

Dhabi Group Georgia LLC
Financial Statements
for 2022

Contents

Independent Auditors' Report	3
Statement of Financial Position	5
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	6
Statement of Changes in Equity	7
Statement of Cash Flows	8
Notes to the Financial Statements	9



KPMG Georgia LLC
5th Floor GMT Plaza
Mtatsminda District, Liberty Square N4 (plot 66/4)
0105 Tbilisi, Georgia
IN 404437695
Telephone +995 322 93 5713
Internet www.kpmg.com/ge

Independent Auditors' Report

To the Owners of Dhab Group Georgia LLC

Opinion

We have audited the financial statements of Dhab Group Georgia LLC (the "Company"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2022, the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes, comprising significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2022 and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with IFRS Standards as issued by the International Accounting Standards Board (IFRS Standards).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditors' 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 International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (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 opinion.

Statement on Management Report

Management is responsible for the Management Report. Our opinion on the financial statements does not cover the Management Report.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

We do not express any form of assurance conclusion on the Management Report. We have read the Management Report and based on the work we have performed, we conclude that the Management Report:

- is consistent with the financial statements and does not contain material misstatement;
- contains the information that is required by and is compliant with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

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

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with IFRS Standards, 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.

Auditors' 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 auditors' 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 auditors' 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 auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

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

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditors' report is:

Nikoloz Chochua

KPMG Georgia LLC
1 September 2023



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.

Auditors' 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 auditors' 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 auditors' 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 auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

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

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditors' report is:

Nikoloz Chochua

KPMG Georgia LLC
1 September 2023



Dhabi Group Georgia LLC
Statement of Financial Position as at 31 December 2022

GEL	Note	31 December 2022	31 December 2021
Assets			
Property and equipment	9	140,329,601	179,123,106
Investment property	9	80,655,047	65,651,484
Intangible assets		274,997	360,063
Prepayments for non-current assets		431,140	-
Non-current assets		221,690,785	245,134,653
Trade and other receivables	8	972,595	739,902
Prepayments		227,642	177,505
Inventories		1,210,551	947,886
Cash and cash equivalents	7	3,842,495	2,885,031
Current assets		6,253,283	4,750,324
Total assets		227,944,068	249,884,977
Equity	10		
Charter capital		38,918,190	38,918,190
Revaluation surplus		36,040,333	68,939,359
Accumulated losses		(108,343,348)	(149,393,245)
Total equity/ (deficit)		(33,384,825)	(41,535,696)
Liabilities			
Loans and borrowings	11	243,049,743	210,071,120
Security deposit payable	5(i)	693,835	-
Deferred income	5(i)	689,025	-
Non-current liabilities		244,432,603	210,071,120
Loans and borrowings	11	9,457,000	74,342,400
Prepayments received		3,446,081	1,336,373
Trade and other payables	15(c)	3,993,209	5,670,780
Current liabilities		16,896,290	81,349,553
Total liabilities		261,328,893	291,420,673
Total equity and liabilities		227,944,068	249,884,977

Dhabi Group Georgia LLC
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2022

GEL	Note	2022	2021
Revenue	5	28,406,775	21,488,129
Operating costs	6	(12,995,514)	(9,599,044)
Wages and salaries		(6,899,583)	(4,374,185)
Depreciation and amortisation		(5,919,261)	(4,013,897)
Impairment loss on trade and other receivables		(108,351)	(18,061)
Gain/(loss) on revaluation of investment property	9(b)	23,388,029	(11,221,630)
Other income	6	1,198,834	-
Profit/(loss) from operating activities		27,070,929	(7,738,688)
Interest expense		(15,142,283)	(16,873,694)
Net foreign exchange gain		29,121,251	12,217,776
Net finance income/(costs)		13,978,968	(4,655,918)
Profit/(loss) before income tax		41,049,897	(12,394,606)
Income tax		-	-
Profit/(loss) for the year		41,049,897	(12,394,606)
<i>Items that will never be reclassified to profit or loss</i>			
Revaluation of property and equipment	9	(32,899,026)	17,470,268
Other comprehensive (loss)/income for the year		(32,899,026)	17,470,268
Total comprehensive income for the year		8,150,871	5,075,662

These financial statements were approved by Management on 1 September 2023 and were signed on its behalf by:

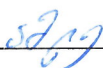
Lina Amle
Chief Accountant

Andrew Adel Bishay Abdelmessih
General Director

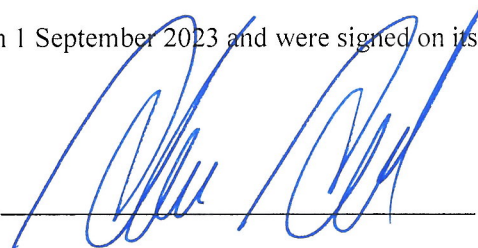
Dhabi Group Georgia LLC
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2022

GEL	Note	2022	2021
Revenue	5	28,406,775	21,488,129
Operating costs	6	(12,995,514)	(9,599,044)
Wages and salaries		(6,899,583)	(4,374,185)
Depreciation and amortisation		(5,919,261)	(4,013,897)
Impairment loss on trade and other receivables		(108,351)	(18,061)
Gain/(loss) on revaluation of investment property	9(b)	23,388,029	(11,221,630)
Other income	6	1,198,834	-
Profit/(loss) from operating activities		27,070,929	(7,738,688)
Interest expense		(15,142,283)	(16,873,694)
Net foreign exchange gain		29,121,251	12,217,776
Net finance income/(costs)		13,978,968	(4,655,918)
Profit/(loss) before income tax		41,049,897	(12,394,606)
Income tax		-	-
Profit/(loss) for the year		41,049,897	(12,394,606)
<i>Items that will never be reclassified to profit or loss</i>			
Revaluation of property and equipment	9	(32,899,026)	17,470,268
Other comprehensive (loss)/income for the year		(32,899,026)	17,470,268
Total comprehensive income for the year		8,150,871	5,075,662

These financial statements were approved by Management on 1 September 2023 and were signed on its behalf by:



Lina Amle
Chief Accountant



Andrew Adel Bishay Abdelmessih
General Director

Dhabi Group Georgia LLC
Statement of Changes in Equity for 2022

GEL	Charter capital	Revaluation surplus	Accumulated losses	Total equity/ (deficit)
Balance at 1 January 2021	38,918,190	51,469,091	(136,998,639)	(46,611,358)
Loss for the year	-	-	(12,394,606)	(12,394,606)
Revaluation of property and equipment	-	17,470,268	-	17,470,268
Total comprehensive income for the year	-	17,470,268	(12,394,606)	5,075,662
Balance at 31 December 2021	38,918,190	68,939,359	(149,393,245)	(41,535,696)
 Balance at 1 January 2022	 38,918,190	 68,939,359	 (149,393,245)	 (41,535,696)
Profit for the year	-	-	41,049,897	41,049,897
Revaluation of property and equipment	-	(32,899,026)	-	(32,899,026)
Total comprehensive income for the year	-	(32,899,026)	41,049,897	8,150,871
Balance at 31 December 2022	38,918,190	36,040,333	(108,343,348)	(33,384,825)

Dhabi Group Georgia LLC
Statement of Cash Flows for 2022

GEL	Note	2022	2021
Cash flows from operating activities			
Profit/(loss) before income tax		41,049,897	(12,394,606)
<i>Adjustments for:</i>			
Depreciation and amortisation		5,919,261	4,013,897
(Gain)/loss on revaluation of investment property	9(b)	(23,388,029)	11,221,630
Impairment loss on trade receivables		108,351	18,061
Write off of prepayments for non-current assets		-	138,971
Write off of property and equipment		181,727	-
Deferred income		(33,906)	-
Net finance (income)/costs		(13,978,968)	4,655,918
		9,858,333	7,653,871
<i>Changes in:</i>			
Trade and other receivables		(341,044)	(321,445)
Inventories		(262,665)	(79,780)
Prepayments		(50,137)	(11,648)
Prepayments received		2,109,708	(83,923)
Trade and other payables		(1,249,156)	1,756,607
Security deposit payable		714,319	-
Deferred income		722,931	-
Net cash from operating activities		11,502,289	8,913,682
Cash flows from investing activities			
Acquisition of property and equipment	9	(121,443)	(175,927)
Prepayment for non-current assets		(431,140)	-
Net cash used in investing activities		(552,583)	(175,927)
Cash flows from financing activities			
Repayment of borrowings	11	-	(6,230,300)
Interest paid	11	(9,770,050)	-
Net cash used in financing activities		(9,770,050)	(6,230,300)
Net increase in cash and cash equivalents		1,179,656	2,507,455
Cash and cash equivalents at 1 January		2,885,031	465,939
Effect of movements in exchange rates on cash and cash equivalents		(222,192)	(88,363)
Cash and cash equivalents at 31 December	7	3,842,495	2,885,031

1. Reporting entity

(a) Georgian business environment

The Company's operations are located in Georgia. Consequently, the Company is exposed to the economic and financial markets of Georgia, which display characteristics of an emerging market. The legal, tax and regulatory frameworks continue development, but are subject to varying interpretations and frequent changes which together with other legal and fiscal impediments contribute to the challenges faced by entities operating in Georgia. The COVID-19 coronavirus pandemic and war in Ukraine in 2022 have further increased uncertainty in the business environment in Georgia.

In February 2022, because of the war between the Russian Federation and Ukraine, a number of countries imposed sanctions against the Russian Federation. The conflict affects not only the economic activity of two countries but the global economy as well. As a result of sanctions, commodity and food prices have risen in many countries around the world, the established links between supply of resources have been disrupted, inflation also affects the prices, and analysts also forecast economic implications for the global industry.

Global factors resulted in 11.9% inflation rate for 2022 in Georgia. However, despite the high inflation Georgian economy grew by 10% in 2022 based on preliminary information. The real GDP growth is mainly driven by the increased export, tourism revenues and acceleration of remittances related to the inflow of migrants/tourists from Russia, Ukraine and Belarus since the start of the conflict in Ukraine. Georgian Lari got jitters as the war in Ukraine broke, but it appreciated against the USD on balance by 12.53 % in 2022. Sources: www.geostat.ge; www.nbg.gov.ge.

The financial statements reflect management's assessment of the impact of the Georgian business environment on the operations and the financial position of the Company. The future business environment may differ from management's assessment.

(b) Organisation and operations

Dhabi Group Georgia LLC (the Company) is a limited liability company as defined in the Law on Entrepreneurs of Georgia and was incorporated on 4 September 2007 with identification number 204537411.

The Company's registered office is 43 Chavchavadze Avenue, Tbilisi, Georgia.

The Company owns the high class building in the centre of Tbilisi (29 Rustaveli avenue) part of which is rented to third parties and part is operated by the Company as the Biltmore Tbilisi branded hotel (the Hotel) since 2016.

The Company's shareholder structure is as follows:

Owners	Ownership interest, %
HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan	66.30
HH Sheikh Mohammed Butti Al Hamed	20.22
HH Sheikh Suroor Bin Mohammed Alenahyan	13.48
	100%

The Company is ultimately controlled by an individual, HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan (Ultimate Controlling Party – UCP). The Company's funding is from, and credit exposures are to, the entities under common control, headed by the Ultimate Controlling Party. As a result, the Company is economically dependent upon the group headed by the Ultimate Controlling Party. Related party transactions are disclosed in note 15 of these financial statements.

2. Basis of accounting

(a) Statement of compliance

The accompanying financial statements are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS Standards”).

(b) Going concern

As at 31 December 2022 and 31 December 2021, current liabilities of the Company exceeded its current assets by GEL 10,647 thousand and GEL 76,599 thousand, respectively.

Notwithstanding, the current situation above, these financial statements have been prepared on a going concern basis, which the management consider to be appropriate due to the following reasons:

The management has prepared cash flow forecasts for a period of 12 months from the date of approval of these financial statements, which indicate that, taking account of reasonably possible downsides, the Company will have sufficient funds, through funding from its UCP, to meet its liabilities as they fall due for that period. The forecasts assume that operations of the Hotel will continue post COVID-19 recovery and are expected to grow gradually and that, based on the past experience, the Company has reasonable expectation that it is in a position to negotiate with Dhabi Contracting LLC deferral of the principal and interest repayments under the current loan facility, if needed (see note 11).

Those forecasts also consider that in the unlikely worst-case scenario, the Company’s Ultimate Controlling Party will provide additional financial support. The Ultimate Controlling Party has indicated his intention to continue to make available such funds as are needed by the Company for the period covered by the forecasts. As with any company placing reliance on ultimate controlling party for financial support, the management of the Company acknowledge that there can be no certainty that this support will continue although, at the date of approval of these financial statements, they have no reason to believe that it will not do so.

Based on this and other assumptions, the management of the Company believes that the Company will have sufficient funds to meet its liabilities as they fall due for the period of at least 12 months from the date of approval of these financial statements and therefore have prepared the financial statements on a going concern basis. The management also believes that there are no material uncertainties around the going concern assumption.

3. Functional and presentation currency

The national currency of Georgia is the Georgian Lari (“GEL”), which is the Company’s functional currency and the currency in which these financial statements are presented. All financial information is presented in GEL, except when otherwise indicated.

4. Use of estimates and judgments

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

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

affected.

Information about critical judgments in applying accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognised in the financial statements is included in the following notes:

- Note 18 (f)(iv) – useful life of property and equipment;
- Note 11 (a) – fair value of loans and borrowings.

Information about assumptions and estimation uncertainties that have a significant risk of resulting in a material adjustment within the next financial year is included in the following notes:

- Note 9 (a) – revaluation of property and equipment;
- Note 9 (b) – determination of fair value of the investment property.

Measurement of fair values

A number of the Company's accounting policies and disclosures require the determination of fair values, for both financial and non-financial assets and liabilities. Fair values have been determined for measurement and for disclosure purposes.

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Company uses market observable data as far as possible.

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

- *Level 1*: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- *Level 2*: inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- *Level 3*: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

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

The Company recognises transfers between levels of the fair value hierarchy at the end of the reporting period during which the change has occurred.

Further information about the assumptions made in measuring fair values is included in the following notes:

- Note 9 (a) – revaluation of property and equipment;
- Note 9 (b) – determination of fair value of the investment property;
- Note 13 (a) – fair value of financial assets and liabilities.

