

Primera Golf & Residence LLC

Financial Statements

Together with Independent Auditor's Report
For the year ended 31 December 2024

Contents:

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	3
FINANCIAL STATEMENTS	
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	5
STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME	6
STATEMENT ON CHANGES IN EQUITY	7
STATEMENT OF CASH FLOWS	8
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	
1. General information	9
2. Basis of preparation	9
3. Summary of material accounting policies	13
4. Significant accounting estimates and judgements	19
5. Financial instruments - Risk management	19
6. Property and equipment	25
7. Investment property	27
8. Inventories	28
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. Change in accounting policy	34
20. Transactions with related parties	36
21. Commitments and contingencies	39
22. 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 2024, 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 2024, 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 at 31 December 2024 and 2023, there are indicators that inventory needs to be written down to net realisable value, specifically, finished houses and construction in progress with balance value of GEL6,620 thousand and GEL4,803 thousand (EUR2,259 thousand and EUR1,614 thousand), respectively. As of given date, the Company has not measured these assets at the lower of cost and net realisable value 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 inventories, write down of inventories to net realizable value 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.

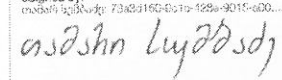
Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

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:

eSigned by:
mads@signify.com 73a2d160-051e-128a-9015-e00...

Certified by Signify

Tamar Sumbadze (Registration number SARAS-A-966804)

For and on behalf of BDO Audit LLC

Tbilisi, Georgia

31 March 2025

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

		31 December 2024		31 December 2023*		31 December 2022*	
	Note	GEL	EUR	GEL	EUR	GEL	EUR
ASSETS							
Non-current assets							
Property and equipment	6	5,086	1,735	5,022	1,688	5,052	1,751
Investment property	7	432,281	147,506	315,369	105,996	284,205	98,532
Intangible assets		55	18	63	21	77	27
		<u>437,422</u>	<u>149,259</u>	<u>320,454</u>	<u>107,705</u>	<u>289,334</u>	<u>100,310</u>
Current assets							
Inventories	8	29,035	9,908	25,365	8,525	22,339	7,745
Issued loans	9	599	204	537	180	487	169
Trade and other receivables	10	6,998	2,388	6,454	2,169	6,865	2,380
Cash and cash equivalents	11	428	146	3,388	1,139	1,032	358
		<u>37,060</u>	<u>12,646</u>	<u>35,744</u>	<u>12,013</u>	<u>30,723</u>	<u>10,652</u>
Total assets		<u>474,482</u>	<u>161,905</u>	<u>356,198</u>	<u>119,718</u>	<u>320,057</u>	<u>110,962</u>
EQUITY AND LIABILITIES							
Equity							
Statutory capital	12	1	-	1	-	1	-
Retained earnings		273,127	98,151	127,056	48,534	124,628	47,680
Exchange differences on translation in foreign currency		-	(4,953)	-	(5,830)	-	(4,472)
Total equity		<u>273,128</u>	<u>93,198</u>	<u>127,057</u>	<u>42,704</u>	<u>124,629</u>	<u>43,208</u>
Liabilities							
Non-current liabilities							
Borrowings	13	171,951	58,674	172,787	58,074	168,207	58,316
Contract liabilities	14	3,462	1,181	-	-	-	-
		<u>175,413</u>	<u>59,855</u>	<u>172,787</u>	<u>58,074</u>	<u>168,207</u>	<u>58,316</u>
Current liabilities							
Contract liabilities	14	3,389	1,156	12,247	4,116	9,140	3,169
Other liabilities		530	181	565	190	375	130
Taxes payable	15	1,502	513	1,400	470	620	215
Borrowings	13	20,520	7,002	42,142	14,164	17,086	5,924
		<u>25,941</u>	<u>8,852</u>	<u>56,354</u>	<u>18,940</u>	<u>27,221</u>	<u>9,438</u>
Total liabilities		<u>201,354</u>	<u>68,707</u>	<u>229,141</u>	<u>77,014</u>	<u>195,428</u>	<u>67,754</u>
Total equity and liabilities		<u>474,482</u>	<u>161,905</u>	<u>356,198</u>	<u>119,718</u>	<u>320,057</u>	<u>110,962</u>

*Restated - For details refer to Note 19

These financial statements were approved by management on 31 March 2025 by:

Director

Signed by: 63ae4cc8-abc7-4d74-a179-d811e1c4b3b3
Sergejs Millers
 Certified by Signify

Sergejs Millers

Director

Signed by: 3b3e9a10-2d9e9c-0283047e-15e0-4c70-b64e-3a13879f235a
Mikheil Shatashvili
 Certified by Signify

Mikheil Shatashvili

The accompanying notes on pages 9 to 39 are an integral part of these financial statements

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

	Note	2024		2023*	
		GEL	EUR	GEL	EUR
Revenue	16	19,034	6,465	19,584	6,892
Other income		-	-	498	175
Changes in inventories of finished goods and work in progress	8	(12,457)	(4,231)	(6,250)	(2,199)
Net gain on revaluation of investment property		115,803	39,335	27,581	9,706
Golf stadium service fees	17	(1,440)	(489)	(1,440)	(507)
Salaries and other employee benefits		(2,477)	(841)	(2,255)	(794)
Depreciation and amortization expenses		(672)	(228)	(729)	(257)
Other expenses	18	(2,776)	(943)	(2,417)	(851)
Tax expenses other than income tax	15	(2,510)	(853)	(1,313)	(462)
Operating profit		112,505	38,215	33,259	11,703
Finance income		64	22	63	22
Finance expense	13	(21,191)	(7,198)	(24,352)	(8,570)
Foreign exchange gain (loss), net		2,208	750	(6,542)	(2,301)
Net profit for the year		93,586	31,789	2,428	854
Other comprehensive income					
Exchange differences on translation in foreign currency		-	877	-	(1,358)
Total other comprehensive income (loss)		-	877	-	(1,358)
Total comprehensive income for the year		93,586	32,666	2,428	(504)

* Restated - For details refer to Note 19

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC
STATEMENT ON CHANGES IN EQUITY
For the year ended 31 December 2024
(In thousand GEL/EUR)

GEL	Statutory capital	Retained earnings	Total
At 31 December 2022	1	124,628	124,629
Total comprehensive income for the year	-	2,428	2,428
At 31 December 2023	1	127,056	127,057
Total comprehensive income for the year	-	93,586	93,586
Benefits received from the owner (Note 13)	-	52,485	52,485
At 31 December 2024	1	273,127	273,128

EUR	Statutory capital	Retained earnings	Exchange differences on translation in foreign currency	Total
At 31 December 2022	-	47,680	(4,472)	43,208
Total comprehensive income for the year	-	854	-	854
Foreign currency translation difference	-	-	(1,358)	(1,358)
At 31 December 2023	-	48,534	(5,830)	42,704
Total comprehensive income for the year	-	31,789	-	31,789
Benefits received from the owner (Note 13)	-	17,828	-	17,828
Foreign currency translation difference	-	-	877	877
At 31 December 2024	-	98,151	(4,953)	93,198

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

STATEMENT OF CASH FLOWS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

in thousand GEL/EUR)

		2024		2023	
	Note	GEL	EUR	GEL	EUR
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES:					
Profit (Loss) before income tax		93,586	31,789	(26,899)	(9,467)
Adjustments to:					
Depreciation and amortization		672	228	2,525	889
Interest expense	13	21,191	7,198	24,352	8,570
Net loss from exchange rate difference		(2,208)	(750)	6,542	2,302
Net gain on revaluation of investment property	7	(115,803)	(39,335)	-	-
Accrued Interest		(64)	(22)	(63)	(22)
Cash inflow(outflow) from operating activities before changes in operating assets and liabilities		(2,626)	(892)	6,457	2,272
Movements in working capital					
Increase (decrease) in prepaid advances		(425)	(179)	517	248
Increase in inventories		(2,054)	(730)	(3,026)	(1,049)
Decrease in tax assets		102	43	729	240
Increase (decrease) in other liabilities		(35)	(11)	193	62
Increase (decrease) in received advances		(5,396)	(1,801)	3,107	947
Net cash inflow (outflow) from operating activities before payment of interest		(10,434)	(3,570)	7,977	2,720
Interest payment		(3,680)	(1,250)	(1,250)	(3,680)
Interest received		24	22	13	22
Net cash Inflow (outflow) from operating activities		(14,090)	(4,798)	6,740	(938)
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES:					
Purchase of property and equipment	6	(713)	(242)	(680)	(239)
Purchase of investment property	7	(2,708)	(920)	(3,601)	(1,267)
Purchase of intangible assets		(15)	3	14	6
Loans granted		-	-	-	-
Net cash outflow from investing activities		(3,436)	(1,159)	(4,267)	(1,500)
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES:					
Proceeds from borrowed funds	13	54,053	18,444	8,611	2,894
Repayment of borrowed funds		(39,249)	(13,399)	(6,045)	(1,970)
Net cash Inflow from financing activities		14,804	5,045	2,566	924
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		(2,722)	(912)	2,376	789
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	11	3,388	1,139	1,032	358
Effect of changes in foreign exchange rate on cash and cash equivalents		(238)	(81)	(20)	(8)
Cash and cash equivalents at the end of the year	11	428	146	3,388	1,139

The accompanying notes on pages 9 to 39 are an integral part of these financial statements

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

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.

Information about the Company owners can be presented as follows:

	2024	2023	2022
Ou Skinest Air LLC	90%	90%	90%
Ou Skinest investeeringute LLC	10%	-	-
Pedro Luis Pastor LLC	-	10%	10%
	100%	100%	100%

The Company's ultimate controlling party is Mr. Oleg Ossinovski, Estonia.

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

As at 31 December 2024 and 2023, 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.

Material 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.

The Management is not aware of any material uncertainty which may doubt the Company's ability of going concern. The Management believes that going concern assumption is appropriate for the Company.

2. Basis of preparation (Continued)

ADOPTION OF NEW OR REVISED STANDARDS AND INTERPRETATIONS

A) 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.

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 seller-lessee would not recognise any amount of the gain or loss that relates to the right of use retained by the seller-lessee.

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

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 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

2. Basis of preparation (Continued)

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.

Standards and Amendments Mandatorily Effective from 1 January 2026

Amendments to the Classification and Measurement of financial Instruments (Amendments to IFRS 9 and IFRS 7). In response to matters that had been raised to the IFRS Interpretations Committee as well as matters that arose during the post-implementation review of classification and measurement requirements of IFRS 9 Financial Instruments, in May 2024, the IASB issued Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments. The Amendments modify the following requirements in IFRS 9 and IFRS 7:

Derecognition of financial liabilities

Derecognition of financial liabilities settled through electronic transfers

Classification of financial assets

- Elements of interest in a basic lending arrangement (the solely payments of principle and interest assessment - 'SPPI test')
- Contractual terms that change the timing or amount of contractual cash flows
- Financial assets with non-recourse features
- Investments in contractually linked instruments

Disclosures

- Investments in equity instruments designated at fair value through other comprehensive income
 - Contractual terms that could change the timing or amount of contractual cash flows.
- The Amendments may significantly affect how entities account for the derecognition of financial liabilities and how financial assets are classified. The Amendments permit an entity to early adopt only the amendments related to the classification of financial assets and the related disclosures and apply the remaining amendments later. This would be particularly useful to entities that wish to apply the Amendments early for financial instruments with ESG (Environmental, Social and Governance)-linked or similar features.

Annual Improvements to IFRS Accounting Standards. Annual improvements are limited to changes that either clarify the wording in an IFRS Accounting Standard, or correct relatively minor unintended consequences, oversights or conflicts between requirements of the Accounting Standards. The proposed improvements are packaged together in one document. This cycle of annual improvements addresses the following:

- Hedge Accounting by a First-time Adopter (Amendments to IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards)
- Disclosure of Deferred Difference between Fair Value and Transaction Price (Amendments to Guidance on implementing IFRS 7)
- Gain or Loss on Derecognition (Amendments to IFRS 7)
- Introduction and Credit Risk Disclosures (Amendments to Guidance on implementing IFRS 7)
- Derecognition of Lease Liabilities (Amendments to IFRS 9)
- Transaction Price (Amendments to IFRS 9)
- Determination of a 'De Facto Agent' (Amendments to IFRS 10)
- Cost Method (Amendments to IAS 7).

The final amendments were issued in July 2024.

Contracts Referencing Naturedependent Electricity (previously Power Purchase Agreements) (Amendments to IFRS 9 and IFRS 7). On 18 December 2024 the IASB issued amendments to improve the reporting by companies of the financial effects of nature-dependent electricity contracts that are often structured as power purchase agreements (PPAs). Nature-dependent electricity contracts assist companies to secure their electricity supply from wind and solar power sources. Since the amount of electricity generated under these contracts may vary based on

2. Basis of preparation (Continued)

uncontrollable factors related to weather conditions, current accounting requirements may not adequately capture how these contracts affect a Company's performance. In response, the IASB has made targeted amendments to IFRS 9 Financial Instruments and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures to improve the disclosure of these contracts in the financial statements. The amendments include:

- Clarifying the application of the 'own-use' requirements;
- Permitting hedge accounting if these contracts are used as hedging instruments; and
- Adding new disclosure requirements to enable investors to understand the effect of these contracts on a Company's financial performance and cash flows.
- These amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2026. Early application of the amendments is permitted. However, for certain jurisdictions the amendments must be endorsed prior to application.

Standards and Amendments Mandatorily Effective from 1 January 2027

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements. IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements replaces IAS 1 Presentation of Financial Statements and is mandatorily effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2027. IFRS 18, which was published by the IASB on 9 April 2024, sets out significant new requirements for how financial statements are presented, with particular focus on:

- The statement of profit or loss, including requirements for mandatory sub-totals to be presented. IFRS 18 introduces requirements for items of income and expense to be classified into one of five categories in the statement of profit or loss. This classification results in certain sub-totals being presented, such as the sum of all items of income and expense in the operating category comprising the new mandatory 'operating profit or loss' sub-total.
- Aggregation and disaggregation of information, including the introduction of overall principles for how information should be aggregated and disaggregated in financial statements.
- Disclosures related to management-defined performance measures (MPMs), which are measures of financial performance based on a total or sub-total required by IFRS Accounting Standards with adjustments made (e.g. 'adjusted profit or loss'). Entities will be required to disclose MPMs in the financial statements with disclosures, including reconciliations of MPMs to the nearest total or sub-total calculated in accordance with IFRS Accounting Standards.

The aim of the IASB in publishing IFRS 18 is to improve comparability and transparency of companies' performance reporting. IFRS 18 has also resulted in narrow changes to the statement of cash flows.

IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures. On 9 May 2024, the International Accounting Standards Board (IASB) issued IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures. Stakeholders have asked the IASB to permit a subsidiary reporting to a parent applying IFRS Accounting Standards in its consolidated financial statements to apply IFRS Accounting Standards with reduced disclosure requirements in its own financial statements. Considering this feedback, the IASB added a project to its research pipeline to provide reduced disclosure requirements for subsidiaries without public accountability. The project has culminated in the issuance of IFRS 19, which permits eligible subsidiaries to apply reduced disclosure requirements while applying the recognition, measurement and presentation requirements in IFRS Accounting Standards. For example, under IFRS 19, an entity that has transactions within the scope of IFRS 2 Share-based Payment would not apply the disclosure requirements in IFRS 2.44-52, which are extensive. Instead, an entity would disclose only the information contained in paragraphs 31-34 of IFRS 19, which include a description of share-based payment arrangements, the number and weighted average exercise prices of share options, how an entity measures the fair value of equitysettled share-based payment transactions and other general information about transactions in the scope of IFRS 2. As an indication of the scope of the reduction in disclosure requirements, IFRS 2 currently contains 991 words in its disclosure requirements, whereas IFRS 19 contains only 250 words relating to IFRS 2 disclosures. The eligibility criteria for an entity to apply IFRS 19 are:

- The entity is a subsidiary (as defined in Appendix A of IFRS 10 Consolidated Financial Statements);
- The entity does not have public accountability; and
- The entity has an ultimate or intermediate parent that produces consolidated financial statements available for public use that comply with IFRS Accounting Standards. An entity has public accountability if:
 - Its debt or equity instruments are traded in a public market or it is in the process of issuing such instruments for trading in a public market; or
 - It holds assets in a fiduciary capacity for a broad group of outsiders as one of its primary businesses.

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

3. Summary of material accounting policies

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

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 2024, 2023 and 2022 the exchange rates used for translating foreign currency balances were:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
GEL/1 US Dollar	2.8068	2.6894	2.7020
GEL/1 EURO	2.9306	2.9753	2.8844
GEL/1 EURO (average)	2.9440	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 to 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:

3. Summary of material accounting policies (Continued)

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

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 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 properties are measured initially at cost. Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the investment property. The cost of self-constructed investment property includes the cost of materials, direct labor and any other costs directly attributable to bringing the investment property to a working condition for their intended use. Subsequent to initial recognition, investment properties are stated at fair value, which reflects market conditions at the reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair values of investment properties are included in profit or loss in the period in which they arise. Fair values are determined based on an annual valuation performed by an qualified external independent valuer applying a valuation model recommended by the International Valuation Standards Committee.

