოდის განმავლობაში	(5,149)	(1,730)	(8,252)	(2,861)
31 დეკემბერი	<u>(12,247)</u>	<u>(4,116)</u>	<u>(9,140)</u>	<u>(3,169)</u>

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ბინებთან დაკავშირებული წინა პერიოდის სახელშეკრულებო ვალდებულებები არ იყო აღიარებული შემოსავლად, რადგან საცხოვრებელი კორპუსის დასრულება ობიექტური ფაქტორების გამო ვერ მოხერხდა. თუმცა, კომპანია გეგმავს შემოსავლის აღიარებას ერთი წლის განმავლობაში.

აღნიშნულ ბინებთან დაკავშირებით სახელშეკრულებო ვალდებულებები შედგენდა 11,259 ათას ლარს (3,784 ათას ევროს) 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

17. გოლფის სტანდიონის მომსახურების საფასურები

2023 წლის და 2022 წლის განმავლობაში, შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“-მა ისარგებლა გოლფის კომპლექსის საოპერაციო ტექნიკური მომსახურებით დაკავშირებული მხარისგან - შპს „პრიმერა გოლფ მენეჯმენტისგან“. წლის განმავლობაში კონტრაქტორის მიერ გაწეულ იქნა შემდეგი მომსახურებები: გოლფის მოედნის ტექნიკური მომსახურება (ბალახის ჭრა, მწვანე საფარის აღდგენა, მორწყვა, ნიადაგის დამუშავება, ჩვეულებრივ სამუშაო საათებში მომხმარებლებისთვის გახსნა), გოლფის აკადემიის შენობის ტექნიკური მომსახურება (დასუფთავება, დაცვა, უსაფრთხოება, ჩვეულებრივ სამუშაო საათებში მომხმარებლებისთვის გახსნა) და გოლფის მოთამაშეების მიმართ მომსახურების გაწევა მსოფლიო სტანდარტების დონეზე. 2023 წელს, გოლფის სტანდიონის მომსახურების საფასური შეადგენდა 1,440 ათას ლარს და 507 ათას ევროს (2022 წელი: 1,440 ათას ლარს და 468 ათას ევროს).

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

18. სხვა ხარჯი

	2023		2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი	(832)	(293)	(976)	(317)
საშუამავლო საფასური	(414)	(146)	-	-
სარემონტო და ტექნიკური სამუშაოები	(277)	(97)	(234)	(76)
პროფესიონალური მომსახურების საფასური	(248)	(87)	(300)	(97)
კომუნალური ხარჯი	(225)	(79)	(401)	(130)
მივლინების ხარჯი	(103)	(36)	(42)	(14)
ოფისის ხარჯი	(56)	(20)	(43)	(14)
წარმომადგენლობითი ხარჯი	(48)	(17)	(35)	(11)
კომუნიკაციის ხარჯი	(27)	(10)	(22)	(7)
ტექნიკური მხარდაჭერის და პროგრამული უზრუნველყოფის ხარჯი	(16)	(6)	(13)	(4)
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	-	-	(197)	(64)
სხვა ხარჯი	(171)	(60)	(234)	(77)
	<u>(2,417)</u>	<u>(851)</u>	<u>(2,497)</u>	<u>(811)</u>

ელ. მზ

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, მას 24 - "დაკავშირებულ მხარეებთან შენიშვნები" მიხედვით, არის:

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

ბ) კომპანიის ან მისი სათაო კომპანიის უმადლეხი ხელმძღვანელობის წევრი;

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

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

პირს, ან, რომელშიც მნიშვნელოვანი ხმის უფლებით პირდაპირ ან არაპირდაპირ კავშირის განხილვისას, ყურადღება უნდა გამახვილდეს კავშირის შინაარსზე, და არა მის სამართლებრივ მხარეზე.