5. Revenue

GEL	2022	2021
Room revenue	19,074,173	15,127,545
Food and beverage revenue	5,818,013	3,155,266
Other revenue	1,560,887	1,041,756
Total revenue from contracts with customers	26,453,073	19,324,567
Investment property rentals	1,953,702	2,163,562
	28,406,775	21,488,129

(i) Future minimum lease payments

The future minimum lease payments (excluding VAT) under non-cancellable lease of the investment property are receivable as follows:

GEL	31 December 2022	31 December 2021
Less than one year	2,323,031	7,500,994
Between one and two years	5,944,400	7,830,119
Between two and five years	19,676,707	25,918,674
More than five years	32,414,730	58,046,271
	60,358,868	99,296,058

The major part future minimum lease payments is attributable to rental of casino space. In January 2022, the lease agreement of casino space was terminated, however in July 2022, a new lease agreement was concluded with new casino operator.

As guarantee for the fulfilment of obligations pursuant to the above-mentioned lessee agreement, the lessor paid to the Company the security deposit in the amount of GEL 1,437,250. The Company may use the security deposit to cover any liability arising from the non-performance by the lessee of any of its obligations under the lease agreement. Upon termination or expiry of the lease agreement the sum of the security deposit remaining not applied to any liability of the lessee should be refunded to it by the Company.

Consequently, on initial recognition the Company recognised security deposit payable in the amount of GEL 714,319, which represents present value of the future cash flows discounted by incremental borrowing rate of the Company. Difference between nominal amount and present value is accounted as deferred income of GEL 722,931.

6. Operating costs

GEL	2022	2021
Hotel operating fees	3,241,452	2,639,075
Consumption of inventories	2,587,269	1,539,873
Property tax expense*	1,579,177	1,691,981
Utilities	2,233,428	1,646,960
Professional Fees	536,888	332,129
Agent fees	349,544	249,363
Insurance expense	367,185	439,288
Bank commissions	313,436	237,998
Business trip expense	180,243	23,273
Entertainment expense	113,240	17,100
Other expense	1,493,652	782,004
	12,995,514	9,599,044

*In June 2022 the Parliament of Georgia enacted an exemption for 2021 property tax for businesses

engaged in hospitality sector. Considering that the exemption was enacted in June 2022, the Company recognized property tax expense of GEL 1,198,834 and respective liability in the financial statements for the year ended 31 December 2021, which was reversed in 2022 and is included in other income.

7. Cash and cash equivalents

GEL	31 December 2022	31 December 2021
Cash on hand	81,809	55,360
Cash at bank	3,760,686	2,829,671
Cash and cash equivalents in the statement of financial position and statement of the cash flows	3,842,495	2,885,031

None of the cash balances are impaired or past due. The Company's exposure to interest rate, currency and credit risks and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities is disclosed in Note 13.

8. Trade and other receivables

GEL	31 December 2022	31 December 2021
Trade and other receivables	1,384,482	1,151,789
Impairment allowance on trade receivables	(411,887)	(411,887)
	972,595	739,902

The Company's exposure to credit and currency risks and impairment losses related to trade receivables is disclosed in Note 13.

9. Property and equipment and investment property

GEL	Land and building	Furniture, fixture and fittings	Total
Cost/Revalued amount			
Balance at 1 January 2021	170,075,675	11,125,570	181,201,245
Additions	-	175,927	175,927
Revaluation	17,470,268	-	17,470,268
Balance at 31 December 2021	187,545,943	11,301,497	198,847,440
Balance at 1 January 2022	187,545,943	11,301,497	198,847,440
Additions	-	121,443	121,443
Revaluation	(32,899,026)	-	(32,899,026)
Write-off	-	(181,727)	(181,727)
Balance at 31 December 2022	154,646,917	11,241,213	165,888,130
Depreciation			
Balance at 1 January 2021	(8,671,197)	(7,124,306)	(15,795,503)
Depreciation for the year	(2,394,955)	(1,533,876)	(3,928,831)
Balance at 31 December 2021	(11,066,152)	(8,658,182)	(19,724,334)
Balance at 1 January 2022	(11,066,152)	(8,658,182)	(19,724,334)
Depreciation for the year	(4,559,580)	(1,274,615)	(5,834,195)
Balance at 31 December 2022	(15,625,732)	(9,932,797)	(25,558,529)
Carrying amounts			
At 1 January 2021	161,404,478	4,001,264	165,405,742
At 31 December 2021	176,479,791	2,643,315	179,123,106
At 31 December 2022	139,021,185	1,308,416	140,329,601

GEL	Land and building	Furniture, fixture and fittings	Total
Carrying amounts had no revaluations taken place			
At 1 January 2021	95,999,476	4,001,264	100,000,740
At 31 December 2021	93,604,521	2,643,315	96,247,836
At 31 December 2022	89,044,941	1,308,416	90,353,357

Land represents a 9,121 square meter land plot located on 29 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia.

Subsequent to initial recognition, land and building are carried at revalued amounts.

(a) Revaluation of the land and the Hotel

The fair value of the land under the Hotel, and the Hotel, was determined by an independent property valuer as at 31 December 2022, having appropriate recognized professional qualifications and recent experience in the location and category of the property being valued. The fair value estimate is categorized into Level 3 of the fair value hierarchy, because of significant unobservable adjustments used in the valuation method.

The following table shows the valuation techniques used in measuring the fair value of the land and the Hotel, as well as the significant unobservable inputs used:

Property	Valuation technique
Land plot located on 29 Rustaveli Avenue	Fair value was determined based on announced asking prices of similar properties in the similar location and physical condition. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the lands, such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 0% to 15% (2021: 0% to 20%) adjustments to observed asking prices.

The Hotel	The fair value has been estimated using discounted cash flow techniques based on the expected cash inflows and outflows arising from the operations of the Hotel.
-----------	---

The following key assumptions are used in the estimation of the fair value:

- Cash flows are projected based on the Hotel's actual results and ten-year business plan, which assumes an EBITDA to revenue margin of approximately 41% (2021: 45%) during the projected period and full post -COVID 19 recovery from 2024;
- A pre-tax discount rate of 13.1% (2021: 11.87%) is applied in determining the present value of the future cash flows during the projected ten-year business plan and 10.88% (2021: 9.47%) pre-tax capitalization rate for the terminal period.

The value of the Hotel is particularly sensitive to the change in the discount rate and respective capitalization rate. A 1% increase in the discount rate and respective capitalization rate would result in the decrease of the fair value of the Hotel by approximately GEL 13 million (2021: GEL 17 million).

(b) Investment property

GEL	2022	2021
Balance at 1 January	65,651,484	81,315,355
Foreign exchange loss on investment property	(8,384,466)	(4,442,241)
Change in fair value	23,388,029	(11,221,630)
Balance at 31 December	80,655,047	65,651,484

Investment property represents rent space on 29 Rustaveli Avenue and a 4,041 square meter land plot with related improvements, located on 5 Gorgasali Turn, Tbilisi, Georgia, that is held for undetermined future use.

The Company has no restrictions on the sale of its investment property and no contractual or investment obligations resulting from its ownership.

The balance of investment property as at 31 December 2022 represents its fair value. The fair value estimate is categorized into Level 3 of the fair value hierarchy, because of significant unobservable adjustments used in the valuation method.

The following table shows the valuation techniques used in measuring the fair value of the land and the property leased out, as well as the significant unobservable inputs used:

Property	Valuation technique
Land plot located on 5 Gorgasali Turn	Fair value was determined based on announced asking prices of similar properties in the similar location and physical condition. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the lands, such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation, for which the management applied 0%-10% adjustments to observed asking prices.
Rent space on 29 Rustaveli Avenue	The fair value has been estimated using discounted cash flow techniques based on the expected cash inflows and outflows arising from the lease of rental spaces. The following key assumptions are used in the estimation of the fair value: – Cash flows are projected based on the average market rental price per square meter of similar rent property in the similar location and physical condition and actual rent agreements of the company where applicable, and ten-year business plan, which assumes an average occupancy rate of approximately 90% -95% (2021:90%-95%) in next 10 years and no significant growth in average market rental price per square meter for the projected period. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 0% to 20% (2021: 0% to 20%) adjustments to observed asking prices; and – A pre-tax discount rate of 13.1% (2021: 11.87%) is applied in determining the present value of the future cash flows during the projected ten-year business plan and 10.88% (2021: 9.47%) pre-tax capitalization rate for the terminal period.

The value of the investment property is particularly sensitive to the change in the discount rate and related capitalization rate. A 1% increase in the discount rate and respective capitalization rate would result in the decrease of the fair value of the investment property by approximately GEL 6 million (2021: GEL 6 million).

(c) Security

As at 31 December 2022 land and building located on 29 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia with a carrying amount of GEL 215,868,912 (2021: GEL 239,653,196) are pledged in respect of the credit facility (see note 11).

10. Equity

(a) Charter capital

Charter capital represents the nominal amount of capital in the founding documentation of the Company.

(b) Dividends

Under the Georgian legislation, limited liability companies shall maintain distributable reserves to the extent that their total assets cover total liabilities and subscribed capital, as recorded in the financial statements prepared in accordance with IFRS Standards.

No dividends were declared or paid in 2022 and 2021.

(c) Revaluation reserve

The revaluation surplus for property and equipment comprises the cumulative positive revalued value of property and equipment, until the assets are derecognised or impaired.

11. Loans and borrowings

This note provides information about the contractual terms of the Company's interest-bearing loans and borrowings, which are measured at amortised cost. For more information about the Company's exposure to interest rate, foreign currency and credit risk, see note 13.

GEL	31 December 2022	31 December 2021
Non-current liabilities		
Secured related party loan	243,049,743	210,071,120
	243,049,743	210,071,120
Current liabilities		
Secured related party loan	9,457,000	74,342,400
	9,457,000	74,342,400

(a) Terms and debt repayment schedule

Terms and conditions of outstanding loans were as follows:

GEL				31 December 2022		31 December 2021	
	Currency	Nominal interest rate	Year of maturity	Face value	Carrying amount	Face value	Carrying amount
Secured related party loan	USD	7.5%	2035	255,598,157	252,506,743	287,046,862	284,413,520
Total interest-bearing liabilities				255,598,157	252,506,743	287,046,862	284,413,520

Secured related party loan is payable to the entity under common control, Dhabi Contracting LLC. The loan is secured with land and building owned by the Company located on 29 Rustaveli Avenue (see note 9(c)).

In January 2022, the terms of the loan were amended as follows: annual payments reduced to USD 3,500,000 and maturity prolonged to 2035. This resulted in substantial modification of the contractual terms and as a result original loan was derecognized and new loan was recognized at fair value of 4.67%. Respective modification loss of GEL 2,673,400 was recognized in profit or loss.

(b) Changes in liabilities arising from financing activities

GEL	2022	2021
Balance at 1 January	284,413,520	290,354,856
Repayment of borrowings	-	(6,230,300)
Interest paid	(9,770,050)	-
Total change from financing cash flows	(9,770,050)	(6,230,300)
 The effect of changes in foreign exchange rates	 (37,256,061)	 (16,584,730)
Interest expense recognised during the year	12,445,934	17,288,186
Loss/(gain) on change in cash flows	2,673,400	(414,492)
Balance at 31 December	252,506,743	284,413,520

12. Capital management

The Company has no formal policy for capital management, but management seeks to maintain a sufficient capital base for meeting the Company's operational and strategic needs, and to maintain confidence of market participants. This is achieved with efficient cash management and long-term investment plans mainly financed by the Company's owners through either equity or loan financing.

There were no changes in the Company's approach to capital management during the year. The Company is not subject to externally imposed capital requirements.

13. Fair values and risk management

(a) Fair value of financial assets and liabilities

The estimates of fair value are intended to approximate the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. However, given the uncertainties and the use of subjective judgment, the fair value should not be interpreted as being realizable in an immediate sale of the assets or transfer of liabilities.

The Company has determined fair values of financial assets and liabilities using valuation techniques. The objective of valuation techniques is to arrive at a fair value determination that reflects the price that would be received to sell the asset or paid to transfer the liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The valuation technique used is the discounted cash flow model. Fair value of all financial assets and liabilities is calculated based on the present value of future principal and interest cash flows, discounted at the market rate of interest at the reporting date.

Management believes that the fair values of the Company's financial assets and liabilities approximate their carrying amounts.

(b) Financial risk management

The Company has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- credit risk;
- liquidity risk;
- market risk;
- currency risk.

(i) Risk management framework

Management has overall responsibility for the establishment and oversight of the Company's risk

management framework and is responsible for developing and monitoring the Company's risk management policies and reporting regularly to the shareholders on its activities.

The Company's risk management policies are established to identify and analyse the risks faced by the Company, to set appropriate risk limits and controls, and to monitor risks and adherence to limits. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Company's activities. The Company, through its training and management standards and procedures, aims to develop a disciplined and constructive control environment in which all employees understand their roles and obligations.

The shareholders oversee how management monitors compliance with the Company's risk management policies and procedures and review the adequacy of the risk management framework in relation to the risks faced by the Company.

(ii) 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 from cash and cash equivalents and trade receivables. The carrying amounts of financial assets represents the maximum credit exposure.

Cash and cash equivalents

The Company holds the majority of its funds with one Georgian bank with short-term default rating of B, rated by Fitch Ratings. The balances are Stage 1 and not past due. The Company does not expect any counterparty to fail to meet its obligations.

Trade receivables

The Company's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristics of each customer. During 2022, about 4% (2021: 9%) of the Company's revenue is attributable to sales transactions with a single customer. Credit risk is managed by requesting prepayments from the major customers/companies. Accordingly, the Company's trade receivables mainly consist of receivables from individuals and small companies.

The Company establishes an allowance for impairment that represents its estimate of expected credit losses in respect of trade receivables.

Expected credit loss assessment for corporate customers as at 31 December 2022 and 31 December 2021

The Company allocates each exposure to a credit risk grade based on data that is determined to be predictive of the risk of loss (including but not limited to external ratings, audited financial statements, management accounts and cash flow projections and available press information about customers) and applying experienced credit judgement regarding customer behaviour. Credit risk grades are defined using qualitative and quantitative factors that are indicative of the risk of default and are aligned to external credit rating definitions from agencies.