Investment property under construction is initially measured at cost. Cost is usually the price paid to the contractor to construct the property, together with any directly attributable costs of bringing the asset to the condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Investment property under construction is measured at fair value through profit and loss as early as reliable fair value estimate becomes available.

Inventory is reclassified as investment property only when substantive actions have been taken regarding the property, such as when the Company has obtained a building permit. Similarly, reclassification from investment property occurs when there is a significant change in the use of the property.

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.

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

3. Summary of material accounting policies (Continued)

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.

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, 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.

3. Summary of material accounting policies (Continued)

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.

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.

3. Summary of material accounting policies (Continued)

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.

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 origin and the amount of such liabilities can be reliably measured. The information on contingent liabilities is disclosed in the notes to the financial statements with the exception of cases, when the outflow of economic benefits is unlikely.

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

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.

4. Significant 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

Property and equipment 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.

b) Fair Value Measurement of investment properties

Management applies valuation methodologies to determine the fair value of non-financial assets. This process involves developing estimates and assumptions that reflect how market participants would price the object. Whenever feasible, management relies on observable market data; however, when such information is unavailable, the most reliable alternative sources are utilized. Estimated fair values may differ from actual transaction prices that could be realized in an arm's length exchange as of the reporting date. For details refer to Note 7.

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 owners and customers.

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

5. Financial instruments - Risk management (Continued)

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
- 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 2024	31 December 2024	31 December 2023	31 December 2023
	GEL	EUR	GEL	EUR
Cash and cash equivalents	428	146	3,388	1,139
Trade and other receivables	4,083	1,394	4,983	1,673
Issued loan	599	204	537	180
Other financial liabilities	530	181	565	190
Borrowings	192,471	65,676	214,929	72,238

Fair value measurement of financial instruments

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;

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

5. Financial instruments - Risk management (Continued)

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.

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 2024 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	31 December 2024
Financial liabilities			
Borrowings	23,217	201,067	224,284
Total interest bearing financial liabilities	23,217	201,067	224,284
Other financial liabilities	530	-	530
Total financial liabilities	23,747	201,067	224,814

An analysis of the financial liabilities in EUR as at 31 December 2024 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	31 December 2024
Financial liabilities			
Borrowings	7,922	68,609	76,531
Total interest bearing financial liabilities	7,922	68,609	76,531
Other financial liabilities	181	-	181
Total financial liabilities	8,103	68,609	76,712

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

5. Financial instruments - Risk management (Continued)

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:

	Up to 1 year	1 year to 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:

	Up to 1 year	1 year to 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

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 2024, The loan with variable interest rate has been settled. As at 31 December 2023, the Company's management estimated that market interest rate fluctuations by 1% would have +/-GEL387 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 2024

(In thousand GEL/EUR)

5. Financial instruments - Risk management (Continued)

The Company's exposure to foreign currency exchange rate risk as at 31 December 2024 in GEL is presented in the table below:

	GEL	USD	EUR	Total
Financial assets				
Cash and cash equivalents	56	61	311	428
Trade and other receivables	1,880	2,203	-	4,083
Issued loans	-	599	-	599
Total financial assets	1,936	2,863	311	5,110
Financial liabilities				
Borrowings	-	5,879	186,592	192,471
Other financial liabilities	127	-	403	530
Total financial liabilities	127	5,879	186,995	193,001
Opening balance position	1,809	(3,016)	(186,684)	(187,891)

The Company's exposure to foreign currency exchange rate risk as at 31 December 2024 in EUR is presented in the table below:

	GEL	USD	EUR	Total
Financial assets				
Cash and cash equivalents	19	21	106	146
Trade and other receivables	642	752	-	1,394
Issued loans	-	204	-	204
Total financial assets	661	977	106	1,744
Financial liabilities				
Borrowings	-	2,006	63,670	65,676
Other financial liabilities	43	-	138	181
Total financial liabilities	43	2,006	63,808	65,857
Opening balance position	618	(1,029)	(63,702)	(64,113)

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
Issued loan	-	537	-	537
Total financial assets	5,186	3,661	61	8,908
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	(1,295)	(210,277)	(206,586)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(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 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
Issued loans	-	180	-	180
Total financial assets	1,743	1,228	21	2,992
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	(438)	(70,674)	(69,436)

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 2024 and 2023:

Currency rate sensitivity	31 December 2024 EUR impact		31 December 2024 USD impact	
	GEL/EUR +20%	GEL/EUR - 20%	GEL/USD +20%	GEL/USD - 20%
Impact	(37,337)	37,337	(603)	603
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	(259)	259

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

6. Property and equipment

Historical cost	Land	Buildings*	Vehicles	Furniture and fixtures	Other	Total
	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL
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
Additions	-	93	265	122	233	713
Balance at 31 December 2024	3	4,041	1,024	2,161	932	8,161
Accumulated depreciation						
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)
Depreciation charge for the year	-	(157)	(92)	(342)	(58)	(649)
Balance at 31 December 2024	-	(479)	(490)	(1,811)	(295)	(3,075)
Net book value						
Balance at 31 December 2023	3	3,626	361	570	462	5,022
Balance at 31 December 2024	3	3,562	534	350	637	5,086

As at 31 December 2024 and 2023 Loans from TBC Bank have pledges in the form of Company's immovable property (land plots of residential and non-residential area) with amount of GEL390,976 (EUR133,412) and GEL273,472 (EUR91,914)thousand, respectively.

* 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 2024

(In thousand GEL/EUR)

6. Property and equipment (Continued)

Historical cost	Land	Buildings	Vehicles	Furniture and fixtures	Other	Total
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
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
Additions	-	32	90	41	79	242
Currency translation differences	-	20	4	11	4	39
Balance at 31 December 2024	1	1,379	349	737	318	2,784
Accumulated depreciation						
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)
Depreciation charge for the year	-	(53)	(31)	(116)	(20)	(220)
Currency translation differences	-	(2)	(3)	(8)	(1)	(14)
Balance at 31 December 2024	-	(163)	(167)	(618)	(101)	(1,049)
Net book value						
Balance at 31 December 2023	1	1,219	122	191	155	1,688
Balance at 31 December 2024	1	1,216	182	119	217	1,735

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

7. Investment property

Historical cost	Land	Buildings and infrastructure	Construction in progress	Golf course	Total
	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL
Fair value at 31 December 2022	243,334	22,499	704	17,667	284,204
Additions	-	3,598	3	-	3,601
Fair value gain (loss) recognised in profit or loss	28,700	7	(11)	(1,132)	27,564
Balance at 31 December 2023	272,034	26,104	696	16,535	315,369
Additions	689*	545	1,474	-	2,708
Reclassified to inventory	-	(1,616)	-	-	(1,616)
Fair value gain (loss) recognised in profit or loss	116,437	(456)	135	(296)	115,820
Balance at 31 December 2024	389,160	24,577	2,305	16,239	432,281

* In 2024, the Company dismantled the high-voltage transmission towers on the land plot and relocated them underground. The cost of the work incurred amounted GEL689 thousand.

Historical cost	Land	Buildings and infrastructure	Construction in progress	Golf course	Total
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Fair value at 31 December 2022	84,362	7,800	244	6,125	98,531
Additions	-	1,266	1	-	1,267
Fair value gain/loss recognised in profit or loss	10,106	2	(4)	(398)	9,706
Currency translation differences	(3,032)	(295)	(7)	(169)	(3,503)
Balance at 31 December 2023	91,436	8,773	234	5,558	106,001
Additions	234	185	501	-	920
Reclassified to inventory	-	(549)	-	-	(549)
Fair value gain/loss recognised in profit or loss	39,545	(155)	46	(101)	39,335
Currency translation differences	1,577	131	6	85	1,799
Balance at 31 December 2024	132,792	8,385	787	5,542	147,506

Investment Property Fair Value

The Company conducts an analysis of its assets and liabilities that are measured subsequent to initial recognition at fair value, categorized into Levels 1 to 3 based on the degree to which the fair value is observable. The Levels are defined as follows:

Level 1 - Fair value measurements based on quoted (unadjusted) prices in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2 - Fair value measurements based on market data that is observable for the asset or liability, either directly (e.g., as prices) or indirectly (e.g., derived from prices), other than the quoted prices included in Level 1.

Level 3 - Fair value measurements based on valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

The fair value of investment property is categorized within Level 3 of the fair value hierarchy. The fair value of these assets is estimated based on appraisals conducted by independent, professionally qualified property appraisers who hold the necessary licenses. The significant inputs and assumptions are developed in close consultation with management.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

7. Investment property (Continued)**Land Plots, Buildings, Infrastructure, and Golf Course (Level 3)****Land Plots:**

The valuation was conducted using the Discounted Cash Flow (DCF) method, which determines the land value by subtracting development costs and other operating assets from the total project value.

Buildings and Structures:

Buildings and structures, including infrastructure, the golf course, and other land improvements: These were valued using the cost approach, specifically the Indexation Method, which adjusts the historical cost based on the construction material price index.

Leased buildings: The valuation was conducted using the Market Approach, which compares the sale prices of similar properties (Direct Sales Comparison Approach).

8. Inventories

	31 December 2024		31 December 2023	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Land	866	296	919	309
Infrastructure related to land improvement	9,336	3,186	7,519	2,527
Finished houses and apartments	8,578	2,927	4,803	1,614
Construction in progress - houses and apartments	10,170	3,470	11,966	4,022
Other	85	29	158	53
	<u>29,035</u>	<u>9,908</u>	<u>25,365</u>	<u>8,525</u>

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

For pledges refer to Note 13.

Reconciliation of Inventories during 2024 and 2023 can be presented as follows:

	2024		2023	
	GEL	EUR	GEL	EUR
1 January	25,365	8,525	22,339	7,745
Purchases	14,511	4,929	9,276	3,263
Inventories reclassified from investment property	1,616	549	-	-
Disbursements recognised in cost of sales	(12,457)	(4,231)	(6,250)	(2,199)
Currency translation differences	-	136	-	(284)
31 December	<u>29,035</u>	<u>9,908</u>	<u>25,365</u>	<u>8,525</u>

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

8. Inventory (Continued)

Cost of finished goods and work in progress can be presented as follows:

	31 December 2024		31 December 2023	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Apartments	9,328	3,169	-	-
Land and houses	566	192	3,563	1,253
Land plots	2,563	870	2,295	808
Other	-	-	392	138
	<u>12,457</u>	<u>4,231</u>	<u>6,250</u>	<u>2,199</u>

9. Issued loans

The Company has an issued loan to the related party - Tbilisi Hills Golf Management LLC with total amount of GEL599(EUR204) and GEL537(EUR180) as at 31 December 2024 and 2023, respectively. In 2024 the maturity of loan changed from 31 December 2024 to 31 December 2025.

10. Trade and other receivables

	31 December 2024		31 December 2023	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Financial				
Receivables arising from the sale of land	2,212	755	2,380	798
Tbilisi Hills Golf Management LLC	1,505	514	1,814	610
Tbilisi Hills Development and Construction	110	38	111	37
Other	256	87	678	228
	<u>4,083</u>	<u>1,394</u>	<u>4,983</u>	<u>1,673</u>
Non-financial				
Tbilisi Hills Golf Management LLC	946	323	823	277
Tbilisi Hills Development and Construction	1,850	631	597	201
Other	376	128	308	104
Impairment reserve for non-financial receivables	(257)	(88)	(257)	(86)
	<u>2,915</u>	<u>994</u>	<u>1,471</u>	<u>496</u>
Total receivables	<u>6,998</u>	<u>2,388</u>	<u>6,454</u>	<u>2,169</u>

Financial receivables from Tbilisi Hills Golf Management LLC as at 31 December 2024 and 2023 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 2024 and 2023 represent advances paid for construction services, mainly for inventories.

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

11. Cash and cash equivalents

	31 December 2024		31 December 2023	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Cash on hand	42	14	42	14
Cash on current accounts with banks in GEL	56	19	2,584	868
Cash on current accounts with banks in other currencies	330	113	762	257
	<u>428</u>	<u>146</u>	<u>3,388</u>	<u>1,139</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 2024 and 2023.

13. Borrowings

	Maturity	Rate	Currency	Current		Current	
				31 December 2024	31 December 2023	31 December 2024	31 December 2023
				GEL	GEL	EUR	EUR
JSC TBC Bank loan #1	25-01-2026	8.50%	EUR	54	55	18	18
JSC TBC Bank loan #2	12-06-2025	8.25%	EUR	13,723	-	4,683	-
JSC TBC Bank loan #3	25-09-2024	7% + Euribor	EUR	-	38,765	-	13,030
OU Skinest Air loan #2	31-12-2026	15.00%	EUR	1,114	477	380	160
OU Skinest Air loan #3	31-12-2029	10.00%	EUR	328	-	112	-
OU Skinest Air loan #4	31-12-2026	15.00%	USD	535	220	183	74
SKINEST RAIL AS loan #1	31-12-2025	15.00%	EUR	1,625	-	554	-
SKINEST RAIL AS loan #2	31-12-2025	15.00%	USD	3,141	2,625	1,072	882
				<u>20,520</u>	<u>42,142</u>	<u>7,002</u>	<u>14,164</u>
	Maturity	Rate	Currency	Non-current		Non-current	
				31 December 2024	31 December 2023	31 December 2024	31 December 2023
				GEL	GEL	EUR	EUR
JSC TBC Bank loan #1	25-01-2026	8.50%	EUR	10,737	10,901	3,664	3,664
OU Skinest Air loan #1	31-12-2026	15.00%	EUR	116,684	155,482	39,815	52,257
OU Skinest Air loan #2	31-12-2026	15.00%	EUR	4,229	4,293	1,443	1,443
OU Skinest Air loan #3	31-12-2029	10.00%	EUR	38,098	-	13,000	-
OU Skinest Air loan #4	31-12-2026	15.00%	USD	2,203	2,111	752	710
				<u>171,951</u>	<u>172,787</u>	<u>58,674</u>	<u>58,074</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

13. Borrowings (Continued)

As at 31 December 2024 and 2023 loans from TBC Bank have pledges in the form of Company's immovable property (Residential and non-residential area) with amount of GEL390,976 (EUR133,412) and GEL273,472 (EUR91,914) thousand, respectively. Also, loans from Skinest Rail LTD have collateral lodged in the form of Floating Capital. The Company has not adjusted the effect of this financial contract due to immateriality. Loan agreement with JSC TBC Bank included number of financial and non-financial covenants. The Company was in compliance with covenants as at 31 December 2024 and 2023.

On 12 April 2024 a new agreement was executed between the Company and Skinest Air LTD, under which the previous compound interest rate was replaced with a simple interest rate. This modification applied retroactively to the periods of 2020, 2021, 2022, and 2023. The interest for these years was recalculated using the simple interest method. Consequently, the interest payable amount was reduced and forgiven by the Shareholder Company in 2024. Operation was reflected in the report as a Capital operation.

Additional information about borrowings is presented in Note 5.

Reconciliation of borrowings during 2024 can be presented as follows:

	Owners and related parties	Financial institutions	Total
	GEL	GEL	GEL
As at 31 December 2023	165,208	49,721	214,929
Non-monetary changes			
Interest expense for the year	17,511	3,680	21,191
Foreign currency movements	(2,072)	(216)	(2,288)
Effect of change in agreement terms	(52,485)	-	(52,485)
Monetary changes			
New borrowings during the year	40,205	13,848	54,053
Payment during the year	(410)	(42,519)	(42,929)
As at 31 December 2024	167,957	24,514	192,471

	Owners and related parties	Financial institutions	Total
	EUR	EUR	EUR
As at 31 December 2023	55,527	16,711	72,238
Non-monetary changes			
Interest expense for the year	5,948	1,250	7,198
Foreign currency movements	85	188	273
Effect of change in agreement terms	(17,828)	-	(17,828)
Monetary changes			
New borrowings during the year	13,719	4,725	18,444
Payment during the year	(140)	(14,509)	(14,649)
As at 31 December 2024	57,311	8,365	65,676

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

13. Borrowings (Continued)

Reconciliation of borrowings during 2023 can be presented as follows:

	Owners and related parties	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

	Owners and related parties	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

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 in 2025 and 2026.

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 2024 and 2023 the Company presents current tax liabilities on net basis. The Company has current tax liabilities as at 31 December 2024 and 2023 with the amount of GEL1,502thousand (EUR513 thousand) and GEL1,400 thousand (EUR470 thousand), respectively.