დაკავშირებულ მხარეებთან თითოეული შესაძლო კავშირის განხილვისას, დაკავშირებული მხარეების შინაარსზე, და არა მის სამართლებრივ მხარეზე, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გათვალისწინებული იყო შემდეგი თანხები, რომლებიც აღიარებულია დაკავშირებულ მხარეებთან გარიგებებში, ლარში:

საბალანსო უწყისის სათაური

ლარი	კავშირი	2023 წლის 31 დეკემბერი სულ კავშირული ფინანსური ანგარიშების სათაურის მიხედვით	2022 წლის 31 დეკემბერი სულ კავშირული ფინანსური ანგარიშების სათაურის მიხედვით
დებიტორული და სხვა დავალიანება			
- შპს „თბილისი ჰილს ჰილს მენეჯმენტი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	3,345	6,454
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქცი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	2,637	-
გაცემული სესხები			
- შპს „თბილისი ჰილს ჰილს მენეჯმენტი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	708	-
- შპს „თბილისი ჰილს ჰილს მენეჯმენტი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	537	537
სხვა ვალდებულებები			
- As Skineest Group	სხვა	537	565
- სერვის მიღების	დებიტორი	388	-
- მიხილ შთაშვები	დებიტორი	169	-
ნასესხები სახსრები			
- OU Skineest Air	აქციონერი	186	-
- SKINEEST RAIL AS	სხვა	33	-
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების შემოდინება			
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქცი“		165,208	214,929
		162,583	130,834
		2,625	-
		7,709	4,960
			5,042

გადასმულია

შპს „პრემერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

საბალანსო უწყისის სათაური

ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი დაკავშირებული მხარის ნაშთები	2022 წლის 31 დეკემბერი სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშგების სათაურის მიხედვით	2022 წლის 31 დეკემბერი დაკავშირებული მხარის ნაშთები	2022 წლის 31 დეკემბერი სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშგების სათაურის მიხედვით
საინვესტიციო ქონების შემოძინება				
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქცი“	3,421	3,601	433	521
ძირითადი საშუალებების შემოძინება				
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქცი“	104	680	45	325

2023 წლის 31 დეკემბერს და 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გათვალისწინებულია შემდეგი თანხები, რომლებიც აღიარებულია დაკავშირებულ მხარეებთან გარიგებებში, ევროში:

საბალანსო უწყისის სათაური

ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი დაკავშირებული მხარის ნაშთები	2023 წლის 31 დეკემბერი სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშგების სათაურის მიხედვით	2022 წლის 31 დეკემბერი დაკავშირებული მხარის ნაშთები	2022 წლის 31 დეკემბერი სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშგების სათაურის მიხედვით
დებიტორული და სხვა დავალიანება				
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	1,125	2,169	2,321	2,380
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქცი“	887		752	
გაცემული სესხები				
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	238		1,569	169
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	180	180	169	130
სხვა ვალდებულებები				
- As Skinest Group	180	190		
- სერგეის მილერის	131			
- მიხეილ შათაშვილი	57			
ნასესხები სახსრები				
- OU Skinest Air	63			
- SKINEST RAIL AS	11			
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების შემოძინება				
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქცი“	55,526	72,238	45,359	64,240
	54,644		45,359	
	882			
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	2,713	2,671	1,611	1,748

Handwritten signature

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ლარი	კავშირი	2023 წლის 31 დეკემბერი		2022 წლის 31 დეკემბერი	
		დაკავშირებული მხარის წამოები	სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშების სათაურის მიხედვით	დაკავშირებული მხარის წამოები	სულ კატეგორია ფინანსური ანგარიშების სათაურის მიხედვით
საინვესტიციო ქონების შემოძინება					
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქცი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	1,204	1,210	141	181
ძირითადი საშუალებების შემოძინება					
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქცი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	1,204	1,210	141	181
		37	229	15	113

სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში გათვალისწინებულია შემდეგი თანხები, რომლებიც აღიარებულია დაკავშირებულ მხარეებთან გარიგებებში:

შემოსავლის ანგარიშგების სათაური	2023		2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
შემოსავალი				
- შპს „ჰიდრო დეველოპმენტ კომპანი“	869	306	14,773	2,697
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“				2,325
გოლფის სტადიონი და მომსახურების საფასური				372
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	(1,440)	(507)	(1,440)	(468)
სხვა ხარჯები	(1,440)	(507)	(1,440)	(468)
დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქცი				(811)
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი“	(388)	(136)	(2,497)	(66)
- As Skinst Group	(141)	(50)		(42)
ფინანსური ხრეცი	(78)	(27)		(57)
- OU Skinst Air	(169)	(59)		(6,461)
- SKINEST RAIL AS	(20,441)	(7,193)	(22,439)	(6,461)
	(20,370)	(7,168)		
	(71)	(25)		