Expected credit loss

The following table provides information about the exposure to credit risk and expected credit losses (ECL) for trade receivables from customers as at 31 December 2022 and 31 December 2021:

	31 December 2022		
	Not credit-impaired	Credit-impaired	Total
GEL			
Customer credit risk grade			
Low risk	576,838	-	576,838
High risk	-	807,644	807,644
Total gross carrying amount	576,838	807,644	1,384,482
Loss allowance	(7,024)	(404,863)	(411,887)
	569,814	402,781	972,595

	31 December 2021		
	Not credit-impaired	Credit-impaired	Total
GEL			
Customer credit risk grade			
Low risk	397,855	-	397,855
High risk	-	753,934	753,934
Total gross carrying amount	397,855	753,934	1,151,789
Loss allowance	(7,024)	(404,863)	(411,887)
	390,831	349,071	739,902

The Company allocates each exposure to a credit risk grade based on data that is determined to be predictive of the risk of loss (including but not limited to external ratings, information on potential financial difficulties of the counterparties and information on past due days) and applying experienced credit judgement.

Low risk - the counterparties have a strong capacity to meet their contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may not likely reduce the ability of the counterparties to fulfil their contractual cash flow obligations. Weighted average loss rate for low risk grade is approximately 1% (2021: 2%).

High risk - the counterparties have a weak capacity to meet their contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may likely reduce the ability of the counterparties to fulfil their contractual cash flow obligations. Weighted average loss rate for high risk grade is approximately 50% (2021: 54%).

Exposures within each credit risk grade are segmented by historical information and an ECL rate is calculated for each segment based on delinquency status, external credit rating and actual credit loss experience over the past years. These rates are multiplied by scalar factors to reflect differences between economic conditions during the period over which the historical data has been collected, current conditions and the Company's view of economic conditions over the expected lives of the receivables.

The movement in the allowance for impairment in respect of trade receivables during the year was as follows:

GEL	2022	2021
Balance at the beginning of the year	411,887	505,082
Increase during the year	108,351	18,061
Written-off	(108,351)	(111,256)
Recovery of previously recognized impairments	-	-
Balance at end of the year	411,887	411,887

The allowance account in respect of trade receivables is used to record impairment losses until all possible opportunities for recovery have been exhausted; at that point the amounts are written off against the financial asset directly.

(iii) Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Company's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Company's reputation.

The Company ensures that it maintains enough cash to be always available to meet the Company's financial obligations, incurred from day to day operations or due to some unforeseen circumstances. This excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters.

Exposure to liquidity risk

The following are the contractual maturities of financial liabilities, including estimated interest payments and excluding the impact of netting agreements. It is not expected that the cash flows included in the maturity analysis could occur significantly earlier, or at significantly different amounts.

31 December 2022

GEL	Carrying amount	Contractual cash flows	0-12 Months	1-2 years	Over 2 years
Loans and borrowings	252,506,743	415,970,313	9,457,000	9,457,000	397,056,313
Trade and other payables	3,993,209	3,993,209	3,993,209	-	-
Security Deposit	693,835	1,351,000	-	-	1,351,000
	257,193,787	421,314,522	13,450,209	9,457,000	398,407,313

31 December 2021

GEL	Carrying amount	Contractual cash flows	0-12 Months	1-2 years	Over 2 years
Loans and borrowings	284,413,520	390,627,383	74,342,400	27,878,400	288,406,583
Trade and other payables	5,670,780	5,670,779	5,670,779	-	-
	290,084,300	396,298,162	80,013,179	27,878,400	288,406,583

As at 31 December 2022 and 2021, the Company maintains a credit line facility of USD 135,000,000 with the entity under common control, Dhabi Contracting LLC.

(iv) Market risk

Market risk is the risk that changes in market prices, such as foreign exchange rates, interest rates and equity prices will affect the Company's income or the value of its holdings of financial instruments. The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimising the return.

Currency risk

The Company is exposed to currency risk on loans and borrowings, cash and cash equivalents and trade and other payables that are denominated in a currency other than GEL. The currencies in which these transactions are primarily denominated is USD.

Exposure to currency risk

The Company's exposure to foreign currency risk was as follows:

	USD -denominated 31 December 2022	USD -denominated 31 December 2021
GEL		
Cash and cash equivalents	399,144	118,227
Trade and other payables	(3,186,388)	(3,726,800)
Loans and borrowings	(252,506,743)	(284,413,520)
Net exposure	(255,293,987)	(288,022,093)

The following significant exchange rates applied during the year:

in GEL	Average rate		Reporting date spot rate	
	2022	2021	2021	2021
USD 1	2.9156	3.2209	2.7020	3.0976

Sensitivity analysis

A reasonably possible strengthening (weakening) of the GEL, as indicated below, against USD at 31 December 2022 and 31 December 2021 would have affected the measurement of financial instruments denominated in a foreign currency and profit or loss by the amounts shown below, respectively. The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant.

GEL	2022	2021
10% appreciation of USD against GEL	(25,529,399)	(28,802,209)

A weakening of the GEL against USD at 31 December 2022 and 31 December 2021 would have had the equal but opposite effect on the above currencies to the amounts shown above, on the basis that all other variables remain constant.

Interest rate risk

Changes in interest rates impact primarily loans and borrowings by changing either their fair value (fixed rate debt) or their future cash flows (variable rate debt). Management does not have a formal policy of determining how much of the Company's exposure should be to fixed or variable rates. However, at the time of raising new loans and borrowings management uses its judgment to decide whether it believes that a fixed or variable rate would be more favorable to the Company over the expected period until maturity.

At the reporting date the Company is not significantly exposed to interest rate risk from its use of loans and borrowings as they bear fixed interest rates.

14. Contingencies

(a) Taxation contingencies

The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are sometimes unclear, contradictory and subject to varying interpretation. A tax year remains open for review by the tax authorities during the three subsequent calendar years, however under certain circumstances a tax year may remain open longer.

These circumstances may create tax risks in Georgia that are more significant than in other countries with more developed taxation system. Management believes that it has provided adequately for tax liabilities based on its interpretations of applicable Georgian tax legislation, official pronouncements and court decisions. However, the interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on these financial statements, if the authorities were successful in enforcing their interpretations, could be significant.

(b) Litigation

In the ordinary course of business, the Company is subject to legal actions, litigations and complaints. Management believes that the ultimate liability, if any, arising from such actions or complaints will not have a material adverse effect on the financial condition or the results of future operations.

15. Related parties

(a) Parent and ultimate controlling party

The Company is directly owned and ultimately controlled by an individual, HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan. No publicly available financial statements are produced by the Company's ultimate controlling party.

(b) Transactions with key management personnel

Key management remuneration

Key management received the following remuneration during the year, which is included in wages and salaries:

GEL	2022	2021
Salaries and bonuses	<u>477,333</u>	<u>403,666</u>

(c) Other related party transactions and outstanding balances

Interest expense presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income relates to the loans and borrowings from the entities under common control. See note 11 for the terms of those loans and borrowings.

Trade and other payables as at 31 December 2021 include the payable to an entity under common control, Dhabi Construction LLC, of GEL 3,186,388 (31 December 2021: GEL 3,652,907), which relates to the service provided with respect to the Hotel grand opening ceremony. Change in payables is attributable to foreign exchange rate fluctuation between 31 December 2022 and 31 December 2021.

Cash and cash equivalents as at 31 December 2022 include cash at bank balances held within an entity under common control, Terabank JSC of GEL 3,010,296 (31 December 2021: GEL 2,820,745). In 2022 rent income from Terabank JSC is GEL 117,839 (2020: GEL 131,799).

All outstanding balances with related parties, except for the loan payable, are non-interest bearing and are to be settled in cash within one year of the reporting date. Other than loan payable, none of the related party balances are secured.

16. Basis of measurement

The financial statements are prepared on the historical cost basis except that property and equipment which is carried at revalued amount and investment property, which is measured at fair value on each reporting date.

17. Subsequent events

During 2023, the Company sold its investment property located in 5, Gograsali Turn, Tbilisi, Georgia for USD 1,700,000 excluding VAT, which approximates carrying amount of the investment property as at 31 December 2022.

18. Significant accounting policies

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

(a) Revenue

Revenue is measured based on the consideration specified in a contract with a customer. The Company recognises revenue when it transfers control over a good or service to a customer.

Room revenue - Revenue is recognised over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognise is assessed based on completed guest nights in the hotel.

Food and beverage revenue - Revenue is recognised at a point in time when the goods have been accepted by customers. The Company recognizes revenue when it transfers control at a point in time for the sale of goods and over time for the provision of services, however services are provided in an insignificantly short period of time. Revenues are recognized in contractual consideration, net of value added tax charged to customers.

Other revenue - Revenue is recognised over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognise is assessed based on the works completed, however services are provided in an insignificantly short period of time. Revenues are recognized in contractual consideration, net of value added tax charged to customers.

Rent income - Rental income from investment property is recognized in the income statement on a straight-line basis over the term of the lease. Lease incentives granted are recognized as an integral part of the total rental income, over the term of the lease.

(b) Finance costs

The Company's finance costs include:

- Interest expense on financial liabilities measured at amortized cost;
- The gain or loss recognized on modification of contractual terms of financial instruments;
- The foreign currency gain or loss on financial assets and financial liabilities; and
- The gain or loss on fair value of investment property due to foreign currency fluctuations.

Interest expense is recognised as it accrues in profit and loss, using the effective interest method.

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

(c) Foreign currency

(i) Foreign currency transactions

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

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

Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies that are measured at fair value are translated to the functional currency at the exchange rate at the date that the fair value was determined. Non-monetary items in a foreign currency that are measured based on historical cost are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Foreign currency differences arising in retranslation are recognised in profit or loss.

(d) Income tax

Income tax expense comprises current and deferred tax. It is recognized in profit or loss except to the extent that it relates to a business combination, or items recognized directly in equity or in other comprehensive income.

(i) Current tax

Current tax comprises the expected tax payable or receivable on the taxable income or loss for the year, using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date, and any adjustment to tax payable in respect of previous years. Current tax payable also includes any tax liability arising from dividends.

On 13 May 2016 the Parliament of Georgia passed the bill on corporate income tax reform (also known as the Estonian model of corporate taxation), which mainly moves the moment of taxation from when taxable profits are earned to when they are distributed. The law has entered into force in 2016 and is effective for tax periods starting after 1 January 2017 for all entities except for financial institutions (such as banks, insurance companies, microfinance organizations, pawnshops), for which the law should have become effective from 1 January 2023. In 2022 the Government of Georgia has approved the changes to the current corporate tax model in Georgia for financial institutions, applicable from 2023. According to the amendments to the legislation, the part of financial institutions will no longer switch to the Estonian tax model.

The new system of corporate income taxation does not imply exemption from Corporate Income Tax (CIT), rather CIT taxation is shifted from the moment of earning the profits to the moment of their distribution; i.e. the main tax object is distributed earnings. The Tax Code of Georgia defines Distributed Earnings (DE) to mean profit distributed to shareholders as a dividend. However, some other transactions are also considered as DE, for example non-arm's length cross-border transactions with related parties and/or with persons exempted from tax are also considered as DE for CIT purposes. In addition, the tax object includes expenses or other payments not related to the entity's economic activities, free of charge supply and over-limit representative expenses.

The corporate income tax arising from the payment of dividends is accounted for as an expense in the period when dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid. The amount of tax payable on a dividend distribution is calculated as 15/85 of the amount of the net distribution.

Set off the tax payable on dividends declared and paid is available for the corporate income tax paid on the undistributed earnings in the years 2008-2016, if those earnings are distributed in 2017 or further years.

The Tax Code of Georgia provides for charging corporate income tax on certain transactions not related to the entity's economic activities, free of charge supplies and representative expenses over the allowed limit. The Company considers the taxation of such transaction as outside of the scope of IAS 12 *Income Taxes* and accounts for the tax on such items as taxes other than on income.

(ii) Deferred tax

Due to the nature of the new taxation system described above, the entities registered in Georgia do not have any differences between the tax bases of assets and their carrying amounts and hence, no deferred income tax assets and liabilities arise.

Tax losses accrued in the prior periods cannot be utilized against the future taxable profits.

(e) Inventories

Inventories are measured at the lower of cost and net realisable value. The cost of inventories is based on the weighted average cost principle, and includes expenditure incurred in acquiring the inventories, production or conversion costs and other costs incurred in bringing them to their existing location and condition.

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

(f) Property and equipment

(i) Recognition and measurement

Items of property and equipment are initially recognized at cost. Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for their intended use, the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located.

After initial recognition, items of property and equipment, specifically land and buildings are carried at a revalued amount, being its fair value at the date of the revaluation less any subsequent accumulated depreciation and subsequent accumulated impairment losses.

After initial recognition items of property and equipment, specifically furniture, fixtures and fittings are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses. Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset.

Revaluations are made with sufficient regularity to ensure that the carrying amount does not differ materially from that which would be determined using fair value at the end of the reporting period.

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

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

A revaluation increase on the above property and equipment is recognised directly under the heading of revaluation surplus in other comprehensive income. However, the increase is recognised in profit or loss to the extent that it reverses a revaluation decrease of the same asset previously recognised in profit or loss.

A revaluation decrease on the above property and equipment is recognised in profit or loss. However,

the decrease is recognised in other comprehensive income to the extent of any credit balance existing in the revaluation surplus.

When the use of a property changes from owner-occupied to investment property, the property is remeasured to fair value and reclassified accordingly. Any gain arising on this remeasurement is recognised in profit or loss to the extent that it reverses a previous impairment loss on the specific property, with any remaining gain recognised in other comprehensive income and presented in the revaluation reserve. Any loss is recognised in profit or loss.

(ii) Subsequent costs

Subsequent expenditure is capitalised only if it is probable that the future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Company.

The costs of the day-to-day servicing of property and equipment are recognised in profit or loss as incurred.

(iii) Revaluation of land and buildings

Land and buildings is measured at fair value, based on periodic valuation by external independent valuers. A revaluation increase on land and buildings is recognised directly under the heading of revaluation surplus in other comprehensive income. However, the increase is recognised in profit or loss to the extent that it reverses a revaluation decrease of the same asset previously recognised in profit or loss.

A revaluation decrease on land and buildings is recognised in profit or loss. However, the decrease is recognised in other comprehensive income to the extent of any credit balance existing in the revaluation surplus.

(iv) Depreciation

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

Depreciation is generally recognised in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of an item of property and equipment, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset.