Tax expenses other than income tax for the year ended 31 December 2024 and 2023 amounted to GEL2,510 thousand (EUR853 thousand) and GEL1,313 thousand (EUR462 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 2024

(In thousand GEL/EUR)

16. Revenue

	2024		2023	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Sale of apartments	11,134	3,781	-	-
Sale of land plots	5,761	1,957	14,921	5,251
Sale of land and houses	771	262	3,245	1,142
Sales commission*	664	226	825	290
Other	704	239	593	209
	<u>19,034</u>	<u>6,465</u>	<u>19,584</u>	<u>6,892</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 2024 and 2023 can be presented as follows:

Contract liabilities	2024		2023	
	GEL	EUR	GEL	EUR
1 January	(12,247)	(4,179)	(9,140)	(3,072)
Amounts included in contract liabilities that was recognised as revenue during the period	11,012	3,758	2,042	686
Cash received in advance of performance and not recognised as revenue during the period	(5,616)	(1,916)	(5,149)	(1,730)
31 December	<u>(6,851)</u>	<u>(2,337)</u>	<u>(12,247)</u>	<u>(4,116)</u>

17. Golf stadium service fees

During the period of 2024 and 2023, 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 2024 golf stadium service fees amounted GEL1,440 thousand and EUR489 thousand (2023: GEL1,440 thousand and EUR507 thousand).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

18. Other expenses

	2024		2023	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Marketing and advertisement expenses	(822)	(281)	(832)	(293)
Infrastructure costs *	(456)	(155)	-	-
Professional service fees	(277)	(94)	(248)	(87)
Repair and maintenance works	(277)	(94)	(277)	(97)
Utilities	(242)	(82)	(225)	(79)
Brokerage fee	(125)	(42)	(414)	(146)
Business trip expenses	(111)	(38)	(103)	(36)
Representative expenses	(109)	(37)	(48)	(17)
Office expenses	(45)	(15)	(56)	(20)
Communication expenses	(36)	(12)	(27)	(10)
Technical support and software expenses	(19)	(6)	(16)	(6)
Other expenses	(257)	(87)	(171)	(60)
	<u>(2,776)</u>	<u>(943)</u>	<u>(2,417)</u>	<u>(851)</u>

* Infrastructure costs comprise residential and non-residential territory improvement costs of non-capital nature: maintenance, greenery, irrigation, security and cleaning expenses, also the cost of electricity and materials required to provide this service. This relates to Company's performance obligation, which is set out in the terms of a commercial contract.

19. Change in accounting policy

In 2024, the Company changed its accounting policy for investment property, as the transition from the cost model to the fair value model ensures the presentation of more reliable and relevant information in financial reporting. An independent expert assessed the fair value of investment properties for the years 2024, 2023 and 2022, which, in turn, led to changes in previously reported financial figures. The investment properties were re-evaluated, the accumulated depreciation accrued on the investment properties over the years was reversed, and the property tax amount was adjusted.

The financial impact of the policy change is presented as follows:

Financial Statement Area	31 December 2023	GEL	
		Adjustment	31 December 2023 Restated
Investment property	45,322	270,047	315,369
Accumulated losses	(142,849)	269,905	127,056
Taxes payable	1,258	142	1,400
Net gain on revaluation of investment property	-	27,581	27,581
Depreciation and amortization expenses	(2,525)	1,796	(729)
Tax expenses other than income tax	(1,263)	(50)	(1,313)

Financial Statement Area	31 December 2022	GEL	
		Adjustment	31 December 2022 Restated
Investment property	43,536	240,669	284,205
Accumulated losses	(115,950)	240,578	124,628
Taxes payable	529	91	620

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

19. Change in accounting policy (Continued)

Financial Statement Area	31 December 2023	EUR Adjustment	31 December 2023 Restated
Investment property	15,233	90,763	105,996
Accumulated losses	(45,194)	93,728	48,534
Taxes payable	423	47	470
Net gain on revaluation of investment property	-	9,706	9,706
Depreciation and amortization expenses	(889)	632	(257)
Tax expenses other than income tax	(444)	(18)	(462)

Financial Statement Area	31 December 2022	EUR Adjustment	31 December 2022 Restated
Investment property	15,094	83,438	98,532
Accumulated losses	(35,727)	83,407	47,680
Taxes payable	183	32	215

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

20. Transactions with related parties

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

- 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;
- Members of key management personnel of the Company or its parent;
- Close members of the family of any individuals referred to in (a) or (b);
- 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 2024 and 2023 are the following amounts which were recognized in transactions with related parties in GEL:

Balance sheet caption		31 December 2024		31 December 2023	
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	4,411	6,998	3,345	6,454
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	2,451		2,637	
		1,960		708	
Issued loans		599	599	537	537
- Tbilisi Hills Golf Management LLC	Entity under common control	599		537	
Inventory inflows		12,324	14,511	7,709	9,276
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	12,324		7,709	
Investment property inflows		1,691	2,708	3,421	3,601
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	1,691		3,421	
Property and equipment inflows		93	713	104	680
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	93		104	
Other liabilities		385	530	388	565
- As Skinest Grupp	Other	385		169	
- Sergejs Millers	Director	-		186	
- Mikheil Shatashvili	Director	-		33	
Borrowings		167,957	192,471	165,208	172,787
- OU Skinest Air	Shareholder	163,191		162,583	
- Skinest Rail AS	Other	4,766		2,625	

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024
(In thousand GEL/EUR)

20. Transactions with related parties (Continued)

Included in the Statement of financial position for the years ended 31 December 2024 and 2023 are the following amounts which were recognized in transactions with related parties in EUR:

Balance sheet caption EUR	Relationship	31 December 2024		31 December 2023	
		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		1,506	2,388	1,124	2,169
- Tbilisi Hills Golf Management LLC	Entity under common control	837		886	
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	669		238	
Issued loans		204	204	180	180
Tbilisi Hills Golf Management LLC	Entity under common control	204		180	
Inventory inflows		4,186	4,952	2,713	3,118
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	4,186		2,713	
Investment property inflows		574	924	1,204	1,210
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	574		1,204	
Property and equipment inflows		32	243	37	229
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	32		37	
Other liabilities		131	181	131	190
- As Skinest Grupp	Other	131		57	
- Sergejs Millers	Director	-		63	
- Mikheil Shatahvili	Director	-		11	
Borrowings		57,311	58,674	55,526	58,074
- OU Skinest Air	Shareholder	55,685		54,644	
- Skinest Rail AS	Other	1,626		882	

PRIMERA GOLF & RESIDENCE LLC
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024
(In thousand GEL/EUR)

20. Transactions with related parties (Continued)

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

Income statement caption	Relationship	2024		2024		2023		2023	
		GEL	EUR	Related party transactions	Total category as per the financial statements caption	GEL	EUR	Related party transactions	Total category as per the financial statements caption
Revenue									
- Tbilisi Hills Golf Management LLC	Entity under common control	753		255	6,465	877		309	6,892
					19,034				
- Hydro Development Company LLC	Entity under common control	663		225		869		306	
- Dzintars Georgia LLC	Other	65		22		-		-	
- Tbilisi Hills Golf Management LLC	Entity under common control	15		5		2		1	
Golf stadium and service fees									
- Tbilisi Hills Golf Management LLC	Entity under common control	10		3		6		2	
Other expenses									
- As Skineest Grupp	Entity under common control	(1,440)		(489)	(489)	(1,440)		(507)	(507)
- Tbilisi Hills Development and Construction LLC	Entity under common control	(1,440)		(489)		(1,440)		(507)	
- Tbilisi Hills Golf Management LLC	Entity under common control	(265)		(34)	(943)	(388)		(136)	(851)
- As Skineest Rail AS	Other	(167)		(57)		(165)		(58)	
	Entity under common control	(49)		(17)		(141)		(50)	
	Entity under common control	(41)		(14)		(78)		(27)	
	Other	(8)		(3)		(4)		(1)	

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

	2024		2023	
	GEL	EUR	GEL	EUR
Key management personnel compensation:				
Short term employee benefits	787	269	1,077	362

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand GEL/EUR)

21. Commitments and contingencies

Legal proceedings - As at 31 December 2024 and 2023 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.

In 2024, the Company conducted a transfer pricing study related to the interest rate on a loan received from a related party and submitted the study to the Revenue Service. The Company expects that the tax authorities will agree with its assessment.

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 2024 and 2023. 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.

22. Events after the reporting period

In March 2025 loan agreement was concluded with OU Skinest Rail in amount of GEL1,517 thousand (EUR500 thousand). The new loan bears the interest rate of 10% and matures in December 2027.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ამხილვით
შპს-მფლობელი

შინაარსი:

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა.....	3
--------------------------------------	---

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	6
სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	7
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.....	8
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება.....	9

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია	10
2. მომზადების საფუძვლები.....	10
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	15
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	22
5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა	23
6. ძირითადი საშუალებები	28
7. საინვესტიციო ქონება.....	30
8. მარაგები	31
9. გაცემული სესხები.....	32
10. დებიტორული და სხვა დავალიანება	32
11. ფული და ფულის ეკვივალენტები	33
12. საწესდებო კაპიტალი	33
13. ნასესხები სახსრები.....	33
14. სახელშეკრულებო ვალდებულებები	36
15. საგადასახადო ვალდებულებები	36
16. ამონაგები	36
17. გოლფის სტადიონის მომსახურების საფასური	37
18. სხვა ხარჯი	37
19. სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება	38
20. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	39
21. ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი შემთხვევები.....	42
22. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	42

ამხსენი წამოწმდა -

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცის“ მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე**პირობითი მოსაზრება**

ჩავატარეთ შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცის“ (შემდგომში - „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ შენიშვნებს, მათ შორის არსებით ინფორმაციას სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - პირობითი მოსაზრების საფუძველი - ნაწილში აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოვლინდა ნიშნები, რომ კომპანიის მარაგების ნაწილი არის ჩამოსაწერი ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებამდე. კერძოდ, დასრულებული სახლები და დაუმთავრებელი მშენებლობა ღირებულებით 6,620 ათასი ლარი და 4,803 ათასი ლარი (2,259 ათასი ევრო და 1,614 ათასი ევრო), შესაბამისად. აღნიშნული თარიღებისთვის, კომპანიას არ შეუფასებია ეს აქტივები თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით, როგორც ამას მოითხოვს ბასს 2 - მარაგები. შედეგად, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ, იყო თუ არა საჭირო რაიმე კორექტირება მარაგებთან, მათ ჩამოწერასთან და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები, რაც გულისხმობს შესაბამისობას „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ მიერ გამოცემული „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის საქართველოში არსებულ მოთხოვნებთან და ამასთანავე, ვასრულებთ ამავე კოდექსით განსაზღვრულ სხვა ეთიკურ ვალდებულებებს.

გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის

ამხნე, ნახევრე

შესაქმნელად.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს.

უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან

გაბრიელ ნახატი

თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის უგულვებელყოფას;

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე;
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას;
- მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, გამოვთქვამთ მოსაზრებას რამდენად მიზანშეწონილია ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენება ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში და არსებობს თუ არა მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობები, რაც საფუძვლიან ეჭვს ბადებს კომპანიის შესაძლებლობაზე, საქმიანობა განაგრძოს როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. თუ დავრწმუნდით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებული ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე და თუ ასეთი განმარტებითი შენიშვნა არის შეუსაბამო, გავცეთ მოდიფიცირებული დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ემყარება აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა;
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების ზოგად წარდგენას, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

სხვა საკითხებთან ერთად ჩვენ კომუნიკაცია გვაქვს მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებთან აუდიტის მასშტაბზე, ვადებზე და აუდიტის შედეგად აღმოჩენილი მნიშვნელოვანი საკითხების შესახებ, მათ შორის შიდა კონტროლის ნაკლოვანებების შესახებ.

აუდიტორის დასკვნაში წარმოდგენილ შედეგებზე პასუხისმგებელი გარიგების პარტნიორი:

/ხელმოწერა/

თამარ სუმბაძე (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-966804)

შპს „ბიდიო აუდიტის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

31 მარტი, 2025

თამარ სუმბაძე *მ. სუმბაძე*

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში/ევროში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024		31 დეკემბერი 2023*		31 დეკემბერი 2022*	
		ლარი	ევრო	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
აქტივები							
გრძელვადიანი აქტივები							
ძირითადი საშუალებები	6	5,086	1,735	5,022	1,688	5,052	1,751
საინვესტიციო ქონება	7	432,281	147,506	315,369	105,996	284,205	98,532
არამატერიალური აქტივები		55	18	63	21	77	27
		<u>437,422</u>	<u>149,259</u>	<u>320,454</u>	<u>107,705</u>	<u>289,334</u>	<u>100,310</u>
მოკლევადიანი აქტივები							
მარაგები	8	29,035	9,908	25,365	8,525	22,339	7,745
გაცემული სესხები	9	599	204	537	180	487	169
დებიტორული და სხვა დავალიანება	10	6,998	2,388	6,454	2,169	6,865	2,380
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	428	146	3,388	1,139	1,032	358
		<u>37,060</u>	<u>12,646</u>	<u>35,744</u>	<u>12,013</u>	<u>30,723</u>	<u>10,652</u>
სულ აქტივები		<u>474,482</u>	<u>161,905</u>	<u>356,198</u>	<u>119,718</u>	<u>320,057</u>	<u>110,962</u>
კაპიტალი და ვალდებულებები							
კაპიტალი							
საწესდებო კაპიტალი	12	1	-	1	-	1	-
გაუნაწილებელი მოგება		273,127	98,151	127,056	48,534	124,628	47,680
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას		-	(4,953)	-	(5,830)	-	(4,472)
სულ კაპიტალი		<u>273,128</u>	<u>93,198</u>	<u>127,057</u>	<u>42,704</u>	<u>124,629</u>	<u>43,208</u>
ვალდებულებები							
გრძელვადიანი ვალდებულებები							
ნასესხები სახსრები	13	171,951	58,674	172,787	58,074	168,207	58,316
სახელმწიფო ვალდებულებები	14	3,462	1,181	-	-	-	-
ვალდებულებები		<u>175,413</u>	<u>59,855</u>	<u>172,787</u>	<u>58,074</u>	<u>168,207</u>	<u>58,316</u>
მოკლევადიანი ვალდებულებები							
სახელმწიფო ვალდებულებები	14	3,389	1,156	12,247	4,116	9,140	3,169
ვალდებულებები სხვა ვალდებულებები		530	181	565	190	375	130
საგადასახადო ვალდებულებები	15	1,502	513	1,400	470	620	215
ნასესხები სახსრები	13	20,520	7,002	42,142	14,164	17,086	5,924
		<u>25,941</u>	<u>8,852</u>	<u>56,354</u>	<u>18,940</u>	<u>27,221</u>	<u>9,438</u>
სულ ვალდებულებები		<u>201,354</u>	<u>68,707</u>	<u>229,141</u>	<u>77,014</u>	<u>195,428</u>	<u>67,754</u>
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		<u>474,482</u>	<u>161,905</u>	<u>356,198</u>	<u>119,718</u>	<u>320,057</u>	<u>110,962</u>
*გადაანგარიშებული	-	დეტალეზისთვის		იხილეთ		მე-19	შენიშვნა.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 31 მარტს:

დირექტორი

/ხელმოწერა/

სერგეი მილერსი

დირექტორი

/ხელმოწერა/

მიხეილ შათაშვილი

10-42 გვერდებზე არსებული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

დირექტორი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

	შენიშვნა	2024		2023*	
		ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ამონაგები	16	19,034	6,465	19,584	6,892
სხვა შემოსავალი		-	-	498	175
დასრულებული და წარმოებაში არსებული მარაგების ცვლილება	8	(12,457)	(4,231)	(6,250)	(2,199)
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება		115,803	39,335	27,581	9,706
გოლფის სტადიონის მომსახურების ხარჯი	17	(1,440)	(489)	(1,440)	(507)
ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი		(2,477)	(841)	(2,255)	(794)
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი		(672)	(228)	(729)	(257)
სხვა ხარჯები	18	(2,776)	(943)	(2,417)	(851)
საგადასახადო ხარჯები, გარდა მოგების გადასახადისა	15	(2,510)	(853)	(1,313)	(462)
საოპერაციო მოგება		112,505	38,215	33,259	11,703
ფინანსური შემოსავალი		64	22	63	22
ფინანსური ხარჯი	13	(21,191)	(7,198)	(24,352)	(8,570)
უცხოური ვალუტის კურსის სხვაობით მიღებული მოგება (ზარალი), წმინდა მოგება დაბეგვრამდე		2,208	750	(6,542)	(2,301)
		93,586	31,789	2,428	854
სხვა სრული შემოსავალი					
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა		-	877	-	(1,358)
უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას		-	877	-	(1,358)
სულ სხვა სრული შემოსავალი (ზარალი)		93,586	32,666	2,428	(504)

*გადაანგარიშებული - დეტალებისთვის იხილეთ მე-19 შენიშვნა.