გაი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბერის დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში / ევროში)

19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

დირექტორებისა და უმაღლესი ხელმძღვანელობის სხვა წევრების ანაზღაურება წარმოდგენილი იყო შემდეგი სახით:

	2023		2022	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
1,077		362	900	312

უმაღლესი ხელმძღვანელი პერსონალის ანაზღაურება:
 მოკლევადიანი თანამშრომლის სარგებელი

Handwritten signature

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენც“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში / ევროში)

20. ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი შემთხვევები

სასამართლო პროცესები - 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ იყო ჩართული მატერიალურ სამართალწარმოებაში. ხელმძღვანელობის აზრით, არავითარი მატერიალური დაურიცხავი ზარალი არ იქნება გაწეული და შესაბამისად არ არის წარმოდგენილი ანარიცხები წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში.

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

შესაბამისობა შეთანხმებებთან - კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებებს, რომლებიც ძირითადად დაკავშირებულია ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებულ სესხებთან. აღნიშნულ შეთანხმებებთან შეუსაბამობამ შეიძლება გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები კომპანიისთვის, მათ შორის, გამოიწვიოს ნასესხები სახსრების ხარჯის ზრდა და ვალდებულებების შეუსრულებლობა. კომპანია შესაბამისობაში იყო შეთანხმებებთან 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ მე-13 შენიშვნა.

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

21. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2024 წლის ივნისში გაფორმდა საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულება სს „თიბისი ბანკთან“ 5 მილიონი ევროს ოდენობის თანხაზე. ახალი კრედიტის საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 8.25%-ს და მისი დაფარვის ვადაა 2025 წლის ივნისი.

მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სს „თიბისი ბანკთან“ არსებული 13 მილიონი ევროს ოდენობის კრედიტის ვადის გახანგრძლივების თაობაზე, რომლის დაფარვის ვადა იყო 2024 წლის სექტემბერი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გაცემის თარიღის მდგომარეობით, მიმდინარე სესხის ხელშეკრულებაში ცვლილების განხორციელება არ არის დასრულებული. 500 ათასი ევროს ოდენობის სესხი მიღებული იქნა SKINEST RAIL AS-სგან 2024 წლის აპრილში.

წილების ფლობის სტრუქტურა შეიცვალა 2024 წელს. კერძოდ, მხარეებს - შპს „პედრო ლუის პასტორ“ (გამყიდველი, რომელიც ფლობდა 10%-იან წილს) და OU SKINEST INVESEERINGUTE-ს შორის გაფორმდა წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულებით გამყიდველმა გადასცა თავისი 10%-იანი წილი შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცში“ SKINEST INVESEERINGUTE-ს.

2024 წლის 12 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, შემდეგი ცვლილებები განხორციელდა OU SKINEST AIR-სა და შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცს“-ს შორის გაფორმებულ სესხის ხელშეკრულებებში:

- მხარეები კომბინირებული პროცენტიდან გადავიდნენ მარტივ პროცენტზე, რომლის მიხედვითაც სესხზე დარიცხული პროცენტი აღარ იქნება კომბინირებული;
- ცვლილებების შესაბამისად, დარიცხული პროცენტი განმეორებით გამოითვლება 2020 წლის 1 იანვრიდან 2023 წლის 31 დეკემბრამდე. ცვლილებაში მითითებულ შეცვლის შედეგს წარმოადგენს 28,158 ათასი ლარი (9,464 ათასი ევრო);
- 2024 წლის პერიოდში საპროცენტო ხარჯი დაირიცხება მარტივი პროცენტის მეთოდის შესაბამისად.

გადასმულია



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N241456555



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

31.10.2024 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ელენე მერგელ

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზ. 22/4

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

995322745001

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

51742755680324



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. ხაშური, 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
39 ხელმოწერა

საზღაური სანოტარო მოქმედების შესრულებისთვის: 117.0 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილების 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ - 21.06 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 აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

03060400

49 (ბაღმეზის მუნიციპალიტეტი)

გაყვანილობა