The estimated useful lives of significant items of property and equipment, except for land, for the current and comparative periods are as follows:

– Buildings	15-50 years.
– Furniture, fixture and fittings	3-12 years.

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each financial year end and adjusted if appropriate.

(v) Borrowing costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized to the respective qualifying asset using the effective interest method, unless a qualifying asset is measured at fair value.

(vi) Reclassification to investment property

When the use of a property changes from owner-occupied to investment property, the property is remeasured to fair value and reclassified accordingly. Any gain arising on this remeasurement is recognised in profit or loss to the extent that it reverses a previous impairment loss on the specific property, with any remaining gain recognised in OCI and presented in the revaluation reserve. Any loss is recognised in profit or loss.

(g) Investment property

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

Investment properties are initially measured at cost, including related transaction costs. Cost includes expenditure that is directly to the acquisition of the investment property. The cost of self-constructed investment property includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the investment property to a working condition for their intended use, and capitalized borrowing costs.

After initial recognition, investment properties are measured at fair value, determined periodically by an independent registered valuer based on estimated discounted cash flows and recent market transactions. Any gain or loss arising from a change in fair value of investment properties is recognized in profit or loss.

(h) Financial instruments

(i) Recognition and initial measurement

Trade receivables and debt securities issued are initially recognised when they are originated. All other financial assets and financial liabilities are initially recognised when the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

A financial asset (unless it is a trade receivable without a significant financing component) or financial liability is initially measured at fair value plus, for an item not at FVTPL, transaction costs that are directly attributable to its acquisition or issue. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price.

(ii) Classification and subsequent measurement

Financial assets

On initial recognition, a financial asset is classified as measured at: amortised cost; FVOCI – debt investment; FVOCI – equity investment; or FVTPL.

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

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

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

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

designated as at FVTPL:

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

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

All financial assets not classified as measured at amortized cost or FVOCI as described above are measured at FVTPL.

Trade and other receivables and cash and cash are classified as measured at amortised cost.

Financial liabilities – Classification, subsequent measurement and gains and losses

Financial liabilities are classified as measured at amortised cost or FVTPL. A financial liability is classified as at FVTPL if it is classified as held-for-trading, it is a derivative or it is designated as such on initial recognition. Financial liabilities at FVTPL are measured at fair value and net gains and losses, including any interest expense, are recognised in profit or loss. Other financial liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method. Interest expense and foreign exchange gains and losses are recognised in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is also recognised in profit or loss.

(iii) Modification of financial assets and financial liabilities

Financial Assets

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

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

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

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

If the cash flows of the modified asset carried at amortised cost are not substantially different, then the modification does not result in derecognition of the financial asset. In this case, the Company recalculates the gross carrying amount of the financial asset and recognises the amount arising from adjusting the gross carrying amount as a modification gain or loss in profit or loss. The gross carrying

amount of the financial asset is recalculated as the present value of the renegotiated or modified contractual cash flows that are discounted at the financial asset's original effective interest rate. Any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the modified financial asset and are amortised over the remaining term of the modified financial asset.

Financial liability

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

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

Changes in cash flows on existing financial liabilities are not considered as modification, if they result from existing contractual terms. The Company treats the modification of an interest rate to a current market rate using the guidance on floating-rate financial instruments. This means that the effective interest rate is adjusted prospectively.

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

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

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

(iv) Derecognition

Financial assets

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

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

Financial liabilities

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

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

(v) Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Company currently has a legally enforceable right to set off the amounts and it intends either to settle them on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

(i) Charter capital

Charter capital is classified as equity.

(j) Impairment

(i) Non-derivative financial assets

The Company recognises loss allowances for ECLs on financial assets measured at amortised cost.

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

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

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

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

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

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

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

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

12-month ECLs are the portion of ECLs that result from default events that are possible within the 12 months after the reporting date (or a shorter period if the expected life of the instrument is less than 12 months).

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

Measurement of ECLs

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

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

Credit-impaired financial assets

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

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

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

Presentation of allowance for ECL in the statement of financial position

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

Write-off

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

(ii) Non-financial assets

The carrying amounts of the Company's non-financial assets, are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated.

For the purpose of impairment testing, assets that cannot be tested individually are grouped together into the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets or CGU.

The Company's corporate assets do not generate separate cash inflows and are utilised by more than one CGU. Corporate assets are allocated to CGUs on a reasonable and consistent basis and tested for impairment as part of the testing of the CGU to which the corporate asset is allocated.

The recoverable amount of an asset or CGU is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset or CGU.

An impairment loss is recognised if the carrying amount of an asset or its related cash-generating unit (CGU) exceeds its estimated recoverable amount.

Impairment losses are recognised in profit or loss. Impairment losses recognised in respect of CGUs are allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the CGU (group of CGUs), and then to reduce the carrying amounts of the other assets in the CGU (group of CGUs) on a pro rata basis.

An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortisation, if no impairment loss had been recognised

(k) Employee benefits

Short-term employee benefit obligations are measured on an undiscounted basis and are expensed as the related service is provided.

A liability is recognised for the amount expected to be paid under short-term cash bonus or profit-sharing plans if the Company has a present legal or constructive obligation to pay this amount as a result of past service provided by the employee, and the obligation can be estimated reliably.

(l) Provisions

A provision is recognised if, as a result of a past event, the Company has a present legal or constructive obligation that can be estimated reliably, and it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation. Provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The unwinding of the discount is recognised as finance cost.

(m) Leases

The Company recognises lease payments received under operating leases as income on a straight-line basis over the lease term as part of investment property rentals.

(n) Government grants

Government grants are recognised when there is reasonable assurance that: (a) the entity will comply with the conditions attaching to them; and (b) the grants will be received.

The Company applies a net approach to government assistances.

19. New standards and interpretations not yet adopted

A number of new standards are effective for annual periods beginning after 1 January 2022 and earlier

application is permitted; however, the Group has not early adopted the new or amended standards in preparing these consolidated financial statements.

The following amended standards and interpretations are not expected to have a significant impact on the Group's consolidated financial statements.

- *Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments to IAS 1).*
- *Disclosure of Accounting Policies (Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2).*
- *Definition of Accounting Estimate (Amendments to IAS 8).*

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“

2022 წლის
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს "KPMG Georgia"

მე-5 სართული, GMT პლაზა

მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)

თბილისი, საქართველო 0105

IN 404437695

ტელეფონი +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“-ს მესაკუთრეებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს "დაბი გრუპ ჯორჯიას" (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე თანდართული შენიშვნებისგან, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ -ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს (ბესს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ საქართველოში ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისათვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს მმართველობით ანგარიშზე. ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშს.

ჩვენი პასუხისმგებლობა, ჩვენ მიერ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, მოიცავს ზემოთ ხსენებული მმართველობითი ანგარიშის გაცნობას და განსაზღვრას, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიში არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში მიღებულ ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ხომ არ შეიცავს არსებით უზუსტობებს.

ჩვენ არ გავცემთ რაიმე სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ. მმართველობითი ანგარიშის გაცნობის შემდეგ და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს შედეგად, ჩვენ გამოვთქვამთ აზრს იმასთან დაკავშირებით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

- შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) 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 კომპანიის ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არ 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, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა შეცდომით ან თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებულებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების საფუძველზე ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებითი უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ს 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 თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- 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 შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი კომპანია.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია:

ნიკოლოზ ჭოჭუა

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	9	140,329,601	179,123,106
საინვესტიციო ქონება	9	80,655,047	65,651,484
არამატერიალური აქტივები		274,997	360,063
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		431,140	-
გრძელვადიანი აქტივები		221,690,785	245,134,653
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	972,595	739,902
გადახდილი ავანსები		227,642	177,505
მარაგები		1,210,551	947,886
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	7	3,842,495	2,885,031
მოკლევადიანი აქტივები		6,253,283	4,750,324
სულ აქტივები		227,944,068	249,884,977
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	10	38,918,190	38,918,190
გადაფასების ნამეტი		36,040,333	68,939,359
დაგროვილი ზარალები		(108,343,348)	(149,393,245)
სულ კაპიტალი /(დეფიციტი)		(33,384,825)	(41,535,696)
ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	11	243,049,743	210,071,120
საგარანტიო დეპოზიტის ვალდებულება	5(i)	693,835	-
გადავადებული შემოსავალი	5(i)	689,025	-
გრძელვადიანი ვალდებულებები		244,432,603	210,071,120
სესხები და კრედიტები	11	9,457,000	74,342,400
მიღებული ავანსები		3,446,081	1,336,373
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15(c)	3,993,209	5,670,780
მოკლევადიანი ვალდებულებები		16,896,290	81,349,553
სულ ვალდებულებები		261,328,893	291,420,673
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		227,944,068	249,884,977

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად, რომელიც ფინანსური ანგარიშგების ნაწილია და განთავსებულია 10 - 39 გვერდებზე.

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
2022 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავალი	5	28,406,775	21,488,129
საოპერაციო ხარჯები	6	(12,995,514)	(9,599,044)
ხელფასები და გასამრჯელოები		(6,899,583)	(4,374,185)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(5,919,261)	(4,013,897)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ზარალი		(108,351)	(18,061)
შემოსულობა/(ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებაზე	9(b)	23,388,029	(11,221,630)
სხვა შემოსავალი	6	1,198,834	-
მოგება/(ზარალი) საოპერაციო საქმიანობიდან		27,070,929	(7,738,688)
საპროცენტო ხარჯი		(15,142,283)	(16,873,694)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		29,121,251	12,217,776
წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები)		13,978,968	(4,655,918)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		41,049,897	(12,394,606)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		41,049,897	(12,394,606)

ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში

ძირითადი საშუალებების გადაფასება	9	(32,899,026)	17,470,268
სხვა სრული (ზარალი)/შემოსავალი წლის განმავლობაში		(32,899,026)	17,470,268
მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		8,150,871	5,075,662

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 1 სექტემბერს და მისი სახელით ხელმოწერილია შემდეგი პირების მიერ:

Lina Amle
მთავარი ბუღალტერი

Andrew Adel Bishay Abdelmessih
გენერალური დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად, რომელიც ფინანსური ანგარიშგების ნაწილია და განთავსებულია 10 - 39 გვერდებზე.

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
2022 წლის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების ნამეტი	დაგროვილი ზარალები	სულ კაპიტალი /(დეფიციტი)
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	38,918,190	51,469,091	(136,998,639)	(46,611,358)
წლის ზარალი	-	-	(12,394,606)	(12,394,606)
ძირითადი საშუალებების გადაფასება	-	17,470,268	-	17,470,268
მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	17,470,268	(12,394,606)	5,075,662
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	38,918,190	68,939,359	(149,393,245)	(41,535,696)
 ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	 38,918,190	 68,939,359	 (149,393,245)	 (41,535,696)
წლის მოგება	-	-	41,049,897	41,049,897
ძირითადი საშუალებების გადაფასება	-	(32,899,026)	-	(32,899,026)
მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	(32,899,026)	41,049,897	8,150,871
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	38,918,190	36,040,333	(108,343,348)	(33,384,825)

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად, რომელიც ფინანსური ანგარიშგების ნაწილია და განთავსებულია 10 - 39 გვერდებზე.

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
2022 წლის ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან		1	
მოგება/(ზარალი) მოგების			
გადასახადით დაბეგვრამდე		41,049,897	(12,394,606)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია		5,919,261	4,013,897
(შემოსულობა)/ზარალი საინვესტიციო			
ქონების გადაფასებაზე	9(b)	(23,388,029)	11,221,630
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო მოთხოვნებზე		108,351	18,061
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი			
ავანსების ჩამოწერა		-	138,971
ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა		181,727	-
გადავადებული შემოსავალი		(33,906)	-
წმინდა ფინანსური (შემოსავალი)/ხარჯები		(13,978,968)	4,655,918
		9,858,333	7,653,871
ცვლილებები:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(341,044)	(321,445)
მარაგებში		(262,665)	(79,780)
გადახდილ ავანსებში		(50,137)	(11,648)
მიღებულ ავანსებში		2,109,708	(83,923)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(1,249,156)	1,756,607
საგარანტიო დეპოზიტის ვალდებულებაში		714,319	-
გადავადებულ შემოსავალში		722,931	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა		11,502,289	8,913,682
ფულადი სახსრები			
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	9	(121,443)	(175,927)
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		(431,140)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა		(552,583)	(175,927)
ფულადი სახსრები			
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
სესხების დაფარვა	11	-	(6,230,300)
გადახდილი პროცენტი	11	(9,770,050)	-
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა		(9,770,050)	(6,230,300)
ფულადი სახსრები			
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების			
წმინდა ზრდა		1,179,656	2,507,455
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები			
1 იანვარს		2,885,031	465,939
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად			
სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(222,192)	(88,363)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები		3,842,495	2,885,031
31 დეკემბერს	7		

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად, რომელიც ფინანსური ანგარიშგების ნაწილია და განთავსებულია 10 - 39 გვერდებზე.

1. ანგარიშვალდებული საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად, კომპანიაზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი ექვემდებარებიან განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ და ომმა უკრაინაში 2022 წელს კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა საქართველოს ბიზნეს გარემოში.

2022 წლის თებერვალში, რუსეთის ფედერაციასა და უკრაინას შორის შეიარაღებული კონფლიქტის გამო, რიგმა ქვეყნებმა დააწესეს სანქციები რუსეთის ფედერაციის წინააღმდეგ. კონფლიქტი გავლენას ახდენს არა მხოლოდ ორი ქვეყნის ეკონომიკურ საქმიანობაზე, არამედ გლობალურ ეკონომიკაზეც. სანქციების შედეგად, მსოფლიოს მრავალ ქვეყანაში გაიზარდა ფასები საყოფაცხოვრებო საქონელსა და სურსათზე, დაირღვა არსებული კავშირები რესურსების მიწოდებას შორის, ინფლაცია ასევე მოქმედებს ფასებზე და ანალიტიკოსები ასევე პროგნოზირებენ ეკონომიკურ გავლენას გლობალურ ინდუსტრიაზე.