ამონაგები, შემოსავალი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებე ლი მოგება	სულ
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1	124,628	124,629
მთლიანი სრული შემოსავალი	-	2,428	2,428
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1	127,056	127,057
მთლიანი სრული შემოსავალი	-	93,586	93,586
მფლობელებისგან მიღებული სარგებელი (შენიშვნა 13)	-	52,485	52,485
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1	273,127	273,128

ევრო	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას	სულ
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	47,680	(4,472)	43,208
მთლიანი სრული ზარალი	-	854	-	854
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას	-	-	(1,358)	(1,358)
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	48,534	(5,830)	42,704
მთლიანი სრული შემოსავალი	-	31,789	-	31,789
მფლობელებისგან მიღებული სარგებელი (შენიშვნა 13)	-	17,828	-	17,828
სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას	-	-	877	877
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	98,151	(4,953)	93,198

10-42 გვერდებზე არსებული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

Handwritten signature and date: 2024.12.31

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

		2024		2023	
	შენიშვნა	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან:					
მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადის გადახდამდე		93,586	31,789	2,428	854
კორექტირებები:					
ცვეთა და ამორტიზაცია		672	228	729	257
ფინანსური ხარჯი	13	21,191	7,198	24,352	8,570
წმინდა ზარალი (მოგება) სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობიდან		(2,208)	(750)	6,542	2,301
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება		(115,803)	(39,335)	(27,581)	(9,706)
ფინანსური შემოსავალი		(64)	(22)	(63)	(22)
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებებამდე		(2,626)	(892)	6,407	2,254
მოძრაობა სამუშაო კაპიტალში					
დებიტორული დავალიანების (ზრდა) კლება		(425)	(179)	517	248
მარაგების (ზრდა)კლება		(2,054)	(730)	(3,026)	(1,049)
გადასახდელი გადასახადების ზრდა(კლება)		102	43	779	258
სხვა ვალდებულებების ზრდა (კლება)		(35)	(11)	193	62
მიღებული ავანსების ზრდა (კლება)		(5,396)	(1,801)	3,107	947
საოპერაციო საქმიანობიდან წმინდა ფულადი ნაკადები პროცენტის გადახდამდე		(10,434)	(3,570)	7,977	2,720
პროცენტის გადახდა		(3,680)	(1,250)	(3,913)	(1,377)
მიღებული პროცენტი		24	22	13	22
საოპერაციო საქმიანობიდან წმინდა ფულადი ნაკადების შემოდინება (გადინება)		(14,090)	(4,798)	4,077	1,365
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან:					
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	6	(713)	(234)	(680)	(239)
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	7	(2,708)	(920)	(3,587)	(1,261)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		(15)	(5)	-	-
საინვესტიციო საქმიანობიდან წმინდა ფულადი სახსრების გადინება		(3,436)	(1,159)	(4,267)	(1,500)
ფულადი სახსრების მოძრაობა ფინანსური საქმიანობიდან:					
ნასესხები სახსრებიდან მიღებული ფული	13	54,053	18,444	8,611	2,894
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(39,249)	(13,399)	(6,045)	(1,970)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		14,804	5,045	2,566	924
ფულისა და ფულის ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (კლება)					
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	3,388	1,139	1,032	358
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე		(238)	(81)	(20)	(8)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	11	428	146	3,388	1,139

10-42 გვერდებზე არსებული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ამხმ., ნახაძე

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“ (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 2018 წელს დაიწყო უძრავი ქონების რეალიზაცია გოლფის მოედნის მიმდებარედ და ასევე, გოლფის თამაშთან დაკავშირებული საქმიანობა.

ინფორმაცია კომპანიის მფლობელების შესახებ შეიძლება წარმოდგენილ იქნას შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება OU Skinest Air LLC, 12668192 /ესტონეთი/	90%	90%	90%
OU SKINEST INVESTEERINGUTE, 10975576 /ესტონეთი/	10%	-	-
შპს პედრო ლუის პასტორ	-	10%	10%
	100%	100%	100%

კომპანიის საბოლოო ბენეფიციარია ბატონი ოლეგ ოსინოვსკი, ესტონეთი.

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

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ღირებულებები იყვნენ მიხეილ შათაშვილი (01009021256, საქართველო) და სერგეი მილერსი (LV4881098, ესტონეთი).

2. მომზადების საფუძვლები

ა) ანგარიშგების შესაბამისობა

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.

ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ების შესაბამისად მომზადდება ითხოვს გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას. ის, ასევე, მოითხოვს კომპანიის ხელმძღვანელობისგან, რომ მსჯელობის საფუძველზე მოახდინოს ყველაზე შესაფერისი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღება და დანერგვა. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-4 შენიშვნაში.

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა, რომლის შესაბამისადაც არის მომზადებული აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება, მიმოხილულია მე-3 შენიშვნაში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენება ხორციელდება უწყვეტად ყველა წელს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ამის შესახებ მითითებული იქნება წინამდებარე ანგარიშგებაში.

ბ) შეფასების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების კონცეფციის საფუძველზე.

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

რიცხვები ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულია ათას ლარამდე დამრგვალებით, გარდა გამონაკლისის შემთხვევებისა.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

გ) ფუნქციონირებადი საწარმო

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე იმ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ხელმძღვანელობასა და მფლობელებს სურვილი აქვთ, განაგრძონ კომპანიის ბიზნესი საქართველოში.

ამხილ, წმინდა

Anthony S. N. B. B.

2. მომზადების საფუძვლები (გაგრძელება)

ბ) სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც ჯერ არ შესულა ძალაში

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2025 წლის 1 იანვრიდან

გასაცვლედი სავალუტო კურსის არ არსებობა (შესწორება ბასს 21-ში) 2023 წლის 15 აგვისტოს, IASB-იმ გამოსცა გასაცვლედი კურსის არ არსებობა, რომელიც წარმოადგენს ბასს 21-ის, უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებებით გამოწვეული შედეგების, შესწორებას (შესწორებები). შესწორება წარმოიშვა IFRS-ის ინტერპრეტაციის კომიტეტისგან მიღებული წარდგენის შედეგად, რომელიც შეეხება ვალუტის კურსის განსაზღვრას, როდესაც გასაცვლედი კურსი არ არსებობს გრძელვადიან პერიოდში. შესწორებამდე, 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 IASB-ს შეემუშავებინა ბასს 21-ში ვიწრო მასშტაბის შესწორება აღნიშნული საკითხის გადასაწყვეტად. შემდგომი განხილვების შედეგად, 2021 წლის აპრილში IASB-იმ გამოსცა განმარტებითი დრაფტი ბასს 21-თან დაკავშირებულ შესწორებებზე და საბოლოო შესწორება გამოიცა 2023 წლის აგვისტოში. შესწორება წარმოადგენს მოთხოვნას, შეფასდეს როდის იცვლება ვალუტა სხვა ვალუტაში და როდის არა. შესწორება საწარმოს სთხოვს განსაზღვროს სპოტ სავალუტო კურსი, როდესაც საწარმო დაასკვნის რომ ვალუტა სხვა ვალუტაში არ იცვლება.

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2026 წლის 1 იანვრიდან

ცვლილებები ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციასა და შეფასებაში (შესწორებები ფასს 9-სა და ფასს 7-ში). ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციისა და შეფასების მოთხოვნების განხორციელების შემდგომი განხილვისას, 2024 წლის მაისში, IASB-მ გამოსცა ცვლილებები ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციასა და შეფასებაში. ცვლილებები შეეხო შემდეგ მოთხოვნებს ფასს 9-სა და ფასს 7-ში:

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

- ელექტრონული გადარიცხვით ანგარიშსწორებული ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა;

ფინანსური აქტივის კლასიფიკაცია

- ძირითადი საკრედიტო შეთანხმების მნიშვნელოვანი ელემენტები (მხოლოდ ძირის დაფარვა და პროცენტის შეფასება – ‘SPPI ტესტი’);
- სახელშეკრულებო პირობები, რომლებიც ცვლიან ფულადი ნაკადების ვადებს ან სიდიდეს;
- ფინანსური აქტივები არა-რეკურსული მახასიათებლებით;
- ინვესტიციები ხელშეკრულებით დაკავშირებულ ინსტრუმენტებში;

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

- ინვესტიციები კაპიტალის ინსტრუმენტებში, რომლებიც შეფასებულია რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით;
- სახელშეკრულებო პირობები, რომლებმაც შეიძლება შეცვალონ ფულადი ნაკადების სახელშეკრულებო ვადა ან მოცულობა;

ცვლილებებმა შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს იმაზე, თუ როგორ აღრიცხავენ საწარმოები ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტას და როგორ ხდება ფინანსური აქტივების კლასიფიცირება. ცვლილებები საშუალებას აძლევს საწარმოს ვადაზე ადრე მიიღოს მხოლოდ ცვლილებები, რომლებიც ეხება ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას და შესაბამის ახსნა-განმარტებებს, ხოლო დანარჩენი ცვლილებები გაითვალისწინოს მოგვიანებით. ეს განსაკუთრებით სასარგებლო იქნება იმ საწარმოებისთვის, რომლებსაც სურთ გამოიყენონ ცვლილებები ადრეულ პერიოდში ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის, რომლებსაც აქვთ ESG (გარემოსდაცვითი, სოციალური და მმართველობა) დაკავშირებული ან მსგავსი მახასიათებლები.

ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება. წლიური გაუმჯობესებები შემოიფარგლება ცვლილებებით, რომლებიც აზუსტებს ფასს სტანდარტების ფორმულირებას ან ასწორებს სტანდარტის მიერ გამოწვეულ მცირე არასასურველ შედეგებს, აგრეთვე სტანდარტების მოთხოვნებს შორის შეუთავსებლობებს.

2. მომზადების საფუძვლები (გაგრძელება)

მოცემული ცვლილებები თავმოყრილია ერთ დოკუმენტში. წლიური გაუმჯობესებები მოიცავს:

- ჰეჯირების აღრიცხვა მათთვის, ვინც პირველად იყენებს ფასს სტანდარტებს (შესწორებები IFRS 1-ში ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად მიღება);
- ახსნა-განმარტებითი შენიშვნა სამართლიან ღირებულებასა და ტრანზაქციის ფასს შორის გადავადებული სხვაობის აღრიცხვასთან დაკავშირებით. (ფასს 7-ის დანერგვის სახელმძღვანელოში ცვლილებები);
- აღიარების შეწყვეტის შედეგად წარმოქმნილი მოგება ან ზარალი (ფასს 7-ის ცვლილებები);
- შესავალი და საკრედიტო რისკის გამჟღავნება (ფასს 7-ის დანერგვის სახელმძღვანელოში ცვლილებები);
- საიჯარო ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა (ფასს 9-ში შესწორებები);
- ტრანზაქციის ღირებულება (ფასს 9-ში შესწორებები);
- 'დე ფაქტო აგენტის' განსაზღვრა (ფასს 10-ში შესწორებები);
- დანახარჯ-მეთოდი (ბასს 7-ში შესწორებები);

საბოლოო ცვლილებები გამოქვეყნდა 2024 წლის ივლისში.

ხელშეკრულებები, რომლებიც ეხება ბუნებაზე დამოკიდებულ ელექტროენერგიას (აღრე ელექტროენერგიის შესყიდვის ხელშეკრულებები) (ფასს 9-სა და ფასს 7-ში ცვლილებები). 2024 წლის 18 დეკემბერს IASB-მ გამოსცა ცვლილებები, რათა გაეუმჯობესებინა ფინანსური აღრიცხვა კომპანიების მიერ ბუნებაზე დამოკიდებული ელექტროენერგიის ხელშეკრულებების ფინანსური ეფექტების შესახებ, რომლებიც ხშირად სტრუქტურირებულია როგორც ელექტროენერგიის შესყიდვის ხელშეკრულებები (PPAs). ბუნებაზე დამოკიდებული ელექტროენერგიის ხელშეკრულებები საწარმოებს ეხმარება უზრუნველყონ ელექტროენერგიის მიღება ქარისა და მზის ენერგიის წყაროებიდან. მიმდინარე ბუღალტრული აღრიცხვის მოთხოვნები შეიძლება ადეკვატურად არ ასახავდეს, თუ როგორ აისახება ამ ხელშეკრულებების ეფექტი კომპანიის მუშაობაზე იმის გათვალისწინებით, რომ ამ ხელშეკრულებების ფარგლებში მიღებული ელექტროენერგიის რაოდენობა შეიძლება განსხვავდებოდეს ამინდის პირობებთან დაკავშირებული უკონტროლო ფაქტორებიდან გამომდინარე. ამ გამოწვევაზე საპასუხოდ, IASB-მ შეიტანა მიზანმიმართული ცვლილებები ფასს 9 ფინანსურ ინსტრუმენტებში და ფასს 7 ფინანსურ ინსტრუმენტებში კერძოდ: ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები, რათა გააუმჯობესოს ამ კონტრაქტების გამჟღავნება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ცვლილებები მოიცავს:

- „საკუთარი მოხმარების“ მოთხოვნების გამოყენების დაზუსტება;
- ჰეჯირების აღრიცხვის ნებართვა, თუ ეს ხელშეკრულებები გამოიყენება ჰეჯირების ინსტრუმენტებად; და
- ახალი ახსნა-განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნების დამატება, რათა ინვესტორებს შეეძლოთ გააცნობიერონ ამ ხელშეკრულებების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მაჩვენებელზე და ფულად ნაკადებზე;

ეს ცვლილებები ძალაშია 2026 წლის 1 იანვრიდან ან შემდეგ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ცვლილებების ადრეული გამოყენება დასაშვებია. თუმცა, გარკვეული იურისდიქციებისთვის, შესწორებების გამოყენებამდე საჭიროა მათი დამტკიცება.

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2027 წლის 1 იანვრიდან

ფასს 18 წარდგენა და ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებაში. ფასს 18 ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენა და გამჟღავნება ცვლის ბასს 1-ს ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას და სავალდებულოა წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2027 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ. ფასს 18, რომელიც გამოქვეყნდა ბასს-ის მიერ 2024 წლის 9 აპრილს, ასახავს მნიშვნელოვან ახალ მოთხოვნებს თუ როგორ არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, განსაკუთრებული აქცენტით შემდეგ საკითხებზე:

- მოგება-ზარალის ანგარიშგება, მათ შორის მოთხოვნები სავალდებულო შუალედური ჯამების წარდგენის შესახებ. ფასს 18-ს შემოაქვს მოთხოვნები მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში შემოსავლისა და ხარჯის ერთეულების კლასიფიცირებისთვის ხუთი კატეგორიის მიხედვით.

ეს კლასიფიკაცია იწვევს გარკვეული შუალედური ჯამების წარდგენას, როგორცაა, მაგალითად, შემოსავლისა და ხარჯის ყველა იმ ერთეულის ჯამი, რომლებიც მოიცავს ახალ სავალდებულო „საოპერაციო მოგება-ზარალის“ შუალედურ ჯამს.

2. მომზადების საფუძვლები (გაგრძელება)

- ინფორმაციის დაჯგუფება და ჩაშლა, მათ შორის ზოგადი პრინციპების დანერგვა, თუ როგორ უნდა მოხდეს ინფორმაციის დაჯგუფება და ჩაშლა ფინანსურ ანგარიშგებებში.
- ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრულ შესრულების ზომებთან (MPMs) დაკავშირებული ინფორმაციის გამჟღავნება, რომელიც წარმოადგენს ფინანსური ეფექტურობის საზომებს, რომელიც ეფუძნება ფასს სტანდარტების მიერ მოთხოვნილ ჯამს ან შუალედურ ჯამს, შესრულებული კორექტირებით (მაგ., „კორექტირებული მოგება ან ზარალი“). საწარმოებს მოეთხოვებათ ფინანსურ ანგარიშგებაში MPM-ების გამჟღავნება, მათ შორის MPM-ების რეკონსილაცია ფასს სტანდარტების შესაბამისად გამოთვლით ჯამებთან ან შუალედურ ჯამებთან.

ფასს 18-ის გამოქვეყნების მიზანია გააუმჯობესოს კომპანიების ანგარიშგებების შედარება და გამჭვირვალობა. ფასს 18-მა ასევე გამოიწვია მცირე ცვლილებები ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.