2022 წელს, გლობალურმა ფაქტორებმა საქართველოში 11,9%-იანი ინფლაციის მაჩვენებელი განაპირობა. თუმცა, მიუხედავად მაღალი ინფლაციისა, წინასწარი ინფორმაციის მიხედვით, საქართველოს ეკონომიკა 2022 წელს 10%-ით გაიზარდა. მშპ-ს რეალური ზრდა ძირითადად განპირობებულია გაზრდილი ექსპორტით, ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლებით და ფულადი გზავნილების დაჩქარებით, რაც დაკავშირებულია რუსეთიდან, უკრაინიდან და ბელორუსიდან მიგრანტების/ტურისტების შემოდიანებასთან (უკრაინაში კონფლიქტის დაწყების შემდეგ). უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ ქართული ლარის კურსი მერყევი იყო, მაგრამ 2022 წელს ის დოლართან მიმართებაში 12,53%-ით გამყარდა. წყაროები: www.geostat.ge; www.nbg.gov.ge.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“ (შემდგომში „კომპანია“) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, როგორც განსაზღვრულია საქართველოს მეწარმეთა შესახებ კანონში და დაფუძნდა 2007 წლის 4 სექტემბერს. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204537411.

კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი № 43.

კომპანია ფლობს მაღალი კლასის შენობას თბილისის ცენტრში (რუსთაველის გამზირი №29), რომლის ნაწილიც გაქირავებულია მესამე მხარეებზე, ხოლო ნაწილს 2016 წლიდან კომპანია მართავს, როგორც „ბილტმორ თბილისი“-ს ბრენდის ქვეშ ფუნქციონირებად სასტუმროს (შემდგომში, „სასტუმრო“).

კომპანიის აქციონერთა სტრუქტურა არის შემდეგი:

მესაკუთრეები	საკუთრების წილი, %
HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan	66.30
HH Sheikh Mohammed Butti Al Hamed	20.22
HH Sheikh Suroor Bin Mohammed Alenahyan	13.48
	100%

კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელია ფიზიკური პირი „HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan“ (საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე). კომპანია იღებს დაფინანსებას (და აქვს საკრედიტო დაქვემდებარება) საბოლოო მაკონტროლებელი მხარის თაოსნობის ქვეშ მყოფი საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან. შედეგად, კომპანია ეკონომიკურად დამოკიდებულია ჯგუფზე, რომელსაც მართავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მე-15 შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

(b) ფუნქციონირებადი საწარმო

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის მოკლევადიანი ვალდებულებები 10,647 ათასი ლარით და 76,599 ათასი ლარით აჭარბებდა მის მოკლევადიან აქტივებს, შესაბამისად.

მიუხედავად ზემოაღნიშნული სიტუაციისა, ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე, რომელიც ხელმძღვანელობას მიაჩნია შესაფერისი, შემდეგი მიზეზების გამო:

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიაჩნია იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, საბოლოო მაკონტროლებელი მხარისგან დაფინანსების გზით, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის. პროგნოზები აკეთებს დაშვებას, რომ სასტუმროს საქმიანობა გაგრძელდება COVID-19-ის შემდგომ პერიოდშიც და მოსალოდნელია, რომ გაიზრდება ეტაპობრივად და კომპანიას, წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, აქვს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მას შეუძლია აწარმოოს მოლაპარაკებები შპს "დაბი კონტრაქტინგთან", საჭიროების შემთხვევაში, მიმდინარე საკრედიტო ხაზის ფარგლებში ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების გადავადების შესახებ (იხ. შენიშვნა 11).

აღნიშნული პროგნოზები ასევე ითვალისწინებს, რომ ნაკლებად სავარაუდო მოვლენათა ყველაზე ცუდი განვითარების შემთხვევაში, კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე დამატებით ფინანსურ მხარდაჭერას გაუწევს კომპანიას. საბოლოო მაკონტროლებელმა მხარემ დააფიქსირა მისი განზრახვა, რომ შემდგომშიც ხელმისაწვდომი გახადოს ფინანსური რესურსი კომპანიის საჭიროების შესაბამისად, პროგნოზით გათვალისწინებული პერიოდის განმავლობაში. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარის ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, კომპანიის ხელმძღვანელობა აცნობიერებს, რომ ვერ იქნება დარწმუნებული იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, მიუხედავად იმისა, რომ წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ.

ამ და სხვა დაშვებების საფუძველზე, კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დადასტურების თარიღიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის და შესაბამისად, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადობის პრინციპის მიხედვით. ხელმძღვანელობას ასევე მიაჩნია, რომ არ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა ფუნქციონირებადობის დაშვებასთან დაკავშირებით.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტაა ქართული ლარი, რომელიც ამავდროულად წარმოადგენს კომპანიის სამუშაო ვალუტას და ვალუტას, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება. ყველა ფინანსური ინფორმაცია წარმოდგენილია ლარში, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობებზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისგან.

შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგების აღიარება ხდება იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზეც მათ ექნებათ გავლენა.

ინფორმაცია იმ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასთან დაკავშირებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 18 (f)(iv) - ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები.
- შენიშვნა 11 (a) - სესხებისა და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება.

ინფორმაცია იმ დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობების შესახებ, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში არსებითი ცვლილების გამოწვევის მნიშვნელოვან რისკს ატარებენ, მოცემულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 9 (a) –ძირითადი საშუალებების გადაფასება;
- შენიშვნა 9 (b) - საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური და არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შეფასებისა და განმარტების მიზნებისათვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, კომპანია შეძლებისდაგვარად იყენებს ბაზრის დაკვირვებად მონაცემებს.

სამართლიანი ღირებულება, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებულ მონაცემებზე დაყრდნობით, იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის შემდეგ დონეებად:

- დონე 1: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი) იდენტური აქტივებისა ან ვალდებულებებისთვის.
- დონე 2: ამოსავალი მონაცემები აქტივისა ან ვალდებულებისთვის, გარდა კოტირებული ფასებისა, რომლებიც შეტანილია 1-ელ დონეში, და რომლებიც ემპირიულია პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან არაპირდაპირ (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- დონე 3: ამოსავალი მონაცემები აქტივისა ან ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები).

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

კომპანია ახდენს სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონეებს შორის გადასვლის აღიარებას იმ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, რომლის განმავლობაშიც ადგილი ჰქონდა ცვლილებას.

სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 9 (a) – ძირითადი საშუალებების გადაფასება;
- შენიშვნა 9 (b) – საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა.
- შენიშვნა 13 (a) – ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. შემოსავალი

ლარი	2022	2021
ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი	19,074,173	15,127,545
საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	5,818,013	3,155,266
სხვა შემოსავალი	1,560,887	1,041,756
სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	26,453,073	19,324,567
საინვესტიციო ქონების გაქირავება	1,953,702	2,163,562
	28,406,775	21,488,129

(i) მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდები

მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდები (დღგ-ს გარეშე), საინვესტიციო ქონების არა-გაუქმებადი იჯარის ფარგლებში, უნდა იქნეს მიღებული შემდეგნაირად:

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
1 წელზე ნაკლები	2,323,031	7,500,994
1-დან 2-წლამდე	5,944,400	7,830,119
2-დან 5-წლამდე	19,676,707	25,918,674
5 წელზე მეტი	32,414,730	58,046,271
	60,358,868	99,296,058

მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდების ძირითადი ნაწილი კაზინოს ფართის იჯარასთან არის დაკავშირებული. 2022 წლის იანვარში, შეწყდა კაზინოს ფართის საიჯარო ხელშეკრულება, თუმცა 2022 წლის ივლისში, ახალი საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმდა ახალ კაზინოს ოპერატორთან.

ზემოაღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში არსებული ვალდებულებების შესრულების გარანტიის სახით, მეიჯარემ კომპანიას 1,437,250 ლარის ოდენობით საგარანტიო დეპოზიტი გადაუხადა. კომპანიას შეუძლია აღნიშნული საგარანტიო დეპოზიტი, მეიჯარის მიერ საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში არსებული ნებისმიერი პასუხისმგებლობის შეუსრულებლობის შედეგად გამოწვეული ნებისმიერი ვალდებულების დასაფარად გამოიყენოს. საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის ან ვადის გასვლის შემდეგ, დარჩენილი საგარანტიო დეპოზიტის თანხა, რომელიც არ ყოფილა გამოყენებული მეიჯარის არცერთი ვალდებულების დასაკმაყოფილებლად უნდა იქნეს ანაზღაურებული კომპანიის მიერ.

შედეგად, თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანიამ აღიარა 714,319 ლარის ოდენობით საგარანტიო დეპოზიტის ვალდებულება, რაც წარმოადგენს მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას, რომელიც დისკონტირებულია კომპანიის ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთით. 722,931 ლარის ოდენობით სხვაობა ნომინალურ ოდენობასა და მიმდინარე ღირებულებას შორის გადავადებული შემოსავლის სახით აღირიცხება.

6. საოპერაციო ხარჯები

ლარი	2022	2021
სასტუმროს საოპერაციო საფასური	3,241,452	2,639,075
მარაგების მოხმარება	2,587,269	1,539,873
ქონების გადასახადის ხარჯი*	1,579,177	1,691,981
კომუნალური ხარჯები	2,233,428	1,646,960
პროფესიული მომსახურების საფასური	536,888	332,129
აგენტის საფასური	349,544	249,363
დაზღვევის ხარჯები	367,185	439,288
ბანკის საკომისიოები	313,436	237,998
სამივლინებო ხარჯები	180,243	23,273
გართობის ხარჯები	113,240	17,100
სხვა ხარჯები	1,493,652	782,004
	12,995,514	9,599,044

*2022 წლის ივნისში, საქართველოს პარლამენტმა მიიღო გადაწყვეტილება, 2021 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლებინა სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესები. იმის გათვალისწინებით, რომ გათავისუფლება 2022 წლის ივნისში ამოქმედდა, კომპანიამ აღიარა 1,198,834 ლარის ოდენობით ქონების გადასახადის ხარჯი და შესაბამისი ვალდებულება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში, რომელიც იქნა აღდგენილი 2022 წელს და შეტანილი „სხვა შემოსავალში“.

7. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფულადი სახსრები სალაროში	81,809	55,360
ფულადი სახსრები ბანკში	3,760,686	2,829,671
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში	3,842,495	2,885,031

არცერთი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტების ნაშთი არ არის გაუფასურებული ან ვადაგადაცილებული. ინფორმაცია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, სავალუტო და საკრედიტო რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ და მგრძნობელობის ანალიზი ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის, წარმოდგენილია მე-13 შენიშვნაში.

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,384,482	1,151,789
სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი	(411,887)	(411,887)
	972,595	739,902

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო მოთხოვნებთან დაკავშირებული გაუფასურების ზარალები განხილულია მე-13 შენიშვნაში.

9. ძირითადი საშუალებები და საინვესტიციო ქონება

ლარი	მიწა და შენობა- ნაგებობები	ავეჯი და საოფისე აღჭურვილობა	სულ
თვითღირებულება/ გადაფასებული ღირებულება			
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	170,075,675	11,125,570	181,201,245
შესყიდვები	-	175,927	175,927
გადაფასება	17,470,268	-	17,470,268
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	187,545,943	11,301,497	198,847,440
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	187,545,943	11,301,497	198,847,440
შესყიდვები	-	121,443	121,443
გადაფასება	(32,899,026)	-	(32,899,026)
ჩამოწერა	-	(181,727)	(181,727)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	154,646,917	11,241,213	165,888,130
ცვეთა			
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	(8,671,197)	(7,124,306)	(15,795,503)
წლის ცვეთა	(2,394,955)	(1,533,876)	(3,928,831)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	(11,066,152)	(8,658,182)	(19,724,334)
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	(11,066,152)	(8,658,182)	(19,724,334)
წლის ცვეთა	(4,559,580)	(1,274,615)	(5,834,195)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	(15,625,732)	(9,932,797)	(25,558,529)
საბალანსო ღირებულებები			
2021 წლის 1 იანვარს	161,404,478	4,001,264	165,405,742
2021 წლის 31 დეკემბერს	176,479,791	2,643,315	179,123,106
2022 წლის 31 დეკემბერს	139,021,185	1,308,416	140,329,601
საბალანსო ღირებულებების გადაფასება არ მომხდარა.			
2021 წლის 1 იანვარს	95,999,476	4,001,264	100,000,740
2021 წლის 31 დეკემბერს	93,604,521	2,643,315	96,247,836
2022 წლის 31 დეკემბერს	89,044,941	1,308,416	90,353,357

მიწა წარმოადგენს 9,121 კვადრატულ მეტრი ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთს, რომელიც რუსთაველის გამზირზე, N29-ში მდებარეობს (თბილისი, საქართველო).

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, მიწა და შენობა-ნაგებობები აღრიცხულია გადაფასებული ღირებულებით.

(a) მიწის და სასტუმროს გადაფასება

სასტუმროს ქვეშ არსებული მიწის და სასტუმროს სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, რომელსაც აქვს შესაბამისი აღიარებული პროფესიონალური კვალიფიკაცია და მიმდინარე გამოცდილება შესაფასებელი ქონების ადგილმდებარეობასა და კატეგორიაში. სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული კორექტირებების გამო.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მიწისა და სასტუმროს სამართლიანი ღირებულების შეფასებაში გამოყენებული შეფასების ტექნიკა, ისევე როგორც მნიშვნელოვანი გამოყენებული არაემპირიული მონაცემები.

ქონება	შეფასების ტექნიკა
რუსთაველის გამზირზე N 29-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი	სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა მოხდა მსგავსი ქონებების (მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში) გამოცხადებულ მოთხოვნილ ფასებზე დაყრდნობით. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს მიწის მახასიათებლებში, როგორიც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 15%-მდე (2021: 0%-დან 20%-მდე) კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე.
სასტუმრო	სამართლიანი ღირებულება შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, სასტუმროს საქმიანობის შედეგად მიღებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოდინებების და გადინებების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების შეფასებაში გამოიყენება შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები: – ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია სასტუმროს ფაქტობრივი შედეგების და 10-წლიანი ბიზნეს გეგმის მიხედვით, რომელიც საპროგნოზო პერიოდის განმავლობაში დაახლოებით 41%-ის ოდენობით EBITDA-ს შემოსავალთან მარჯვს ვარაუდობს (2021: 45%), ხოლო 2024 წლიდან, COVID 19-ის შემდგომ პერიოდში, მის სრულად აღდგენას ვარაუდობს. – პროგნოზირებული 10-წლიანი ბიზნეს გეგმის განმავლობაში მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების დადგენისას გამოიყენება 13.1%-იანი დისკონტირების განაკვეთი (დაბეგვრამდე) (2021: 11.87%) და 10.88%-იანი (2021: 9.47%) კაპიტალიზაციის განაკვეთი (დაბეგვრამდე) ტერმინალური პერიოდისთვის.

სასტუმროს ღირებულება განსაკუთრებით მგრძნობიარეა დისკონტირების განაკვეთის და შესაბამისი კაპიტალიზაციის განაკვეთის ცვლილების მიმართ. დისკონტირების განაკვეთის და შესაბამისი კაპიტალიზაციის განაკვეთის 1%-იანი ზრდა სასტუმროს სამართლიან ღირებულების დაახლოებით 13 მილიონი ლარით შემცირებას გამოიწვევდა (2021: 17 მილიონი ლარი).

(b) საინვესტიციო ქონება

ლარი	2022	2021
ნაშთი 1 იანვარს	65,651,484	81,315,355
უცხოური გაცვლითი კურსის ზარალი საინვესტიციო ქონებაზე	(8,384,466)	(4,442,241)
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	23,388,029	(11,221,630)
ნაშთი 31 დეკემბრს	80,655,047	65,651,484

კომპანიის საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს რუსთაველის გამზირის N29-ში მდებარე საიჯარო სივრცეს და 4,041 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, შესაბამისი კეთილმოწყობით, რომელიც მდებარეობს საქართველოში, ქ. თბილისში, გორგასლის შესახვევში, № 5 და რომლის სამომავლო გამოყენებაც ამ ეტაპზე განსაზღვრული არ არის.

კომპანიას არ აქვს შეზღუდვა საინვესტიციო ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებით. აგრეთვე კომპანიას არ აქვს სახელშეკრულებო ან საინვესტიციო ვალდებულება, რომელიც წარმოიშობა საინვესტიციო ქონების ფლობიდან.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საინვესტიციო ქონების ნაშთი წარმოდგენილია სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული კორექტირებების გამო.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მიწისა და იჯარით გაცემული ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებაში გამოყენებული შეფასების ტექნიკა, ისევე როგორც მნიშვნელოვანი გამოყენებული არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები.

ქონება	შეფასების ტექნიკა
მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს გორგასლის შესახვევში, N5	სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა მოხდა მსგავსი ქონებების (მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში) გამოცხადებულ მოთხოვნილ ფასებზე დაყრდნობით. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს მიწის მახასიათებლებში, როგორიც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც ხელმძღვანელობამ გამოიყენა 0%-დან 10%-მდე კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე.
საიჯარო ფართი, რომელიც მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე N29	სამართლიანი ღირებულება შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, საიჯარო ფართების გაქირავებიდან მიღებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოდინებების და გადინებების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების შეფასებაში გამოიყენება შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები: – ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი მსგავსი საიჯარო ქონების თითო კვადრატული მეტრის საშუალო საბაზრო საიჯარო ფასის მიხედვით და კომპანიის ფაქტობრივი საიჯარო ხელშეკრულებების (შესაბამისობის შემთხვევაში) და 10-წლიანი ბიზნეს გეგმის მიხედვით, რომელიც აკეთებს დაშვებას, რომ საშუალო დატვირთვის მაჩვენებელი იქნება დაახლოებით 90% -95% (2021: 90%-95%) შემდეგი 10 წლის განმავლობაში და პროგნოზირებული პერიოდისთვის თითო კვადრატული მეტრის საშუალო საბაზრო საიჯარო ფასის არსებითი ზრდა მოსალოდნელი არ არის. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს მახასიათებლებში, როგორიც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე (2021: 0%-დან 20%-მდე) კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე; და – პროგნოზირებული 10-წლიანი ბიზნეს გეგმის განმავლობაში მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების დადგენისას გამოიყენება 13.1%-იანი დისკონტირების განაკვეთი (დაბეგვრამდე) (2021: 11.87%) და 10.88%-იანი (2021: 9.47%) კაპიტალიზაციის განაკვეთი (დაბეგვრამდე) ტერმინალური პერიოდისთვის.

საინვესტიციო ქონების ღირებულება განსაკუთრებით მგრძნობიარეა დისკონტირების განაკვეთის და შესაბამისი კაპიტალიზაციის განაკვეთის ცვლილების მიმართ. დისკონტირების განაკვეთის და შესაბამისი კაპიტალიზაციის განაკვეთის 1%-იანი ზრდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულების დაახლოებით 6 მილიონი ლარით შემცირებას გამოიწვევდა (2021: 6 მილიონი ლარი).

(c) უზრუნველყოფა

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, რუსთაველის N29-ში (თბილისი, საქართველო) მდებარე 215,868,912 ლარის (2021: 239,653,196 ლარი) ოდენობით საბალანსო ღირებულების მქონე მიწა და შენობა დაგირავებულია საკრედიტო ხაზთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 11).

10. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში.

(b) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიები უნდა ფლობდნენ გასანაწილებელ რეზერვებს იმ ოდენობით, რომ მათი მთლიანი აქტივები ფარავდეს მთლიან ვალდებულებებს და გამოწერილ კაპიტალს, როგორც ეს აღრიცხულია ფასს-ების შესაბამისად მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

2022 და 2021 წლებში დივიდენდები არ ყოფილა გამოცხადებული ან გადახდილი.

(c) გადაფასების რეზერვი

გადაფასების ნამეტი ძირითადი საშუალებებისთვის მოიცავს ძირითადი საშუალებების კუმულაციურ დადებით გადაფასებულ ღირებულებას, მანამ სანამ აქტივების აღიარება არ შეწყდება ან არ გაუფასურდება.

11. სესხები და კრედიტები

მოცემულ შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტური სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება. დამატებითი ინფორმაცია კომპანიის საპროცენტო, სავალუტო და საკრედიტო რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ წარმოდგენილია მე-13 შენიშვნაში.

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	243,049,743	210,071,120
	243,049,743	210,071,120
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	9,457,000	74,342,400
	9,457,000	74,342,400

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

ლარი	31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
	ნომინალური საპროცენტო ვაალუტა	დაფარვის წელი	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	7.5%	2035	
სულ პროცენტური ვალდებულებები			255,598,157	284,413,520
			255,598,157	284,413,520

უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან უნდა იქნეს გადახდილი საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოზე, შპს „დაბი კონტრაქტინგზე“. სესხი უზრუნველყოფილია კომპანიის მიერ ფლობილი მიწითა და შენობით, რომელიც რუსთაველის გამზირზე N29-ში მდებარეობს (იხ. შენიშვნა 9(c)).

2022 წლის იანვარში, სესხის პირობები შეიცვალა შემდეგნაირად: წლიური გადახდები შემცირდა 3,500,000 აშშ დოლარამდე და დაფარვის ვადა 2035 წლამდე გახანგრძლივდა. აღნიშნულმა, სახელშეკრულებო პირობების არსებითი მოდიფიცირება გამოიწვია და შედეგად, მოხდა თავდაპირველი სესხის აღიარების შეწყვეტა და აღიარდა ახალი სესხი მისი სამართლიანი ღირებულებით 4.67%-ის ოდენობით. 2,673,400 ლარის ოდენობით შესაბამისი მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი, აღიარდა მოგებაში ან ზარალში.

(b) საფინანსო საქმიანობების შედეგად წარმოშობილი ცვლილებები ვალდებულებებში

ლარი	2022	2021
ნაშთი 1 იანვარს	284,413,520	290,354,856
სესხების დაფარვა	-	(6,230,300)
გადახდილი პროცენტი	(9,770,050)	-
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან	(9,770,050)	(6,230,300)
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	(37,256,061)	(16,584,730)
წლის განმავლობაში აღიარებული საპროცენტო ხარჯი	12,445,934	17,288,186
ფულადი ნაკადების ცვლილების შედეგად მიღებული ზარალი/(შემოსულობა)	2,673,400	(414,492)
ნაშთი 31 დეკემბერს	252,506,743	284,413,520

12. კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს კაპიტალის შესაბამისი ბაზის უზრუნველყოფას კომპანიის საოპერაციო და სტრატეგიულ საჭიროებებთან დაკავშირებული მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად, და ასევე ბაზრის მონაწილეების ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით, რომლებიც ძირითადად ფინანსდება კომპანიის მესაკუთრეების მიერ კაპიტალის ან სესხის დაფინანსების საშუალებით.

კომპანიის კაპიტალის მართვის მიდგომაში წლის განმავლობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა. კომპანია არ წარმოადგენს გარედან დაკისრებული, კაპიტალის მოთხოვნების საგანს.

13. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილი ფასის მიახლოება. თუმცა, განუსაზღვრელობებიდან და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენებიდან გამომდინარე, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებელი გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას.

კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს იმ ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვიდან ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადაცემისთვის შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება ანგარიშდება ძირითადი თანხის და პროცენტის მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც საანგარიშგებო თარიღისთვის პროცენტის საბაზრო განაკვეთით დისკონტირდება.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად კომპანია შემდეგი რისკების წინაშე დგას:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი
- სავალუტო რისკი

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობას აკისრია სრული პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და ზედამხედველობაზე; ის პასუხს აგებს კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკების შემუშავებასა და მონიტორინგზე და ამ საქმიანობასთან დაკავშირებით რეგულარულად წარუდგენს ანგარიშს აქციონერებს.

კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის მონიტორინგისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება ბაზრის პირობებისა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტებისა და პროცედურების გამოყენებით კომპანიის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

აქციონერები ზედამხედველობას უწევენ, თუ რამდენად აკონტროლებს ხელმძღვანელობა კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობას და განიხილავენ რისკების მართვის ჩარჩოების ადეკვატურობას იმ რისკებთან მიმართებაში, რომლის წინაშეც დგას კომპანია.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაჰენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი წარმოიშვება ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტებიდან და სავაჭრო მოთხოვნებიდან. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

კომპანია მისი ფულადი სახსრების უმეტესობას ფლობს ერთ ქართულ ბანკში, რომელსაც ფიტჩის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვს მოკლევადიანი დეფოლტ რეიტინგი B. ნაშთები განთავსებულია 1-ელ დონეზე და არ არის ვადაგადაცილებული. კომპანია არ მოელოს, რომ რომელიმე კონტრაქტის ვერ შეძლების მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

სავაჭრო მოთხოვნები

კომპანიის საკრედიტო რისკი ძირითადად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. 2022 წლის განმავლობაში, კომპანიის შემოსავლის დაახლოებით 4% (2021 წელს: 9%) უკავშირდება სავაჭრო ოპერაციებს ერთ კლიენტთან. საკრედიტო რისკის მართვა ხორციელდება ძირითადი კლიენტებისგან/კომპანიებისგან წინასწარი გადახდების მოთხოვნის გზით. შესაბამისად, კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება ფიზიკური პირების და პატარა კომპანიების მიმართ არსებული მოთხოვნებისგან.

კომპანია ადგენს გაუფასურების რეზერვს, რაც წარმოადგენს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მისეულ შეფასებას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება კორპორატიული კლიენტებისთვის 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის

კომპანია ანაწილებს თითოეულ დაქვემდებარებას საკრედიტო რისკის ხარისხზე ზარალის რისკის პროგნოზირებასთან დაკავშირებულ მონაცემებზე დაყრდნობით (გარე შეფასებები, აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებები, მმართველობითი ანგარიშები და ფულადი ნაკადების პროგნოზები და ხელმისაწვდომი პრეს ინფორმაცია მომხმარებლების შესახებ (და არა მხოლოდ)) და მომხმარებლის ქცევასთან დაკავშირებით გამოცდილი საკრედიტო განსჯის გამოყენებით. საკრედიტო რისკის ხარისხები განისაზღვრება ხარისხობრივი და რაოდენობრივი ფაქტორების გამოყენებით, რომლებიც მიაწინებენ დეფოლტის რისკზე და შესაბამისობაშია სააგენტოების გარე საკრედიტო რეიტინგის განმარტებებთან.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

შემდეგი ცხრილი ასახავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე კლიენტების მიმართ არსებული სავაჭრო მოთხოვნებისთვის, 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ლარი	31 დეკემბერი 2022		
	არ არის საკრედიტო რისკით გაუფასურებული	საკრედიტო რისკით გაუფასურებული	სულ
მომხმარებლის საკრედიტო რისკის ხარისხი			
დაბალი რისკი	576,838	-	576,838
მაღალი რისკი	-	807,644	807,644
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	576,838	807,644	1,384,482
ზარალის რეზერვი	(7,024)	(404,863)	(411,887)
	569,814	402,781	972,595

ლარი	31 დეკემბერი 2021		
	არ არის	საკრედიტო	სულ
	რისკით	რისკით	
	გაუფასურებული	გაუფასურებული	
მომხმარებლის საკრედიტო რისკის ხარისხი			
დაბალი რისკი	397,855	-	397,855
მაღალი რისკი	-	753,934	753,934
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	397,855	753,934	1,151,789
ზარალის რეზერვი	(7,024)	(404,863)	(411,887)
	390,831	349,071	739,902

კომპანია ანაწილებს თითოეულ დაქვემდებარებას საკრედიტო რისკის ხარისხზე ზარალის რისკის პროგნოზირებასთან დაკავშირებულ მონაცემებზე დაყრდნობით (გარე შეფასებები, ინფორმაცია კონტრაქტების პოტენციურ ფინანსურ სირთულეებზე და ვადაგადაცილებულ დღეებზე (და არა მხოლოდ)) და გამოცდილი საკრედიტო განსჯის გამოყენებით.

დაბალი რისკი - კონტრაქტებს, უახლოეს პერიოდში, აქვთ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებების დაკმაყოფილების ძლიერი უნარი, და არ არის სავარაუდო, რომ უარყოფითი ცვლილებები ეკონომიკურ და ბიზნეს გარემოში, გრძელვადიან პერსპექტივაში, შეამცირებს კონტრაქტების უნარს დააკმაყოფილონ მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებები. საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი დაბალი რისკის ხარისხისთვის არის დაახლოებით 1% (2021: 2%).