ფასს 19 შვილობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები. 2024 წლის 9 მაისს, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ (IASB) გამოსცა *IFRS 19 შვილობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები*. დაინტერესებულმა მხარეებმა სთხოვეს IASB-ს, უფლება მისცეს შვილობილ კომპანიას, ანგარიშვალდებულებას დედა კომპანიის მიმართ, რომელიც იყენებს ფასს სტანდარტებს თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში, გამოიყენოს ფასს სტანდარტების შემცირებული გამჟღავნების მოთხოვნები საკუთარი ფინანსური ანგარიშგებისთვის. ამ გამოხმაურების გათვალისწინებით, IASB-მ დაამატა პროექტი, რათა შეექმნა საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე შვილობილი კომპანიების გამჟღავნების გამარტივებული მოთხოვნები. პროექტი დასრულდა ფასს 19-ის გამოცემით, რომელიც შესაბამის შვილობილ კომპანიებს საშუალებას აძლევს გამოიყენონ შემცირებული გამჟღავნების მოთხოვნები. ფასს სტანდარტების აღიარების, შეფასებისა და წარდგენის მოთხოვნების გამოყენებისას. მაგალითად, ფასს 19-ის მიხედვით, საწარმო, რომელსაც აქვს ოპერაციები ფასს 2-ის აქციებზე დაფუძნებული გადახდების ფარგლებში, არ გამოიყენებს ფასს 2.44-52-ის გამჟღავნების მოთხოვნებს, რომლებიც ვრცელია, ამის ნაცვლად, საწარმო გაამჟღავნებს მხოლოდ ფასს 19-ის 31-34 პარაგრაფებში მოცემულ ინფორმაციას, რომელიც მოიცავს აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ღონისძიებების აღწერას, აქციების ოფციონების რაოდენობას და საშუალო შეწონილ ფასებს, როგორ ხდება მათი სამართლიანი ღირებულების შეფასება აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციების დროს და სხვა ზოგად ინფორმაციას ფასს 2-ის ფარგლებში ოპერაციების შესახებ. ფასს 2 ამჟამად შეიცავს 991 სიტყვას მის გამჟღავნების მოთხოვნებში, მაშინ როცა ფასს 19 შეიცავს მხოლოდ 250 სიტყვას, იმ ახსნა-განმარტებითი შენიშვნებთან მიმართებაში, რომელიც ეხება ფასს 2-ის განმარტებებს. საწარმოს მიერ ფასს 19-ის გამოყენების დასაშვები კრიტერიუმებია:

- საწარმო არის შვილობილი კომპანია (როგორც განსაზღვრულია IFRS 10-ის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დანართი ა-ში);
- საწარმოს არ გააჩნია საჯარო ანგარიშვალდებულება; და
- საწარმოს ჰყავს საბოლოო ან შუალედური მშობელი, რომელიც აწარმოებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ხელმისაწვდომია საჯარო გამოყენებისთვის, რომელიც შეესაბამება სრულ ფასს სტანდარტებს. საწარმოს აქვს საჯარო ანგარიშვალდებულება, თუ:
- მისი სასესხო ან კაპიტალის ინსტრუმენტები ივაჭრება საჯარო ბაზარზე ან ასეთი ინსტრუმენტების გამოშვების პროცესშია; ან
- იგი ფლობს ფართო ჯგუფის გარე პირებისთვის აქტივებს ფიდუციური (მართვის) უფლებამოსილებით, როგორც თავის ერთ-ერთ ძირითად საქმიანობას;

კომპანიის შეფასებით, აღნიშნულ ცვლილებებს არ ექნება არსებითი გავლენა ცენტრის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა, რომელიც კომპანიამ გამოიყენა ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, განხილულია ქვემოთ.

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ა) სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

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

ბ) ტრანზაქციები და ნაშთები

უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ტრანზაქციები კონვერტირდება ფუნქციონალურ ვალუტაში ტრანზაქციის ან შეფასების თარიღისთვის დადგენილი ვალუტის გაცვლის კურსის შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში არსებული ოპერაციების შედეგები, ასევე ფინანსური ვალდებულებებისა და ფინანსური აქტივების წლის ბოლოს ოფიციალური კურსის საფუძველზე გადაფასების შედეგად წარმოქმნილი მოგება ან ზარალი აისახება კომპანიის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. არამონეტარული მუხლების ვალუტაში არსებული ისტორიული ღირებულება კონვერტირდება საწყისი ტრანზაქციების დროს არსებული სავალუტო გაცვლითი კურსების შესაბამისად. მონეტარული მუხლების გადაფასებიდან წარმოშობილი უცხოური ვალუტის გაცვლის მოგება და ზარალი აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „უცხოური ვალუტის გაცვლის შედეგად მიღებული მოგება (ზარალი)“, წმინდა“.

კომპანია იყენებს შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის საშუალო სავალუტო კურსს, რათა წარმოადგინოს ტრანზაქციები წარსადგენ ვალუტაში.

წარსადგენ ვალუტაში (ევროში) გადაანგარიშებით გამოწვეული კონვერტაციის სხვაობა წარმოდგენილია სხვა სრულ შემოსავალში, როგორც „სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობა უცხოურ ვალუტაში გადაყვანისას“.

2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული ვალუტის გაცვლის კურსი შემდეგია:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
ლარი/1 აშშ დოლარი	2.8068	2.6894	2.7020
ლარი/1 ევრო	2.9306	2.9753	2.8844
ლარი/1 ევრო (საშუალო)	2.9440	2.8416	3.0792

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები

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

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

მოცემული აქტივები წარმოიქმნება მომხმარებლებისთვის საკონლისა და მომსახურების მიწოდებიდან (მაგ. სავაჭრო მოთხოვნები), ასევე მოიცავს სხვა სახის ფინანსურ აქტივებს, რომლის ფლობის მიზანია სახელმწიფოებზე ფულადი ნაკადების მიღება და ეს 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 საპროცენტო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი აღიარებულია პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომის საფუძველზე, რომლის მიხედვით არსებობის მანძილზე სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება რეზერვების ფასს 9-ის მატრიცის გამოყენებით. კომპანია საკრედიტო ზარალის წარსულ მონაცემებს იყენებს ფინანსური აქტივების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად.

ამირი წმინდა

3. არსებითი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

აღნიშნული პროცესის განმავლობაში ფასდება დებიტორული დავალიანების გადაუხდელობის ალბათობა.

შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს სავაჭრო მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. სავაჭრო მოთხოვნები აღრიცხულია წმინდა ღირებულებით, რომლის გაუფასურების რეზერვიც აღრიცხულია განცალკევებულ ანგარიშზე ხარჯის კორესპოდენციით, რომელიც აღიარებულია ხარჯად მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. კომპანია სავაჭრო მოთხოვნების სრულ ღირებულებას ჩამოწერს რეზერვის მოცულობაზე, როდესაც განსაზღვრავს რომ სავაჭრო მოთხოვნა აღარ ექვემდებარება დაბრუნებას.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს დებიტორულ და სხვა დავალიანებას, ფულს და ფულის ეკვივალენტებს და გაცემულ სესხებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

ფული და ფულის ეკვივალენტები არიან ისეთი ერთეულები, რომლებიც ადვილად კონვერტირებადია უკვე განსაზღვრული თანხის ფულად ერთეულებად და ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკი აქვთ. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე და დეპოზიტებს სამ თვემდე ვადით.

ფინანსური ვალდებულებები

ფასს 9 – „ფინანსური ინსტრუმენტების“-ის მიხედვით ფინანსური ვალდებულებები უნდა დაკლასიფიცირდეს შემდეგი კატეგორიებიდან ერთ-ერთით: „სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“ და „სხვა ფინანსურ ვალდებულებებად“. კომპანიამ შეაფასა რომელი ბიზნეს მოდელი იყო ყველაზე შესაბამისი მისთვის და ყველა ფინანსური ვალდებულება დაკლასიფიცირდა, როგორც „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 დანეტება

კომპანია ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს ანეტებს მაშინ, როდესაც ურთიერთჩათვლა იურიდიულად არ არის შეზღუდული და კომპანია გეგმავს ანგარიშსწორებას ნეტო საფუძველზე ან ფინანსური აქტივის მიღებას და ვალდებულების დაფარვას გეგმავს ერთდროულად..

ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც კონტრაქტიდან წარმომდგარი ფულადი ნაკადების მიღების უფლება იწურება, ან ეს უფლება კონტრაქტის საფუძველზე გადაეცემა სხვა მხარეს მფლობელობის უფლებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელთან ერთად. ნებისმიერი წილი გადაცემულ ფინანსურ აქტივში, რომელიც უნარჩუნდება კომპანიას, მის მიერ აღიარდება, როგორც ცალკეული აქტივი ან ვალდებულება.

კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარებას წყვეტს მაშინ, როდესაც ვალდებულება სრულდება, უქმდება, ან გასდის ვადა. სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად და სხვაობა საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ, ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის ასახება 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 ადგილმდებარეობამდე და იმ მდგომარეობაში მოსაყვანად, რაც აუცილებელია მისი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

მთხვევა

3. არსებითი საღრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

თავდაპირველი აღიარების შემდგომი ხარჯები მიეკუთვნება აქტივების მიმდინარე საბალანსო ღირებულებას ან აღიარდება ცალკე აქტივად, მხოლოდ მაშინ, როდესაც მოსალოდნელია მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემოძენა კომპანიაში და ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა. შეცვლილი აქტივის ღირებულება ჩამოიწერება. რემონტისა და შეკეთების ყველა სხვა დანახარჯი აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდის ხარჯად, რომელსაც იგი ეკუთვნის.

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

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

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

მოგება ან ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან განისაზღვრება აქტივის გასვლის შედეგად შემოსული თანხებისა და ჩამოწერილი აქტივის საბალანსო ღირებულების შეპირისპირებული ოდენობით და წმინდა შედეგი აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როგორც სხვა შემოსავლები/სხვა ხარჯები.

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 თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება. ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება საინვესტიციო ქონების შეძენას; ასევე, მასალების, უშუალო მუშახელის და სხვა ნებისმიერ ხარჯს, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია საინვესტიციო ქონების სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენების მიზნით. საწყისი აღიარების შემდგომ, საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, რაც ასახავს საანგარიშგებო თარიღში ბაზრის მდგომარეობას. საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი შესულია იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, რომელშიც ისინი წარმოიშვა. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება წლიური შეფასების საფუძველზე, რომელსაც ატარებს კვალიფიციური გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი, საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელის გამოყენებით.

დაუმთავრებელი მშენებლობა - საინვესტიციო ქონება

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღირიცხება თვითღირებულებით. თვითღირებულება, როგორც წესი, მოიცავს კონტრაქტორისთვის ქონების მშენებლობისთვის გადახდილ თანხას, ასევე ყველა იმ პირდაპირ ხარჯს, რომელიც აქტივის იმ მდგომარეობაში მოყვანისთვის არის აუცილებელი, რომელიც მისი ფუნქციონირებისთვის ხელმძღვანელობის მიერ არის განსაზღვრული. როგორც კი სამართლიანი ღირებულების საიმედო შეფასება ხელმისაწვდომი გახდება, დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და ცვლილება ასახულია მოგებასა და ზარალში.

მარაგის საინვესტიციო ქონების მუხლში გადატანა ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ქმედითი ნაბიჯები აღნიშნულ ქონებაზე არის განხორციელებული, მაგალითად როდესაც კომპანიას მოპოვებული აქვს მშენებლობის უფლება. ასევე საინვესტიციო ქონების მუხლიდან გადმოტანა ხდება მაშინ, როდესაც აღნიშნული ქონების ექსპლუატაციაში მნიშვნელოვანი ცვლილება აღინიშნება.

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.

გოლფ, ჯიხ-გვი

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მატერიალური აქტივების გაუფასურება

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს კომპანია განსაზღვრავს, არსებობს თუ არა აქტივების გაუფასურების ნიშნები. ასეთი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში, კომპანია აფასებს ამ აქტივის ანაზღაურებად ღირებულებას. აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება არის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება ინდივიდუალური აქტივისთვის. თუ შეუძლებელია ინდივიდუალური აქტივის გაუფასურების ზარალის შეფასება, მაშინ ჯგუფი აფასებს ფულის მაგენერირებელ იმ ერთეულს, რომელსაც ეკუთვნის აღნიშნული 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, ცვეთა აღნიშნულ აქტივს ერიცხება წრფივად მისი დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანია განსაზღვრავს, არსებობს თუ არა რაიმე ნიშანი, რომლის მიხედვით წინა პერიოდში აღიარებული აქტივის გაუფასურების ზარალი შესაძლოა აღარ არსებობდეს ან შემცირებული იყოს. ამგვარი ნიშნის არსებობის შემთხვევაში, კომპანია აფასებს მოცემული აქტივის ანაზღაურებად ღირებულებას. აქტივის 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.

მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. მარაგის თვითღირებულება მოიცავს მათ შემენასთან დაკავშირებულ ყველა დანახარჯს, აგრეთვე დანახარჯებს, რომლებიც გაწეულია მისი მოცემულ ადგილამდე ტრანსპორტირებისათვის და სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად. მარაგის შეძენის დანახარჯები მოიცავს მათი შეძენის (ნასყიდობის) ფასს, საიმპორტო საბაჟო გადასახადს და სხვა გადასახადებს (გარდა იმ გადასახადებისა, რომლებიც საგადასახადო ორგანოებმა საწარმოს უნდა დაუბრუნოს), სატრანსპორტო, დატვირთვა-გადმოტვირთვის დანახარჯებს და, საერთოდ, იმ დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავშირებული მზა პროდუქციის, ნედლეულის, მასალებისა და მომსახურების შეძენასთან. შეძენის დანახარჯების დათვლისას გაანგარიშებული თანხა შემცირდება სავაჭრო დათმობის, სხვადასხვა სახის ფასდათმობისა და სხვა ანალოგიური მუხლების ღირებულებით.

ნეტო (წმინდა) სარეალიზაციო ღირებულება არის ჩვეულებრივი სამეურნეო პროცესისათვის შეფასებითი გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

მარაგების ძირითადი ნაწილი მოიცავს მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობას (მათ შორის სახლებს ტერიტორიის მომავალი მაცხოვრებლებისთვის), აგრეთვე დასრულებულ სახლებს.

მარაგების ღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდით.

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის ავტორიზებული საწესდებო კაპიტალის მოცულობა განისაზღვრება მფლობელების მიერ. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება საწესდებო კაპიტალად კომპანიის მთლიან კაპიტალში, იმდენად, რამდენადაც იგი შევსებულია კომპანიის მფლობელების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარებულია კომპანიის მიერ მიღებული შემონატანების რეალური ღირებულებით.

ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან

კომპანია აღიარებს შემოსავალს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემისას, იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც კომპანია მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების გადაცემის საწინააღმდეგოდ. კომპანია იყენებს ხუთ საფეხურიან მოდელს მომხმარებელთან გაფორმებული ყველა ხელშეკრულების მიმართ.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მოდელის ფარგლებში წარმოდგენილი ხუთი საფეხურია:

- მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიცირება;
- სახელშეკრულებო ვალდებულებების დადგენა;
- გარიგების ფასის განსაზღვრა;
- გარიგების ფასის მიკუთვნება სახელშეკრულებო ვალდებულებასთან;
- შემოსავლის აღიარება, როდესაც (ან თუ) პირი სახელშეკრულებო ვალდებულებას შეასრულებს.

კომპანია შემოსავალს აღიარებს სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებისას, ანუ მაშინ, როდესაც შესაბამის ვალდებულებასთან დაკავშირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე “კონტროლი” მომხმარებელს გადაეცემა.

ვალდებულებების შესრულება და ამონაგების აღიარების დროის განსაზღვრა

კომპანიის ამონაგების დიდი ნაწილი მიიღება მიწის ნაკვეთების მასზე არსებულ ინფრასტრუქტურასთან ერთად რეალიზაციით. დეტალური სააღრიცხვო პოლიტიკა შემოსავლის მაფორმირებელი ძირითადი საქმიანობისთვის წარმოდგენილია ქვემოთ:

ამონაგები საცხოვრებელი ფართების და დაკავშირებული მომსახურებების რეალიზაციიდან

კომპანია ყიდის მიწის ნაკვეთებს, სახლებსა და ბინებს, რომლებიც უზრუნველყოფილია აუცილებელი ინფრასტრუქტურით, როგორცაა გზები, ელექტროენერგია, წყლის სისტემები და სხვა. ხელშეკრულების პირობების თანახმად, საცხოვრებელი ქონება კომპანიისთვის არ ითვალისწინებს ალტერნატიულ გამოყენებას და კომპანიას აქვს უფლება, უზრუნველყოს ანგარიშსწორების მიღება შესრულებული ვალდებულებებისთვის იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი შეწყვეტს ხელშეკრულებას ვალდებულებების შესრულებამდე ნებისმიერი მიზეზის გამო, გარდა კომპანიის მხრიდან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევისა.

საცხოვრებელი უძრავი ქონების საერთო ფართების დასუფთავებისა და მოვლის მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი აღიარებულია დროთა განმავლობაში, რადგან კლიენტი ერთდროულად იღებს და იყენებს კომპანიის მიერ შესრულებული სამუშაოს შედეგად მიღებულ სარგებელს იმ დროსვე, როდესაც კომპანია ასრულებს მომსახურებას. აღნიშნული მომსახურებებისთვის, ამონაგების აღიარება ხდება ყოველთვიურად.