მაღალი რისკი - კონტრაქტებს, უახლოეს პერიოდში, აქვთ მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებების დაკმაყოფილების სუსტი უნარი, და სავარაუდოა რომ უარყოფითი ცვლილებები ეკონომიკურ და ბიზნეს გარემოში, გრძელვადიან პერსპექტივაში, შეამცირებს კონტრაქტების უნარს დააკმაყოფილონ მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებები. საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი მაღალი რისკის ხარისხისთვის არის დაახლოებით 50% (2021: 54%).

თითოეული საკრედიტო რისკის ხარისხის ფარგლებში დაქვემდებარებები სეგმენტირებულია ისტორიული ინფორმაციის მიხედვით და თითოეული სეგმენტისთვის გამოითვლება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი, ვადაგადაცილების სტატუსის, გარე საკრედიტო რეიტინგის და უკანასკნელი წლების ფაქტობრივი საკრედიტო ზარალის გამოცდილების საფუძველზე. მოცემული განაკვეთები მრავლდება სკალარულ ფაქტორებზე, რათა აისახოს სხვაობები ეკონომიკურ პირობებში იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც შეგროვდა ისტორიული მონაცემები, მიმდინარე პირობებში და მოთხოვნების მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში მომავალი ეკონომიკური პირობების კომპანიისეულ ხედვაში.

მოდრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

ლარი	2022	2021
ნაშთი წლის დასაწყისში	411,887	505,082
ზრდა წლის განმავლობაში	108,351	18,061
ჩამოწერა	(108,351)	(111,256)
ადრე აღიარებული გაუფასურებების აღდგენა	-	-
ნაშთი წლის ბოლოს	411,887	411,887

რეზერვის ანგარიში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში გამოიყენება გაუფასურების ზარალის აღრიცხვის მიზნით, მანამ სანამ აღდგენის ყველა შესაძლებლობა არ იქნება ამოწურული; ამ დროს ოდენობები ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსური აქტივის საპირწონედ.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. კომპანიის მიდგომა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით მოიცავს, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დროულად შესასრულებლად, როგორც ნორმალურ, ისე - სტრესულ ვითარებაში, მიუღებელი ზარალის გაწევის ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

კომპანია უზრუნველყოფს საკმარისი ოდენობით ხელმისაწვდომ ფულად სახსრებს საკუთარი ფინანსური ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად, რომლებიც წარმოიშვება ყოველდღიური ოპერაციებით ან ზოგიერთი გაუთვალისწინებელი ვითარების გამო. ეს გამორიცხავს ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულად წინასწარმეტყველება არის შეუძლებელი, როგორც არის სტიქიური უბედურებები.

ლიკვიდურობის რისკზე დაქვემდებარება

ქვემოთ წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადები, რაც მოიცავს სავარაუდო საპროცენტო გადახდებს და გამორიცხავს ურთიერთგადაფარვის ხელშეკრულებების გავლენას. არ არის მოსალოდნელი რომ დაფარვის ვადების ანალიზში შესულ ფულად ნაკადებს ადგილი ექნებათ არსებითად ადრე, ან არსებითად განსხვავებული ოდენობებით.

31 დეკემბერი 2022

ლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	0-12 თვემდე	1-2 წლამდე	2 წელზე მეტი
სესხები და კრედიტები	252,506,743	415,970,313	9,457,000	9,457,000	397,056,313
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	3,993,209	3,993,209	3,993,209	-	-
საგარანტიო დეპოზიტი	693,835	1,351,000	-	-	1,351,000
	257,193,787	421,314,522	13,450,209	9,457,000	398,407,313

31 დეკემბერი 2021

ლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	0-12 თვემდე	1-2 წლამდე	2 წელზე მეტი
სესხები და კრედიტები	284,413,520	390,627,383	74,342,400	27,878,400	288,406,583
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,670,780	5,670,779	5,670,779	-	-
	290,084,300	396,298,162	80,013,179	27,878,400	288,406,583

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას ჰქონდა 135,000,000 აშშ დოლარის ოდენობით საკრედიტო ხაზი საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოსთან, შპს "დაბი კონტრაქტინგთან".

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი, რომ საბაზრო ფასების ისეთი ცვლილება, როგორც არის სავალუტო კურსები, საპროცენტო განაკვეთები და აქციის ფასები, იმოქმედებს კომპანიის შემოსავალზე ან მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის პროცესში.

სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება ლარის გარდა სხვა ვალუტაში დენომინირებულ სესხებთან და კრედიტებთან, ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებულ სავალუტო რისკს. ვალუტა, რომლებშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს ოპერაციები არის აშშ დოლარი.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოურ სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2022	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2021
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	399,144	118,227
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(3,186,388)	(3,726,800)
სესხები და კრედიტები	(252,506,743)	(284,413,520)
წმინდა დაქვემდებარება	(255,293,987)	(288,022,093)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო კურსი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული კურსი	
	2022	2021	2021	2021
1 აშშ დოლარი	2.9156	3.2209	2.7020	3.0976

მგრძნობელობის ანალიზი

ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება (შესუსტება), ქვემოთ მითითებულის შესაბამისად, აშშ დოლართან მიმართებაში 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და ასევე იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე, ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით, შესაბამისად. ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩება.

ლარი	2022	2021
აშშ დოლარის 10%-იანი აფასება ლართან მიმართებაში	(25,529,399)	(28,802,209)

აშშ დოლართან მიმართებაში ლარის გაუფასურებას 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ექნებოდა იგივე ოდენობის, მაგრამ საპირისპირო გავლენა ზემოაღნიშნულ ვალუტებზე, ზემოთ წარმოდგენილ თანხებთან მიმართებაში, იმ პირობით, რომ ყველა სხვა ცვლადი მუდმივი დარჩებოდა.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, უპირველეს ყოვლისა, გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე, სესხის სამართლიანი ღირებულების ცვლილების (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (სესხი ცვლადი განაკვეთით) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად უნდა იყოს კომპანია დამოკიდებული ფიქსირებულ ან ცვლად განაკვეთებზე. თუმცა, ახალი სესხების და კრედიტების აღების დროს გადაწყვეტილების მიღებისას მართვის გუნდი ხელმძღვანელობს საკუთარი მსჯელობით სესხის მოსალოდნელი სარგებლობის პერიოდის დასრულებამდე რომელი საპროცენტო განაკვეთი უფრო მომგებიანი იქნება კომპანიისთვის - ფიქსირებული თუ ცვალეზადი.

საანგარიშგებო თარიღისთვის, კომპანია არსებითად არ ექვემდებარება მის მიერ სესხებისა და კრედიტების გამოყენებასთან დაკავშირებულ საპროცენტო განაკვეთის რისკს, რადგან აღნიშნული სესხები და კრედიტები ფიქსირებულ განაკვეთითაა.

14. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ცვლილებები, რომლებიც ზოგჯერ ბუნდოვანი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისაგან განსხვავებული ინტერპრეტაციის საშუალებას იძლევა. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო უწყებების მიერ განსახილველად, სამი თანმიმდევრული კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, კონკრეტულ ვითარებებში საგადასახადო წელი შესაძლოა უფრო დიდი ხნით დარჩეს ღია.

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. თუმცა, საგადასახადო ორგანოების მიერ აღნიშნული კანონების ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს კომპანიის ინტერპრეტაციისაგან და თუ საგადასახადო ორგანომ შეძლო საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირება, მაშინ აღნიშნულმა გარემოებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(b) სასამართლო დავა

საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, კომპანია დაქვემდებარებულია სარჩელებსა და საჩივრებს. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მოცემული სარჩელებიდან და საჩივრებიდან წარმოშობილ საბოლოო ვალდებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, არ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის მომავალი ოპერაციების შედეგებზე ან ფინანსურ მდგომარეობაზე.

15. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

კომპანიის პირდაპირი მფლობელი და საბოლოო მაკონტროლებელია ფიზიკური პირი „HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan“. კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არ გამოსცემს საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას.

(b) ოპერაციები უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შეტანილია ხელფასებსა და გასამრჯელოებში:

ლარი	2022	2021
ხელფასები და ბონუსები	<u>477,333</u>	<u>403,666</u>

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და დაუფარავი ნაშთები

საპროცენტო ხარჯი, რომელიც წარმოდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში უკავშირდება საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოებისგან მიღებულ სესხებსა და კრედიტებს. აღნიშნული სესხების და კრედიტების პირობებისთვის იხილეთ მე-11 შენიშვნა.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მოიცავს ვალდებულებას საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოს შპს „დაბი კონსტრაქშენ“-ის მიმართ. აღნიშნული შეადგენს 3,186,388 ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერი: 3,652,907 ლარი) და უკავშირდება სასტუმროს გრანდიოზულ გახსნის ცერემონიასთან დაკავშირებით მიღებულ მომსახურებას. ცვლილება ვალდებულებებში 2022 წლის 31 დეკემბრიდან 2021 წლის 31 დეკემბრამდე პერიოდში უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებას უკავშირდება.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულად სახსრებს საბანკო ნაშთებზე, რომლებსაც კომპანია ფლობს საერთო კონტროლის ქვეშ არსებულ საწარმოში, სს „ტერაბანკში“ და შეადგენს 3,010,296 ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერი: 2,820,745 ლარი). 2022 წელს, საიჯარო შემოსავალი სს "ტერაბანკისგან" 117,839 ლარს შეადგენს (2020: 131,799 ლარი).

ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებული მხარეების მიმართ, გარდა სასესხო ვალდებულებისა, არის უპროცენტო და უნდა დაფარულ იქნას ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან 1 წლის განმავლობაში. გარდა სასესხო ვალდებულებისა, არცერთი დაკავშირებული მხარის ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

16. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე, გარდა ძირითადი საშუალებებისა, რომელთა აღრიცხვაც ხდება გადაფასებული ღირებულებით და საინვესტიციო ქონებისა, რომელიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის.

17. შემდგომი მოვლენები

2023 წლის განმავლობაში, კომპანიამ 1,700,000 აშშ დოლარად (დღგ-ს გარეშე) გაყიდა მისი საინვესტიციო ქონება (საქართველო, თბილისი, გორგასლის შესახვევი N5), რაც საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული, 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის.

18. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ განსაზღვრული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში.

(a) შემოსავალი

შემოსავალი ფასდება კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მითითებული ანაზღაურების მიხედვით. კომპანია აღიარებს შემოსავალს, როდესაც ის გადასცემს მომხმარებელს კონტროლს საქონელზე ან მომსახურებაზე.

სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის დასადგენად დასრულების ეტაპი ფასდება სტუმრების მიერ სასტუმროში გატარებული სრული ღამეების რაოდენობის მიხედვით.

საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც მომხმარებელი ჩაიბარებს საქონელს. კომპანია შემოსავალს აღიარებს მაშინ, როდესაც ის გადასცემს კონტროლს დროის გარკვეულ მომენტში - საქონლის გაყიდვის შემთხვევაში, და გარკვეული დროის განმავლობაში - მომსახურების გაწევის შემთხვევაში, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

სხვა შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში, მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

საიჯარო შემოსავალი - საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან აღიარდება შემოსავლის ანგარიშგებაში, წრფივი მეთოდით, იჯარის ვადის მანძილზე. გაცემული იჯარის წამახალისებელი გადახდები აღიარებულია, როგორც მთლიანი საიჯარო შემოსავლის განუყოფელი ნაწილი, იჯარის ვადის განმავლობაში.

(ბ) ფინანსური ხარჯები

კომპანიის ფინანსური ხარჯები მოიცავს:

- საპროცენტო ხარჯს ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე;
- ფინანსური ინსტრუმენტების სახელშეკრულებო პირობების მოდიფიცირებაზე აღიარებულ შემოსულობას ან ზარალს;
- სავალუტო შემოსულობას ან ზარალს ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე; და
- უცხოური ვალუტის ცვლილებით გამოწვეულ შემოსულობას ან ზარალს საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაზე.

საპროცენტო ხარჯი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში მისი დარიცხვისთანავე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით მიღებული სარგებელი ან ზარალი წარმოდგენილია წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, რაც დამოკიდებულია იმ ფაქტზე, წარმოდგენილია თუ არა უცხოური ვალუტის მოძრაობა წმინდა მოგების ან წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(ც) უცხოური ვალუტა

(i) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია კომპანიის შესაბამის სამუშაო ვალუტაში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი ფულად მუხლებზე წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას (კორექტირებული ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში) და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას შორის, რომელიც კონვერტირებულია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით ფასდება, გადაყვანილია კომპანიის სამუშაო ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც შეფასებულია ისტორიული ღირებულებით, კონვერტირებულია ოპერაციის თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(d) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადი მოიცავს მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადს. მოგების გადასახადი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც ის უკავშირდება საწარმოთა გაერთიანებას, ან პირდაპირ კაპიტალში ან სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებულ ერთეულებს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების ან ზარალის საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება ან მოთხოვნა, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია საანგარიშგებო თარიღისათვის, აგრეთვე, წინა წლის საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერი კორექტირება. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება აგრეთვე მოიცავს დივიდენდებთან დაკავშირებულ ნებისმიერ საგადასახადო ვალდებულებას.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წელს და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში უნდა შესულიყო 2023 წლის 1 იანვრიდან. 2022 წელს საქართველოს მთავრობამ დაამტკიცა ცვლილებები საფინანსო დაწესებულებებისთვის საქართველოში არსებულ მოგების გადასახადის მოდელში, რომელიც 2023 წლიდან მოქმედებს. კანონმდებლობაში შეტანილი ცვლილებების მიხედვით, ფინანსური ინსტიტუტების ნაწილს აღარ შეეძლება ესტონურ საგადასახადო მოდელზე გადასვლა.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას, როგორც აქციონერებზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. ამას გარდა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა მოგების განაწილებად, მაგალითად არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის. ამასთან საგადასახადო ობიექტი მოიცავს ხარჯებსა და სხვა გადახდებს, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვრულ მოცულობაზე მეტი წარმომადგენლობითი ხარჯები.