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

გარიგების ღირებულების განსაზღვრა

კომპანიის ამონაგების უმეტესი ნაწილი გამომდინარეობს ფიქსირებული ღირებულებების ხელშეკრულებებიდან, ამიტომ თითოეული ხელშეკრულებიდან მიღებული შემოსავლის ამონაგები განისაზღვრება აღნიშნულ ფიქსირებულ ფასებზე დაყრდნობით. რაც შეეხება გოლფის მოედნის საქმიანობიდან მიღებულ საკომისიო შემოსავალს, იგი დამოკიდებულია ოპერატორის მიერ განხორციელებულ გაყიდვებზე და ითვლება როგორც ფიქსირებული პროცენტი ოპერატორის თითოეული ტიპის შემოსავლისგან.

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.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გამოყენებული გათავისუფლება

კომპანიამ გამოიყენა ქვემოთ მოცემული გათავისუფლება:

- არ განიხილავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, როდესაც აქტივზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღსა და მიღებული ანაზღაურების თარიღებს შორის სხვაობა არის ერთ წელზე ნაკლები; და
- ხელშეკრულების გაფორმების დამატებითი დანახარჯები ხარჯებში აღიარდება მათი გაწევისას, თუ აქტივის ამორტიზაციის პერიოდის ხანგრძლივობა ერთ წელს არ აღემატება.

ფინანსური ხარჯი

პროცენტები აღირიცხება ყველა ფინანსურ ინსტრუმენტთან მიმართებაში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ეს არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახდენს მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დისკონტირებას ფინანსური აქტივის, ან ფინანსური ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური ინსტრუმენტის სავარაუდო სასარგებლო მოხმარების პერიოდის ამოწურვამდე, ან (თუ მისაღებია) უფრო მოკლე ვადაში.. 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, მათ შორის ტრანზაქციის ხარჯებს, სხვა პრემიუმებსა და ფასდათმობებს და იმ გადახდილი ან მისაღები საკომისიოებს, რომლებიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს.

ზოგადი და სპეციფიკური ნასესხები სახსრების ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება კვალიფიცირებული აქტივის შეძენას, მშენებლობას ან წარმოებას, კაპიტალიზდება იმ პერიოდის განმავლობაში, რაც საჭიროა აქტივის შეძენასთან, წარმოებასთან ან მშენებლობასთან მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის ან სარეალიზაციოდ. განსაკუთრებული აქტივი არის ისეთი აქტივი, რომლის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდად მომზადებისთვის საჭიროა დროის მნიშვნელოვანი პერიოდი.

კონკრეტული ნასესხები სახსრების დროებითი ინვესტიციის შედეგად მიღებული საინვესტიციო შემოსავლები აკლდება კაპიტალიზაციას დაქვემდებარებული ნასესხები სახსრების ხარჯებს.

განსაკუთრებული აქტივის შეძენასთან, წარმოებასთან ან მშენებლობასთან უშუალოდ დაკავშირებული ნასესხები სახსრების დანახარჯები ჩაირთვება აღნიშნული აქტივების თვითღირებულებაში. ამგვარი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები კაპიტალიზდება როგორც აქტივის თვითღირებულების ნაწილი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ ეს დანახარჯები საწარმოს მომავალში მოუტანს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია მათი საიმედოდ შეფასება. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული სხვა დანახარჯები აღიარდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც იქნა გაწეული. კომპანიის მიერ დიდი რაოდენობით და სტანდარტული დიზაინით შემუშავებული, სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების შემთხვევაში, ნასესხები სახსრების ღირებულება არ კაპიტალიზდება.

ხარჯების აღიარება

სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ხარჯები აღიარდება თუ ის იწვევს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რომელიც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება. ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება დაუყოვნებლივ, თუ ვერ ხდება მისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება, ან აქტივი წყვეტს ან აღარ აკმაყოფილებს აღიარების კრიტერიუმებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი

ხელფასები, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი მომსახურება მიიღო კომპანიამ დასაქმებულისგან.

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. წინასწარ გადახდილი გადასახადები აღიარდება აქტივებად.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, გარდა ისეთი პირობითი ვალდებულებებისა, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან არ არის მოსალოდნელი.

ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახება პირობითი აქტივები. მაგრამ ისეთი ფინანსური აქტივების შესახებ ინფორმაცია, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში შესაძლებელია, აისახება განმარტებით შენიშვნებში. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია აქვს რწმუნება, რომ ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში, მაშინ მასთან დაკავშირებული აქტივი და შემოსავალი აისახება იმ პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. ვალდებულება წარმოადგენს კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებას, რომელიც წარმოიშვა წარსული მოვლენის შედეგად, და რომლის დაფარვა გამოიწვევს კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებლის გასვლას. მავალდებულებელი მოვლენა არის მოვლენა, რომელიც წარმოშობს სამართლებრივ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რაც გულისხმობს, რომ ჯგუფს არ გააჩნია სხვა რეალური ალტერნატივა, და მან უნდა დაფაროს თავისი ვალდებულებები.

სამართლებრივი ვალდებულება გამომდინარეობს:

- გარიგებიდან (ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ან ნაგულისხმევი პირობების გათვალისწინებით);
- კანონმდებლობიდან; ან
- სხვა სამართლებრივი ქმედებიდან.

კონსტრუქციული ვალდებულება გამომდინარეობს კომპანიის ქმედებიდან, სადაც:

- წარსულში დადგენილი პრაქტიკიდან, კომპანიის მიერ გამოქვეყნებული პოლიტიკიდან ან სპეციფიკური მიმდინარე ანგარიშგებიდან გამომდინარე, კომპანია მიაჩნის სხვა მხარეებს, რომ იგი იღებს გარკვეულ პასუხისმგებლობებს; და

შედეგად, მესამე მხარეს კომპანიასთან მიმართებაში გააჩნია გარკვეული მოლოდინი, რომ იგი შეასრულებს ამ პასუხისმგებლობებს.

საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევიან კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისთვის. შეფასებები და გადაწყვეტილებები შემუშავებულია 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 მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

ა) ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადები

ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დარიცხვა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადების განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა ხდება ხელმძღვანელობის შეფასებებზე დაყრდნობით, თუ რა პერიოდის განმავლობაში აპირებს ჯგუფი აქტივიდან სარგებლობის მიღებას. პერიოდულად ხდება შეფასებების სისწორის შემოწმება. სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებმა შეიძლება მნიშვნელოვანი ცვლილებები გამოიწვიოს საბალანსო ღირებულებებსა და პერიოდის სრული შემოსავლის მუხლებში.

ბ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება საინვესტიციო ქონებისთვის

ხელმძღვანელობა იყენებს შეფასების მეთოდოლოგიას არაფინანსური აქტივების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისთვის. აღნიშნული პროცესი მოიცავს შეფასებებისა და დაშვებების ფორმირებას, რომლებიც ასახავს იმ მიდგომას, რომელსაც ბაზრის მონაწილეები გამოიყენებდნენ ინსტრუმენტის ფასის განსაზღვრისას. შესაძლებლობის ფარგლებში, ხელმძღვანელობა ეყრდნობა დაკვირვებად ბაზრის მონაცემებს; თუმცა, როდესაც ასეთი ინფორმაცია მიუწვდომელია, გამოიყენება ყველაზე სანდო ალტერნატიული წყაროები. შეფასებული სამართლიანი ღირებულება შესაძლოა განსხვავდებოდეს იმ ფაქტობრივი ფასებისგან, რომლებიც შეიძლება მიღწეულ იქნას გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით განხორციელებულ გარიგებაში საანგარიშგებო თარიღისთვის. დეტალებისთვის იხილეთ მე-7 შენიშვნა.

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

კომპანიის საქმიანობა დგება სხვადასხვა რისკის წინაშე. შესაბამისად, რისკების მართვა კომპანიის 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
- საბაზრო რისკი
 - სავალუტო რისკი
 - საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები

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

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2023
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფული და ფულის ეკვივალენტები	428	146	3,388	1,139
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,083	1,394	4,983	1,673
გაცემული სესხები	599	204	537	180
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	530	181	565	190
მიღებული სესხები	192,471	65,676	214,929	72,238

ამხუ, ზმხვე

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების გამოთვლა

ფასს 7-ის მიხედვით, კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ზოგიერთი აქტივისა და ვალდებულებისთვის მოითხოვება სამართლიანი ღირებულების განმარტება. ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისათვის კომპანია იყენებს ხელმისაწვდომ საბაზრო მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულების შეფასებას კომპანია ახდენს შემდეგი ინფორმაციის საფუძველზე:

- დონე 1: იდენტური აქტივების და ვალდებულებების კოტირებული ფასი აქტიურ ბაზარზე (დაუკორექტირებელი ფასი);
- დონე 2: პირველ დონეში შემავალი კოტირებული ფასისგან განსხვავებული სხვა ინფორმაცია, რომელიც არის დაკვირვებადი პირდაპირ ან არაპირდაპირ;
- დონე 3: ინფორმაცია, რომელიც არ არის დაკვირვებადი აქტიურ ბაზარზე.

სამართლიანი ღირებულების იერარქია განისაზღვრება ყველაზე დაბალი დონის შესაბამისად, რომელიც არსებით გავლენას ახდენს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაზე. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები კლასიფიცირებულია ერთ-ერთ დონეში.

სამართლიანი ღირებულება არის ის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტების სავარაუდო რეალურ ღირებულებას განსაზღვრავს ხელმისაწვდომი საბაზრო ინფორმაციის საფუძველზე, ასეთის არსებობის შემთხვევაში და სათანადო შეფასებების მეთოდების გამოყენებით.

სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, საბაზრო მონაცემების ინტერპრეტაციისთვის განსჯის გამოყენებაა საჭირო. საქართველო კვლავაც ავლენს განვითარებადი ბაზრისათვის დამახასიათებელ ნიშნებს და ეკონომიკური პირობები ისევ ზღუდავს ფინანსურ ბაზრებზე საქმიანობის მოცულობას. საბაზრო კოტირებები შეიძლება მოძველებული იყოს, იძულებითი რეალიზაციის გარიგებებს ასახავდეს და ამიტომ არ წარმოადგენდეს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიან ღირებულებას. კომპანია ყველა არსებულ საბაზრო ინფორმაციას იყენებს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად.

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 ეკვივალენტების 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 წარმოიშობა კომპანიის დავალიანებიდან მომხმარებლისგან. 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 აჩვენებს კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზს დარჩენილი სახელშეკრულებო ვალდებულებების საფუძველზე.

Handwritten signature

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების ანალიზი ლარში 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - აღნიშნული წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადიანობას (რაც ასახავს არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი სახსრების მოძრაობას):

ლარი	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	2024 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	23,217	201,067	224,284
სულ პროცენტის მატარებელი ფინანსური ვალდებულებები	23,217	201,067	224,284
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	530	-	530
სულ ფინანსური ვალდებულებები	23,747	201,067	224,814

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების ანალიზი ევროში 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - აღნიშნული წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადიანობას (რაც ასახავს არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი სახსრების მოძრაობას):

ევრო	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	2024 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	7,922	68,609	76,531
სულ პროცენტის მატარებელი ფინანსური ვალდებულებები	7,922	68,609	76,531
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	181	-	181
სულ ფინანსური ვალდებულებები	8,103	68,609	76,712

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	2023 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	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

ამხრეა ზმხზეა

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

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	2023 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	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

საბაზრო რისკი

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

კომპანიის საბაზრო რისკი წარმოიშვება 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. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაფარულია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე სესხები. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობა 1%-ით მოახდენდა +/- 387 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 ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი სახსრების მოძრაობაზე.

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების რისკზე 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ლარში, წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	56	61	311	428
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,880	2,203	-	4,083
გაცემული სესხები	-	599	-	599
სულ ფინანსური აქტივები	1,936	2,863	311	5,110
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	-	5,879	186,592	192,471
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	127	-	403	530
სულ ფინანსური ვალდებულებები	127	5,879	186,995	193,001
ღია საბალანსო პოზიცია	1,809	(3,016)	(186,684)	(187,891)

ამხუ, წმხვფ-

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების რისკზე 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ევროში, წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	19	21	106	146
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	642	752	-	1,394
გაცემული სესხები	-	204	-	204
სულ ფინანსური აქტივები	661	977	106	1,744
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	-	2,006	63,670	65,676
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	43	-	138	181
სულ ფინანსური ვალდებულებები	43	2,006	63,808	65,857
ღია საბალანსო პოზიცია	618	(1,029)	(63,702)	(64,113)

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 ეკვივალენტები	2,584	743	61	3,388
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,602	2,381	-	4,983
გაცემული სესხები	-	537	-	537
სულ ფინანსური აქტივები	5,186	3,661	61	8,908
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	-	4,956	209,973	214,929
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	200	-	365	565
სულ ფინანსური ვალდებულებები	200	4,956	210,338	215,494
ღია საბალანსო პოზიცია	4,986	(1,295)	(210,277)	(206,586)

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 ეკვივალენტები	868	250	21	1,139
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	875	798	-	1,673
გაცემული სესხები	-	180	-	180
სულ ფინანსური აქტივები	1,743	1,228	21	2,992
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	-	1,666	70,572	72,238
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	67	-	123	190
სულ ფინანსური ვალდებულებები	67	1,666	70,695	72,428
ღია საბალანსო პოზიცია	1,676	(438)	(70,674)	(69,436)

ამხმარე, წმინდვე-

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის მგრძნობელობას უცხოური ვალუტის ლართან მიმართებაში 20%-ით ცვლილების შემთხვევაში. 20% არის მგრძნობელობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატულ დაუფარავ ფულად მუხლებს და აკორექტირებს მათ გადაფასებას პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვლილების მიხედვით.

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ლარში წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების გავლენა შემდეგია:

ვალუტის კურსის მგრძნობელობა	2024 წლის 31 დეკემბერი		2023 წლის 31 დეკემბერი	
	ევროს გავლენა		ევროს გავლენა	
	ლარი/ევრო	ლარი/ევრო	ლარი/ევრო	ლარი/ევრო
	+20%	- 20%	+20%	- 20%
მოგება/(ზარალი)	(37,337)	37,337	(42,055)	42,055

ვალუტის კურსის მგრძნობელობა	2024 წლის 31 დეკემბერი		2023 წლის 31 დეკემბერი	
	ევროს გავლენა		აშშ დოლარის გავლენა	
	ლარი/აშშ დოლარი	ლარი/აშშ დოლარი -	ლარი/აშშ დოლარი	ლარი/აშშ დოლარი -
	+20%	20%	+20%	20%
მოგება/(ზარალი)	(603)	603	(259)	259

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

6. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობები*	სატრანსპორტო საშუალებები	ავეჯი და ოფისის აღჭურვილობა	სხვა	სულ
	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი
2022 წლის 31 დეკემბერი	3	3,878	451	1,933	503	6,768
შემოსვლა	-	70	308	106	196	680
2023 წლის 31 დეკემბერი	3	3,948	759	2,039	699	7,448
შემოსვლა	-	93	265	122	233	713
2024 წლის 31 დეკემბერი	3	4,041	1,024	2,161	932	8,161
დაგროვილი ცვეთა						
2022 წლის 31 დეკემბერი	-	(170)	(307)	(1,078)	(161)	(1,716)
წლის განმავლობაში დარიცხული ცვეთა	-	(152)	(91)	(391)	(76)	(710)
2023 წლის 31 დეკემბერი	-	(322)	(398)	(1,469)	(237)	(2,426)
წლის განმავლობაში დარიცხული ცვეთა	-	(157)	(92)	(342)	(58)	(649)
2024 წლის 31 დეკემბერი	-	(479)	(490)	(1,811)	(295)	(3,075)
საბალანსო ღირებულება						
2023 წლის 31 დეკემბერი	3	3,626	361	570	462	5,022
2024 წლის 31 დეკემბერი	3	3,562	534	350	637	5,086

ამხილ, შემოწმებული

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

6. ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სს „თიბისი ბანკისგან“ მიღებული სესხების უზრუნველყოფად გამოყენებულია კომპანიის უძრავი ქონება (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ტერიტორიის მიწის ნაკვეთები) ღირებულებით 390,976 ათასი ლარი (133,412 ათასი ევრო) და 273,472 ათასი ლარი (91,914 ათასი ევრო).

* შენობა წარმოადგენს კომპანიის ოფისს. აღნიშნული აქტივის გაყიდვაზე ან მიღებული სესხისთვის გირავნობად გამოყენებაზე არსებობს შეზღუდვა იმის გამო, რომ მიმდინარეობს სამართალწარმოება კომპანიის დაკავშირებულ მხარეს - „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქშენსა“ და მის ქვეკონტრაქტორს შორის, რომელიც პასუხისმგებელი იყო კომპანიის აქტივებთან დაკავშირებულ სამშენებლო სამუშაოების შესრულებაზე. დაკავშირებული მხარის ქვეკონტრაქტორი ამტკიცებს, რომ სამუშაოს ვადაგადაცილებით ჩაბარების გამო „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქშენსი“ მიერ დაკისრებული ჯარიმა ზედმეტად მაღალია.

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობები	სატრანსპორტო საშუალებები	ავჯი და ოფისის აღჭურვილობა	სხვა	სულ
	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო
2022 წლის 31 დეკემბერი	1	1,348	157	670	171	2,347
შემოსვლა	-	25	108	37	69	239
კურსთაშორისი სხვაობა	-	(46)	(10)	(22)	(5)	(83)
2023 წლის 31 დეკემბერი	1	1,327	255	685	235	2,503
შემოსვლა	-	32	90	41	79	242
კურსთაშორისი სხვაობა	-	20	4	11	4	39
2024 წლის 31 დეკემბერი	1	1,379	349	737	318	2,784
დაგროვილი ცვეთა						
2022 წლის 31 დეკემბერი	-	(60)	(107)	(375)	(55)	(597)
წლის განმავლობაში დარიცხული ცვეთა	-	(53)	(31)	(138)	(29)	(251)
კურსთაშორისი სხვაობა	-	5	5	19	4	33
2023 წლის 31 დეკემბერი	-	(108)	(133)	(494)	(80)	(815)
წლის განმავლობაში დარიცხული ცვეთა	-	(53)	(31)	(116)	(20)	(220)
კურსთაშორისი სხვაობა	-	(2)	(3)	(8)	(1)	(14)
2024 წლის 31 დეკემბერი	-	(163)	(167)	(618)	(101)	(1,049)
საბალანსო ღირებულება						
2023 წლის 31 დეკემბერი	1	1,219	122	191	155	1,688
2024 წლის 31 დეკემბერი	1	1,216	182	119	217	1,735

თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქშენსი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

7. საინვესტიციო ქონება

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობები და ინფრასტრუქტურა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	გოლფის მოედანი	სულ
	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი
2022 წლის 31 დეკემბერი	243,334	22,499	704	17,667	284,204
შემოსვლა	-	3,598	3	-	3,601
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	28,700	7	(11)	(1,132)	27,564
2023 წლის 31 დეკემბერი	272,034	26,104	696	16,535	315,369
შემოსვლა	689*	545	1,474	-	2,708
მარაგებში გადატანა	-	(1,616)	-	-	(1,616)
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	116,437	(456)	135	(296)	115,820
2024 წლის 31 დეკემბერი	389,160	24,577	2,305	16,239	432,281

*2024 წელს კომპანიის მხრიდან მოხდა მიწის ნაკვეთზე არსებული მაღალი ძაბვის ბოძების დემონტაჟი და აღნიშნულის მიწის ქვეშ გადატანა, გაწეული სამუშაო დანახარჯის ღირებულებამ შეადგინა 689 ათასი ლარი.

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობები და ინფრასტრუქტურა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	გოლფის მოედანი	სულ
	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო	ევრო
2022 წლის 31 დეკემბერი	84,362	7,800	244	6,125	98,531
შემოსვლა	-	1,266	1	-	1,267
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	10,106	2	(4)	(398)	9,706
კურსთაშორისი სხვაობა	(3,032)	(295)	(7)	(169)	(3,503)
2023 წლის 31 დეკემბერი	91,436	8,773	234	5,558	106,001
შემოსვლა	234	185	501	-	920
მარაგებში რეკლასიფიკაცია	-	(549)	-	-	(549)
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	39,545	(155)	46	(101)	39,335
კურსთაშორისი სხვაობა	1,577	131	6	85	1,799
2024 წლის 31 დეკემბერი	132,792	8,385	787	5,542	147,506

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება

კომპანია ახორციელებს ანალიზს იმ აქტივებისა და ვალდებულებების შესახებ, რომლებიც საწყისი აღიარების შემდეგ ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 1-დან 3-მდე დონეებზე, იმ საფუძველზე, თუ რამდენად შესაძლებელია მათი ღირებულების ემპირიულ მონაცემებზე დაყრდნობით განსაზღვრა. აღნიშნული დონეები შემდეგნაირად განისაზღვრება:

დონე 1 – სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება იდენტური აქტივებისა და ვალდებულებების კოტირებულ (არაკოტირებულ) ფასებს აქტიურ ბაზრებზე.

დონე 2 – სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება საბაზრო მონაცემებს, რომლებიც არ არის დონე 1-ის კოტირებული ფასები, თუმცა შესაძლებელია მათი დაკვირვება, იქნება ეს პირდაპირი (მაგალითად, ფასების სახით) თუ არაპირდაპირი (ფასებიდან მიღებული) ფორმით.

დონე 3 – სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება შეფასების მეთოდებს, რომლებიც მოიცავს ისეთ მონაცემებს, რომლებიც არ არის ემპირიული საბაზრო მონაცემები (არაემპირიული მონაცემები).

ამონაწერი, წმინდა

7. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს. აღნიშნული ქონების შეფასება ხორციელდება დამოუკიდებელი, კვალიფიციური და ლიცენზირებული შემფასებლების მიერ. შეფასების პროცესში გამოყენებული ძირითადი მონაცემები და დაშვებები შემუშავებულია ხელმძღვანელობასთან მჭიდრო კონსულტაციის შედეგად.

მიწის ნაკვეთი, შენობები, ინფრასტრუქტურა და გოლფის მოედანი (მე-3 დონე)

მიწის ნაკვეთი: შეფასება განხორციელდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდით (DCF), რომელიც განსაზღვრავს მიწის ღირებულებას პროექტის მთლიანი ღირებულებიდან განვითარების ხარჯების და სხვა საოპერაციო აქტივების გამოკლებით.

შენობები და ნაგებობები:

შენობები და ნაგებობები, მათ შორის ინფრასტრუქტურა, გოლფის მოედანი და მიწის ნაკვეთის სხვა გაუმჯობესება: შენობები და ნაგებობები შეფასდა დანახარჯების მიდგომით (cost approach), კერძოდ ისტორიული ღირებულების ინდექსაციის მეთოდით (Indexation Method), რომელიც ისტორიული ღირებულების კორექტირებას ახდენს სამშენებლო მასალების ფასების ზრდის ინდექსის გამოყენებით.

გაქირავებული შენობები: შეფასება განხორციელდა საბაზრო მიდგომით (Market Approach), რომელიც ადარებს სხვა მსგავსი ქონებების გაყიდვის ფასებს (direct sales comparison approach - პირდაპირი გაყიდვების შედარების მეთოდი).

8. მარაგები

მარაგები	2024 წლის 31 დეკემბერი		2023 წლის 31 დეკემბერი	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
მიწა	866	296	919	309
მიწის გაუმჯობესებასთან დაკავშირებული ინფრასტრუქტურა	9,336	3,186	7,519	2,527
დასრულებული სახლები და ბინები	8,578	2,927	4,803	1,614
დაუმთავრებელი მშენებლობა - სახლები და აპარტამენტები	10,170	3,470	11,966	4,022
სხვა	85	29	158	53
	<u>29,035</u>	<u>9,908</u>	<u>25,365</u>	<u>8,525</u>

მიმდინარე მშენებლობა მოიცავს სახლებს, რომლებიც შენდება ტერიტორიაზე სამომავლო მაცხოვრებლებისთვის.

გირავნობებთან დაკავშირებით, იხილეთ მე-13 შენიშვნა.

ცვლილებები მარაგებში 2024 და 2023 წლის განმავლობაში არის შემდეგი:

	2024	2024	2023	2023
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ნაშთი 1 იანვარს	25,365	8,525	22,339	7,745
შესყიდვები	14,511	4,929	9,276	3,263
საინვესტიციო ქონებიდან მარაგების რეკლასიფიკაცია	1,616	549	-	-
გაყიდული მარაგების თვითღირებულება	(12,457)	(4,231)	(6,250)	(2,199)
კურსთაშორისი სხვაობა	-	136	-	(284)
ნაშთი 31 დეკემბერი	<u>29,035</u>	<u>9,908</u>	<u>25,365</u>	<u>8,525</u>

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

8. მარაგები (გაგრძელება)

დასრულებული და წარმოებაში არსებული მარაგების ცვლილება შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	2024 წლის 31 დეკემბერი		2023 წლის 31 დეკემბერი	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ბინები	9,328	3,169	-	-
მიწა და მასზე არსებული შენობები	566	192	3,563	1,253
მიწის ნაკვეთები	2,563	870	2,295	808
სხვა	-	-	392	138
	<u>12,457</u>	<u>4,231</u>	<u>6,250</u>	<u>2,199</u>

9. გაცემული სესხები

კომპანიას გაცემული აქვს სესხი თავის დაკავშირებულ მხარე შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტზე“ 599 ლარის (204 ევროს) და 537 ლარის (180 ევროს) ოდენობით 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად. 2024 წელს სესხის დაფარვის თარიღი შეიცვალა 2024 წლის 31 დეკემბრიდან 2025 წლის 31 დეკემბრამდე.

10. დებიტორული და სხვა დავალიანება

	31 დეკემბერი 2024		31 დეკემბერი 2023	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ფინანსური				
მიწის რეალიზაციიდან წარმოქმნილი მოთხოვნები	2,212	755	2,380	798
"შპს თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი"	1,505	514	1,814	610
"შპს თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენი"	110	38	111	37
სხვა	256	87	678	228
	<u>4,083</u>	<u>1,394</u>	<u>4,983</u>	<u>1,673</u>
არა-ფინანსური				
"შპს თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტი"	946	323	823	277
"შპს თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენი"	1,850	631	597	201
სხვა	376	128	308	104
გაუფასურების რეზერვი არა-ფინანსური მოთხოვნებისთვის	(257)	(88)	(257)	(86)
	<u>2,915</u>	<u>994</u>	<u>1,471</u>	<u>496</u>
სულ მოთხოვნები	<u>6,998</u>	<u>2,388</u>	<u>6,454</u>	<u>2,169</u>

შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენეჯმენტის“ ფინანსური დავალიანება 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს გოლფის მოედნისა და დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის ოპერირებიდან მიღებული ამონაგებიდან საკომისიო დავალიანებას.

შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენის“ არაფინანსური დავალიანება 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს ავანსებს სამშენებლო მომსახურებისთვის.

ამონაგები, შემოსულობა

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

11. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი 2024		31 დეკემბერი 2023	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ნაღდი ფული	42	14	42	14
ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშზე ეროვნულ ვალუტაში	56	19	2,584	868
ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშზე უცხოურ ვალუტაში	330	113	762	257
	<u>428</u>	<u>146</u>	<u>3,388</u>	<u>1,139</u>

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

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

12. საწესდებო კაპიტალი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“ 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 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

13. ნასესხები სახსრები

	ვადა	განაკვეთი	ვალუტა	მოკლევადიანი		მოკლევადიანი	
				31	31	31	31
				დეკემბერი 2024	დეკემბერი 2023	დეკემბერი 2024	დეკემბერი 2023
				ლარი	ლარი	ევრო	ევრო
სს „თიბისი ბანკი“ სესხი #1	25-01-2026	8.5%	ევრო	54	55	18	18
სს „თიბისი ბანკი“ სესხი #2	12-06-2025	8.25%	ევრო	13,723	-	4,683	-
სს „თიბისი ბანკი“ სესხი #3	25-09-2024	7% + Euribor	ევრო	-	38,765	-	13,030
"ოგ სკინესტ ეარი" სესხი #2	31-12-2026	15.0%	ევრო	1,114	477	380	160
"ოგ სკინესტ ეარი" სესხი #3	31-12-2029	10.0%	ევრო	328	-	112	-
"ოგ სკინესტ ეარი" სესხი #4	31-12-2026	15.0%	აშშ დოლარი	535	220	183	74
სს „სკინესტ რეილი“ სესხი #1	31-12-2025	15.0%	ევრო	1,625	-	554	-
სს „სკინესტ რეილი“ სესხი #2	31-12-2025	15.0%	აშშ დოლარი	3,141	2,625	1,072	882
				<u>20,520</u>	<u>42,142</u>	<u>7,002</u>	<u>14,164</u>

დირექტორი, პრეზიდენტი

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

13. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

	ვადა	განაკვეთი	ვალუტა	გრძელვადიანი		გრძელვადიანი	
				31	31	31	31
				დეკემბერი 2024	დეკემბერი 2023	დეკემბერი 2024	დეკემბერი 2023
				ლარი	ლარი	ევრო	ევრო
სს „თიბისი ბანკი“ სესხი 1	25-01-2026	8.5%	ევრო	10,737	10,901	3,664	3,664
"ოგ სკინესტ ეარი" სესხი #1	31-12-2026	15.0%	ევრო	116,684	155,482	39,815	52,257
"ოგ სკინესტ ეარი" სესხი #2	31-12-2026	15.0%	ევრო	4,229	4,293	1,443	1,443
"ოგ სკინესტ ეარი" სესხი #3	31-12-2026	10.0%	ევრო	38,098	-	13,000	-
"ოგ სკინესტ ეარი" სესხი #4	31-12-2029	15.0%	აშშ დოლარი	2,203	2,111	752	710
				171,951	172,787	58,674	58,074

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სს „თიბისი ბანკისგან“ მიღებულ სესხებს აქვთ გირავნობა კომპანიის უძრავი ქონების (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი) სახით, 390,976 (EUR133,412) ლარი და 273,472 (EUR91,914 ათასი) ლარი ღირებულებით, შესაბამისად. ასევე, შპს „სკინესტ რეილისგან“ მიღებული სესხები უზრუნველყოფილია კომპანიის მიმდინარე და სამუშაო აქტივებში ინვესტირებული კაპიტალით. აღნიშნული ფინანსური გარანტიის კონტრაქტთან დაკავშირებით კომპანიას არ გაუკეთებია ნაშთების კორექტირება, არაარსებითობიდან გამომდინარე. კომპანიას გააჩნია ფინანსური და არაფინანსური შეზღუდვები „სს თიბისი ბანკისგან“ მიღებულ სესხზე. 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია აკმაყოფილებდა შეზღუდვებს.

2024 წლის 12 აპრილს კომპანიასა და შპს „სკინესტ ეარი“ შორის გაფორმდა ახალი შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც რთული საპროცენტო განაკვეთი შეიცვალა მარტივი საპროცენტო განაკვეთით. აღნიშნული ცვლილება შეეხო წარსულ პერიოდებს: 2020, 2021, 2022 და 2023 წლებს. ამ წლების საპროცენტო ვალდებულების რეკალკულაცია მოხდა მარტივი პროცენტით. რთული პროცენტის მარტივი პროცენტით ჩანაცვლების შედეგად კი შემცირდა გადასახდელი პროცენტის ვალდებულება. შესაბამისად, მოხდა გადასახდელი პროცენტის პატიება დამფუძნებელი კომპანიის მიერ, რაც ანგარიშგებაში აისახა კაპიტალის ოპერაციად.

მიღებული სესხების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

ცვლილებები მიღებულ სესხებში 2024 წლის განმავლობაში არის შემდეგი:

	დაკავშირებული მხარეები	ფინანსური ინსტიტუტები	სულ
	ლარი	ლარი	ლარი
1 იანვარი	165,208	49,721	214,929
არაფულადი ნაკადები			
საპროცენტო ხარჯი	17,511	3,680	21,191
საკუროსო სხვაობის ეფექტი	(2,072)	(216)	(2,288)
სახელშეკრულებო პირობების ცვლილების ეფექტი	(52,485)	-	(52,485)
ფულადი ნაკადები			
სესხის მიღება	40,205	13,848	54,053
სესხის ძირისა და პროცენტის დაფარვა	(410)	(42,519)	(42,929)
31 დეკემბერი	167,957	24,514	192,471

Handwritten signature

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

13. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

	დაკავშირებული მხარეები	ფინანსური ინსტიტუტები	სულ
	ევრო	ევრო	ევრო
1 იანვარი	55,527	16,711	72,238
არაფულადი ნაკადები			
საპროცენტო ხარჯი	5,948	1,250	7,198
საკურსო სხვაობის ეფექტი	85	188	273
სახელშეკრულებო პირობების ცვლილების ეფექტი	(17,828)	-	(17,828)
ფულადი ნაკადები			
სესხის მიღება	13,719	4,725	18,444
სესხის ძირის და პროცენტის დაფარვა	(140)	(14,509)	(14,649)
31 დეკემბერი	57,311	8,365	65,676

ცვლილებები მიღებულ სესხებში 2023 წლის განმავლობაში არის შემდეგი:

	დაკავშირებული მხარეები	ფინანსური ინსტიტუტები	სულ
	ლარი	ლარი	ლარი
1 იანვარი	130,834	54,459	185,293
არაფულადი ნაკადები			
საპროცენტო ხარჯი	20,439	3,913	24,352
საკურსო სხვაობის ეფექტი	5,324	1,307	6,631
ფულადი ნაკადები			
სესხის მიღება	8,611	-	8,611
სესხის ძირის და პროცენტის დაფარვა	-	(9,958)	(9,958)
31 დეკემბერი	165,208	49,721	214,929

	დაკავშირებული მხარეები	ფინანსური ინსტიტუტები	სულ
	ევრო	ევრო	ევრო
1 იანვარი	45,359	18,881	64,240
არაფულადი ნაკადები			
საპროცენტო ხარჯი	7,193	1,377	8,570
საკურსო სხვაობის ეფექტი	80	(199)	(119)
ფულადი ნაკადები			
სესხის მიღება	2,894	-	2,894
სესხის ძირის და პროცენტის დაფარვა	-	(3,347)	(3,347)
31 დეკემბერი	55,526	16,712	72,238

Handwritten signature

14. სახელშეკრულებო ვალდებულებები

სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოადგენს მიწებისა და სახლების/ზინების გაყიდვიდან კლიენტებისგან მიღებულ თანხებს დღგ-ს გარეშე. სახელშეკრულებო პირობების მიხედვით, ავანსები შემოსავლად აღიარდება 2025-2026 წლებში.

მიღებული ავანსების რეკონსილაცია წარმოდგენილია მე-16 შენიშვნაში.

15. საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიამ უნდა გადაიხადოს გადასახადები ერთიან საბაზიზო კოდზე, რომელიც მოქმედებს ყველა გადასახადის მიმართ. შედეგად, 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ წარადგინა მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებები ნეტო საფუძველზე. კომპანიის მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებები 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 1,502 ათას ლარს (514 ათას ევროს) და 1400 ათას ლარს (470 ათას ევროს), შესაბამისად.

საგადასახადო ხარჯმა, გარდა მოგების გადასახადისა, 2024 წლის 31 დეკემბრით და 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შეადგინა 2,510 ათასი ლარი (853 ათასი ევრო) და 1,313 ათასი ლარი (462 ათასი ევრო) ჯამში. მოგების გადასახადის გარდა, სხვა საგადასახადო ხარჯი მოიცავს ძირითადად მიწის და ქონების გადასახადებს.

16. ამონაგები

	2024		2023	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
ბინების რეალიზაცია	11,134	3,781	-	-
მიწის ნაკვეთების რეალიზაცია	5,761	1,957	14,921	5,251
მიწის და სახლების რეალიზაცია	771	262	3,245	1,142
გაყიდვების საკომისიო*	664	226	825	290
სხვა	704	239	593	209
	<u>19,034</u>	<u>6,465</u>	<u>19,584</u>	<u>6,892</u>

* გაყიდვების საკომისიო წარმოადგენს გოლფის მოედნის „ოპერატორისგან“ - შპს „პრიმერა გოლფ მენეჯმენტისგან“ მიღებულ შემოსავალს საოპერაციო და საკომისიო შემოსავლის ხელშეკრულების ფარგლებში. ხელშეკრულების თანახმად, კონტრაქტორმა უნდა განავითაროს პროდუქტის ხაზები, რომლებიც დაკავშირებულია გოლფის მოედნის მომსახურებასთან, შეიმუშაოს საფასო პოლიტიკა, ხელი შეუწყოს და გაზარდოს გოლფის მოედნის წევრობისა და ერთჯერადი თამაშების გაყიდვები, უზრუნველყოს გოლფთან დაკავშირებული ინვენტარის მომარაგება და გაყიდვა პროფესიონალურ მაღაზიაში, ასევე გოლფის აკადემიის ფარგლებში საკვების და სასმლის გაყიდვა მომარაგება. ოპერატორს ამასთან ერთად ევალება ღონისძიებების ორგანიზება და გოლფის გაკვეთილების ჩატარება. შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“ იღებს საკომისიოს კონტრაქტორისგან ზემოთ ჩამოთვლილი საქმიანობიდან.

სახელშეკრულებო ვალდებულების რეკონსილაცია შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

სახელშეკრულებო ვალდებულებები	2024		2023	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
1 იანვარი	(12,247)	(4,179)	(9,140)	(3,072)
სახელშეკრულებო ვალდებულებებში შემავალი თანხები, რომლებიც აღიარებულ იქნა ამონაგებში წლის განმავლობაში	11,012	3,758	2,042	686
ფული, რომელიც მიღებულია შესასრულებელი ვალდებულების დასრულებამდე და არ არის აღიარებული შემოსავლად წლის განმავლობაში	(5,616)	(1,916)	(5,149)	(1,730)
31 დეკემბერი	<u>(6,851)</u>	<u>(2,337)</u>	<u>(12,247)</u>	<u>(4,116)</u>

მომხმარებელი

19. სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება

კომპანიამ 2024 წელს შეცვალა საინვესტიციო ქონების სააღრიცხვო პოლიტიკა, რადგან საინვესტიციო ქონების აღრიცხვის პოლიტიკის ცვლილება თვითღირებულების მოდელიდან რეალური ღირებულების მოდელზე უზრუნველყოფს ფინანსურ ანგარიშგებაში უფრო საიმედო და შესაბამისი ინფორმაციის წარდგენას. დამოუკიდებელი ექსპერტის მიერ შეფასდა 2024, 2023 და 2022 წლის საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება, აღნიშნულმა კი თავის მხრივ განაპირობა გასულ პერიოდში წარდგენილი ფინანსური მონაცემების ცვლილება. აფასდა საინვესტიციო ქონება, გაუქმდა საინვესტიციო ქონებაზე დარიცხული აკუმულირებული ცვეთა წლების მიხედვით და დაზუსტდა ქონების გადასახადის თანხა.

პოლიტიკის ცვლილების ფინანსური ეფექტი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ფინანსური ანგარიშგების მუხლი	31 დეკემბერი 2023	ლარი	
		კორექტირება	31 დეკემბერი 2023 გადაანგარიშებული
საინვესტიციო ქონება	45,322	270,047	315,369
დაგროვილი ზარალი	(142,849)	269,905	127,056
საგადასახადო ვალდებულება	1,258	142	1,400
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	-	27,581	27,581
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	(2,525)	1,796	(729)
საგადასახადო ხარჯები გარდა მოგების გადასახადისა	(1,263)	(50)	(1,313)

ფინანსური ანგარიშგების მუხლი	31 დეკემბერი 2022	ლარი	
		კორექტირება	31 დეკემბერი 2022 გადაანგარიშებული
საინვესტიციო ქონება	43,536	240,669	284,205
დაგროვილი ზარალი	(115,950)	240,578	124,628
საგადასახადო ვალდებულება	529	91	620

ფინანსური ანგარიშგების მუხლი	31 დეკემბერი 2023	ევრო	
		კორექტირება	31 დეკემბერი 2023 გადაანგარიშებული
საინვესტიციო ქონება	15,233	90,763	105,996
დაგროვილი ზარალი	(45,194)	93,728	48,534
საგადასახადო ვალდებულება	423	47	470
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	-	9,706	9,706
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	(889)	632	(257)
საგადასახადო ხარჯები გარდა მოგების გადასახადისა	(444)	(18)	(462)

ფინანსური ანგარიშგების მუხლი	31 დეკემბერი 2022	ევრო	
		კორექტირება	31 დეკემბერი 2022 გადაანგარიშებული
საინვესტიციო ქონება	15,094	83,438	98,532
დაგროვილი ზარალი	(35,727)	83,407	47,680
საგადასახადო ვალდებულება	183	32	215

აღიწერა, შპს-ზე

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

20. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები” მიხედვით, არის:

ა) მხარე პირდაპირ, ან ერთი ან მეტი შუალედური რეგისტრაციის საშუალებით, 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 უმაღლესი ხელმძღვანელების წევრი;

გ) 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.

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

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშებში გათვალისწინებული იყო შემდეგი თანხები, რომლებიც აღიარებულია დაკავშირებულ მხარეებთან გარიგებებში, ლარში:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	31 დეკემბერი 2024		31 დეკემბერი 2023	
	ნაშთი დაკავშირებულ მხარესთან	ფინანსური ანგარიშების არე	ნაშთი დაკავშირებულ მხარესთან	ფინანსური ანგარიშების არე
ლარი				
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,411	6,998	3,345	6,454
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ ტენიზერტი“	2,451		2,637	
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქტი“	1,960		708	
გაცემული სესხები	599	599	537	537
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ ტენიზერტი“	599		537	
მარაგების შემოსავლა	12,324	14,511	7,709	9,276
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქტი“	12,324		7,709	
საინვესტიციო კონტრაქტების შემოსავლა	1,691	2,708	3,421	3,601
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქტი“	1,691		3,421	
ბირთვითი საშუალებების შემოსავლა	93	713	104	680
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრუქტი“	93		104	
სხვა ვალდებულებები	385	530	388	565
- სს „სკინესტ გრუპი“	385		169	
- სერგეი მილერისი	-		186	
- მიხეილ შათამგელი	-		33	
მიღებული სესხები	167,957	192,471	165,208	172,787
- „ოგ სკინესტ კარი“	163,191		162,583	
- სს „სკინესტ რეალი“	4,766		2,625	

67975-
Rabey

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში/ევროში)

20. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

კვრო	კავშირი	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
		ნაშთი დაკავშირებულ მხარესთან	ნაშთი დაკავშირებულ მხარესთან
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები			ფინანსური ანგარიშგების არე
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენჯერენტი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანია	1,506	1,124
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანია	837	886
გაცემული სესხები			
- შპს „თბილისი ჰილს გოლფ მენჯერენტი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანია	669	238
მარაგების შემოსვლა			
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანია	204	180
საინვესტიციო ქონების შემოსვლა			
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანია	204	180
მირითადი საშუალებების შემოსვლა			
- შპს „თბილისი ჰილს დეველოპმენტ ენდ კონსტრაქშენი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანია	4,186	2,713
სხვა ვალდებულებები			
- სს „სკინესტ გრუპი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანია	4,186	2,713
- სერგეი მილერსი	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანია	574	1,204
- მიხეილ შათაშვილი	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანია	574	1,204
მიღებული სესხები			
- "ოგ სკინესტ ეარი"	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანია	32	37
- სს „სკინესტ რეილი“	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანია	32	37
	სხვა	131	131
	დირექტორი	131	57
	დირექტორი	-	63
	დამფუძნებელი	-	11
	სხვა	57,311	55,526
		55,685	54,644
		1,626	882
		58,674	58,074

გამგ. 51.526.39

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

20. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

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

	2024			2023		
	ლარი	ფინანსური ანგარიშების არე	დაკავშირებულ მხარესთან ტრანზაქციები	ლარი	ფინანსური ანგარიშების არე	დაკავშირებულ მხარესთან ტრანზაქციები
სრული შემოსავლის ანგარიშგება						
კავშირი						
შეზღუდული						
- შპს "თბილისი პილს გოლფ მენეჯმენტი"	753	19,034	255	877	19,584	309
- შპს "პიდრო დველიონგენტ კომპანი"	663		225	869		306
- შპს "ბინტარს ჯორჯია"	65		22	-		-
- შპს "თბილისი პილს გოლფ მენეჯმენტი"	15		5	2		1
- შპს "თბილისი პილს გოლფ მენეჯმენტი"	10		3	6		2
გოლფის სტადიონი და მომსახურების საფასური	(1,440)	(1,440)	(489)	(1,440)	(1,440)	(507)
- შპს "თბილისი პილს გოლფ მენეჯმენტი"	(1,440)		(489)	(1,440)		(507)
სხვა ხარჯები	(265)	(2,776)	(34)	(388)	(2,417)	(851)
- სს "სენსიტივ გრუპი"	(167)		(57)	(165)		(58)
- შპს "თბილისი პილს დველიონგენტ ენდ კონსტრუქციები"	(49)		(17)	(141)		(50)
- შპს "თბილისი პილს გოლფ მენეჯმენტი"	(41)		(14)	(78)		(27)
- სს "სენსიტივ რეილ"	(8)		(3)	(4)		(1)

ამბა, 5/16/24

შპს „პრიმერა გოლფ ენდ რეზიდენცი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში/ევროში)

20. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

დირექტორებისა და უმაღლესი ხელმძღვანელობის სხვა წევრების ანაზღაურება წარდგენილია შემდეგი სახით:

	2024		2023	
	ლარი	ევრო	ლარი	ევრო
უმაღლესი ხელმძღვანელობის პერსონალის ანაზღაურება:				
თანამშრომლის მოკლევადიანი სარგებელი	787	269	1,077	362

21. ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი შემთხვევები

სასამართლო დავები - 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია არსებითი სასამართლო დავები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არ მოხდება მატერიალური დანაკარგის წარმოქმნა, შესაბამისად ანარიცხი არ არის შექმნილი სასამართლო დავებთან დაკავშირებით.

გადასახადები - საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა არის სხვადასხვაგვარად ინტერპრეტაციისა და ცვლილების საგანი. ხელმძღვანელობის მხრიდან საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების მიერ ინტერპრეტაციებისგან და კომპანიის ოპერაციები შეიძლება გასაჩივრდეს საგადასახადო ორგანოების მიერ. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით საგადასახადო ორგანოებს შეუძლიათ მიმოიხილონ კომპანიის ოპერაციები 3 წლის მანძილზე.

2024 წელს კომპანიამ ჩაატარა სატრანსფერო ფასწარმოქმნის კვლევა დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხის პროცენტთან დაკავშირებით და კვლევა წარადგინა შემოსავლების სამსახურში. კომპანიას აქვს მოლოდინი, რომ საგადასახადო ორგანო დაეთანხმება მის შეფასებას.

სესხის შეზღუდვებთან შესაბამისობა - მიღებულ სესხებთან დაკავშირებით კომპანიას მოეთხოვება გარკვეული შეზღუდვების დაკმაყოფილება. აღნიშნულ შეზღუდვებთან შეუსაბამობა კომპანიისთვის შესაძლოა იყოს უარყოფითი შედეგების მომტანი, რაც გამოიწვევს მიღებულ სესხებთან დაკავშირებული ხარჯების გაზრდას და საქმიანობის შესაძლო შეწყვეტას. კომპანია 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აკმაყოფილებდა ფინანსური ინსტიტუტისგან მიღებული სესხების შეზღუდვებს დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ 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.

22. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2025 წლის მარტში გაფორმდა საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულება OU Skinest Rail 1,517 ათასი ლარის (500 ათასი ევროს) ოდენობის თანხაზე. ახალი კრედიტის საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 10%-ს და მისი დაფარვის ვადაა 2027 წლის დეკემბერი.

გაბრიელ ჯაბუა

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N251186471



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

08.09.2025 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნე,
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

დავით ჩალათაშვილი

სანოტარო ბიუროს მისამართი

თბილისი, მტკვრის ქუჩა #4

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

599336099

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

57655331617425

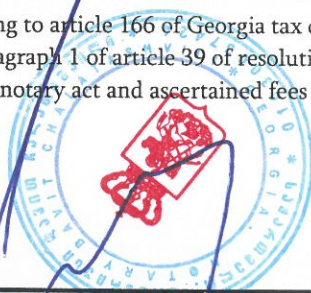


მე, ნოტარიუსი, დავით ჩალათაშვილი, რომლის სანოტარო ბიუროს მდებარეობს მისამართზე: თბილისი, მტკვრის ქუჩა #4, ვადასტურებ წინამდებარე დოკუმენტზე დიპლომირებული მთარგმნელის, თორნიკე პარხომენკოს (დაბადებული 17.02.1992, მცხოვრები: ქ. თბილისი, აწყურის ქუჩა 39, ბარათის ნომერი 20IC87066, პირადი ნომერი: 01011081564 გაცემული იუსტიციის სამინისტროს მიერ, დიპლომი MH N001116 გაცემული თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ) ხელმოწერის სინამდვილეს. მთარგმნელი გაფრთხილებულია, რომ პასუხს აგებს თარგმანის სიზუსტეზე და იძლევა თარგმანის სისწორის გარანტიას. გადახდილია საზღაური: 126.00 ლარი, დღგ 22.68 ლარი - თანახმაა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა, და რეგისტრაციის საზღაური 5.00 ლარი სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდებიდან წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილების #507 (29.12.2011წელი) 31-ე მუხლის და 39 მუხლის 1 პუნქტის საფუძველზე.

I, Notary Davit Chalataashvili, whose notary bureau is located at: Mtkvari #4, Tbilisi, certify the authenticity of signature of qualified translator Tornike Parkhomenko (DOB 17.02.1992, place of residence: Tbilisi, 39 Atskuri Street, card number 20IC87066, Personal Number: 01011081564 issued by the Ministry of Justice, Diploma MH N001116 issued by Tbilisi State University). Translator is warned about his responsibility for the accuracy of translation and he gives the guarantee for the accuracy of translation.

The notary tax is paid: 126.00 GEL, VAT 22.68 GEL according to article 166 of Georgia tax code and 5.00 GEL for drawing up notary act according to the articles 31.3 and paragraph 1 of article 39 of resolution # 507 (29.12. 2011) of the government of Georgia about notary tax for drawing up notary act and ascertained fees for notary chamber, rules of payment and approval of terms of service

ნოტარიუსი: დავით ჩალათაშვილი
Notary : Davit Chalataashvili



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