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად გადახდის ფაქტობრივი თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც გადაიხდება დივიდენდები. საგადასახადო ვალდებულების თანხა დივიდენდების განაწილებაზე გამოითვლება როგორც წმინდა განაწილების თანხის 15/85-ი.

გამოცხადებულ და გადახდილ დივიდენდებზე საგადასახადო ვალდებულების ურთიერთგადაფარვა ხელმისაწვდომია 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე გადახდილ მოგების გადასახადზე, თუ ასეთი მოგება განაწილდება 2017 ან შემდეგ წლებში.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვრულ მოცულობაზე მეტი წარმომადგენლობითი ხარჯები. კომპანია ამგვარი ოპერაციის დაბეგვრას არ განიხილავს ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებში და გადასახადს ამგვარ ერთეულებზე აღრიცხავს როგორც გადასახადებს, მოგების გადასახადის გარდა.

(ii) გადავადებული გადასახადი

ზემოთ აღწერილი ახალი საგადასახადო სისტემის ხასიათიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებული საწარმოები არ განასხვავებენ აქტივების საგადასახადო საფუძვლებს და მათ საბალანსო ღირებულებებს და შესაბამისად, გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები არ წარმოიშევა.

წინა პერიოდებში დარიცხული საგადასახადო ზარალი არ გამოიყენება მომავალ დაბეგვრად მოგებებთან მიმართებაში.

(e) მარაგები

მარაგები ფასდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. მარაგების თვითღირებულება გამოიანგარიშება საშუალო შეწონილი ღირებულების პრინციპის საფუძველზე და მოიცავს დანახარჯებს მარაგების შეძენაზე, წარმოებასა და გადამუშავებაზე და პირდაპირ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომლებიც აუცილებელია მარაგების მოცემულ ადგილსა და მოცემულ მდგომარეობაში მოსაყვანად.

საქმიანობის ჩვეულებრივად მიმდინარეობის პირობებში, წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს მოსალოდნელ გაყიდვის ფასს, გამოკლებული სავარაუდო დასრულების და გაყიდვის ხარჯები.

(f) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, პირდაპირი შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ძირითადი საშუალებები, კონკრეტულად, მიწა და შენობები აღირიცხება გადაფასებული ღირებულებით, რომელიც წარმოადგენს გადაფასების თარიღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული ნებისმიერი შემდგომი დაგროვილი ცვეთა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ძირითადი საშუალებები, კონკრეტულად ავეჯი და საოფისე ინვენტარი, ფასდება თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს.

გადაფასება ხდება სათანადო სიხშირით იმის უზრუნველსაყოფად, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არსებული სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით.

როდესაც ძირითადი საშუალების ნაწილებს განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულების სახით (ძირითადი კომპონენტები).

ძირითადი საშუალებების გასვლით მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებსა და ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აისახება წმინდად მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში როგორც სხვა შემოსავლები ან სხვა ხარჯები.

ზემოაღნიშნულ ძირითად საშუალებებზე გადაფასების ზრდა აღიარდება პირდაპირ სხვა სრულ შემოსავალში წარმოდგენილი გადაფასების ნამეტის სახით. თუმცა, ზრდა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს იგივე აქტივის გადაფასების შემცირებას, რომელიც ადრე მოგებაში ან ზარალში იყო აღიარებული.

გადაფასების კლება ზემოაღნიშნულ ძირითად საშუალებებზე მოგებაში ან ზარალში აღიარდება. თუმცა, კლება აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში, იმ ოდენობით რამდენითაც არსებობს რაიმე საკრედიტო ნაშთი გადაფასების ზედმეტობაში.

როდესაც ქონების გამოყენება იცვლება მესაკუთრის მიერ ფლობილიდან საინვესტიციო ქონებად, ქონება გადაფასებულია სამართლიანი ღირებულებით და შესაბამისად არის რეკლასიფიცირებული. აღნიშნული გადაფასების შედეგად წარმოქმნილი ნებისმიერი შემოსულობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს ადრე არსებულ გაუფასურების ზარალს კონკრეტულ ქონებაზე, ხოლო ნებისმიერი ნარჩენი შემოსულობა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და წარმოდგენილია გადაფასების რეზერვში. ნებისმიერი ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზირდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ არსებობს ალბათობა იმისა, რომ დანახარჯთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება.

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) მიწისა და შენობების გადაფასება

მიწა და შენობები სამართლიანი ღირებულებით ფასდება, გარე დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ ჩატარებული პერიოდული შეფასების საფუძველზე. მიწის და შენობების გადაფასების ზრდა აღიარდება პირდაპირ გადაფასების ნამეტის ფარგლებში, სხვა სრულ შემოსავალში. თუმცა, ზრდა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს იგივე აქტივის გადაფასების შემცირებას, რომელიც ადრე მოგებაში ან ზარალში იყო აღიარებული.

გადაფასების შემცირება მიწასა და შენობებზე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. თუმცა, კლება აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში, იმ ოდენობით, რამდენითაც არსებობს რაიმე საკრედიტო ნაშთი გადაფასების ნამეტში.

(iv) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზადყოფნა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო საწარმოს შიდა ძალებით დამზადებული აქტივები - მათი სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან. ცვეთა ანგარიშდება აქტივის თვითღირებულებიდან, რომელსაც გამოკლებული აქვს მისი სავარაუდო ნარჩენი ღირებულება.

ცვეთა, როგორც წესი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ნიშნულს.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების (გარდა მიწისა) სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები მიმდინარე და შესადარის პერიოდებში, არის შემდეგი:

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| – შენობა-ნაგებობები | 15-50 წელი; |
| – ავეჯი და საოფისე აღჭურვილობა | 3-12 წელი; |

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს გადაიხედება და, შესაბამის შემთხვევაში კორექტირდება.

(v) ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

განსაკუთრებული აქტივის შემენახე, მშენებლობასა ან წარმოებაზე პირდაპირ მიკუთვნებადი სასესხო ხარჯები, კაპიტალიზირდება შესაბამის განსაკუთრებულ აქტივზე, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც განსაკუთრებული აქტივი ფასდება სამართლიანი ღირებულებით.

(vi) საინვესტიციო ქონების რეკლასიფიკაცია

როდესაც ქონების გამოყენება იცვლება მესაკუთრის მიერ ფლობილიდან საინვესტიციო ქონებად, ქონება გადაფასებულია სამართლიანი ღირებულებით და შესაბამისად არის რეკლასიფიცირებული. აღნიშნული გადაფასების შედეგად წარმოქმნილი ნებისმიერი შემოსულობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს ადრე არსებულ გაუფასურების ზარალს კონკრეტულ ქონებაზე, ხოლო ნებისმიერი ნარჩენი შემოსულობა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და წარმოდგენილია გადაფასების რეზერვში. ნებისმიერი ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(g) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, კაპიტალის ზრდის ან ორივეს მისაღებად, და არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში გაყიდვის განხორციელების, წარმოებაში გამოყენების ან საქონლის და მომსახურებების მიწოდების, ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნით. საინვესტიციო ქონება მოიცავს დაუსრულებელ მშენებლობებს, რომლებიც დასრულების შემდეგ საინვესტიციო ქონება გახდება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, შესაბამისი გარიგების ხარჯების ჩათვლით. თვითღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების შეძენას. საკუთარი ძალებით შექმნილი საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ხარჯებს, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების დანიშნულებისამებრ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანას და კაპიტალიზირებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ ხარჯებს.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, რომელიც პერიოდულად განისაზღვრება დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებლის მიერ, მოსალოდნელი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების და მიმდინარე საბაზრო ოპერაციების საფუძველზე. ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც წარმოიშვება საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(h) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები და გამოშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდები თავდაპირველად აღიარდება წარმოშობის მომენტში. ყველა სხვა ფინანსური აქტივის და ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხორციელდება გარიგების თარიღისთვის, როდესაც კომპანია ხდება ფინანსური ინსტრუმენტის ხელშემკვერი მხარე.

ფინანსური აქტივი (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ის არის სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, რომელსაც ემატება (თუ აქტივი არ არის სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული), გარიგების ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ არის დაკავშირებული მის შესყიდვასთან ან გამოშვებასთან. სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები

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

პირველადი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას, მანამ სანამ კომპანია არ შეცვლის ფინანსური აქტივების აღრიცხვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი სააღრიცხვო პერიოდის პირველივე დღეს.

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

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

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

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

წილობრივ ინსტრუმენტებში ინვესტიციების, რომლებიც არ არის გამიზნული ვაჭრობისთვის, თავდაპირველი აღიარებისას ჯგუფს აქვს შეუქცევადი არჩევანის უფლება, სხვა სრულ შემოსავალში ასახოს ინვესტიციის სამართლიან ღირებულებაში განხორციელებული შემდგომი ცვლილებები. ეს არჩევანი კეთდება კონკრეტული ინვესტიციების მიხედვით.

ყველა ფინანსური აქტივი რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება, ამორტიზებული ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე როგორც ფასდება - ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით თუ ის არის სავაჭროდ გამიზნული, წარმოებული ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა შემოსულობით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობები და ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება

ფინანსური აქტივები

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

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

კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- ცვლილებები ფინანსური აქტივის პირობებში, რომლებიც იწვევს შეუსაბამობას „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის დაფარვის“ კრიტერიუმთან (კონვერტაციის პირობის დამატება).

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

თუ მოდიფიცირება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას, კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც მოდიფიცირება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას, კომპანია აღიარებს ესეთი მოდიფიცირებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, მოდიფიცირების (გაცვლის) თარიღში.

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა მოდიფიცირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, კომპანია ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კორექტირებულია პერსპექტიულად.

კომპანია აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. კომპანია ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- კონვერტაციის პირობის დამატება;
- ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციის ცვლილება.

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, წმინდად გადახდილი თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების მოდიფიცირება მიჩნეულია ვალის დაფარავად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია ვალის დაფარვიდან მიღებულ შემოსულობასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან მოდიფიცირება არ არის მიჩნეული ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზებულია მოდიფიცირებული ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც მის სახელშეკრულებო ვალდებულებები სრულდება, უქმდება ან ვადა გასდის. კომპანია ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როცა მისი პირობები არის მოდიფიცირებული და მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად განსხვავდება, რა შემთხვევაშიც მოდიფიცირებულ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

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

(v) ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ როდესაც კომპანიას აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება.

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(j) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

კომპანია აღიარებს ზარალის რეზერვებს ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე.

კომპანია აღრიცხავს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით, შემდეგი შემთხვევების გარდა როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

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

ზარალის რეზერვები სავაჭრო მოთხოვნებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით.

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას, კომპანია ითვალისწინებს გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი ზედმეტი ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, კომპანიის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და წინდახედულობის პრინციპის გათვალისწინებით.

კომპანია ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდად მიიჩნევს როდესაც მას 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება აქვს.

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ, როდესაც:

- არ არის სავარაუდო, რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს კომპანიის მიმართ, კომპანიის მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ესეთის არსებობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსურ აქტივი 90 დღეზე მეტია ვადაგადაცილებულია;.

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც წარმოიშობა ნებისმიერი შესაძლო დეფოლტის შემთხვევებისგან ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს, რომლის განმავლობაშიც კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის საკრედიტო ზარალების ალბათობით შეწონილი შეფასება. საკრედიტო ზარალი ფასდება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა ორგანიზაციიდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების ზარალის რეზერვები გამოიქვითება აქტივების მთლიანი საბალანსო ღირებულებიდან.

ჩამოწერა

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

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდწილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოდიხებებისგან.

კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოძინებებს და გამოყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება არის მის გამოყენებით ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები) შორის უდიდესი. გამოყენებითი ღირებულების შეფასებისას, მომავალში მისაღები ფულადი ნაკადები დისკონტირდება მათ მიმდინარე ღირებულებაზე, გადასახადების გადახდამდე დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ბაზრის მიმდინარე შეფასებას ფულის ღირებულებისა დროში და ამ აქტივებისთვის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება, თუ აქტივის ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის მოსალოდნელ ანაზღაურებად ღირებულებას.

გაუფასურების ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება თავდაპირველად ნებისმიერი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) გუდვილის საბალანსო ღირებულებაზე და ამცირებს მას და შემდეგ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე პროპორციულობის პრინციპით და ამცირებს მას.

გაუფასურების ზარალის აღდგენა ხდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას ანაზღაურებადი ღირებულებას განსაზღვრებაში გამოყენებულ შეფასებებში. გაუფასურების ზარალი აღდგენილია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რაც იქნებოდა განსაზღვრული (ცვეთის ან ამორტიზაციის გამოკლებით) გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(k) დასაქმებულთა გასამრჯელოები

დასაქმებულთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღირიცხება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას.

ვალდებულება აღიარდება იმ ოდენობით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ან მოგების განაწილების გეგმების ფარგლებში, თუ კომპანიას ექნება მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ეს თანხა დაქირავებული პირის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად და როდესაც ამგვარი ვალდებულება საიმედოდ შეიძლება იყოს შეფასებული.

(l) ანარიცხები

ანარიცხები აღიარდება იმ შემთხვევაში, თუ წარსული მოვლენების შედეგად კომპანიას აქვს მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება, რომლის შეფასებაც საიმედოდ არის შესაძლებელი და სავარაუდოა, რომ ამ ვალდებულების დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იქნება კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებელის გადინება. ანარიცხები გამოითვლება მომავალი მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების გადასახადების გადახდამდე არსებული განაკვეთით დისკონტირებით, რაც ასახავს ფულის ღირებულების დროში მიმდინარე საბაზრო შეფასებებს და ვალდებულებისთვის დამახასიათებელ რისკებს. დისკონტის პოზიციის დახურვა აღიარდება ფინანსური ხარჯის სახით.

(m) იჯარები

კომპანია საოპერაციო იჯარების ფარგლებში მიღებულ საიჯარო გადახდებს აღიარებს შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის მანძილზე, „საინვესტიციო ქონების იჯარის“ კატეგორიაში.

(n) სახელმწიფო გრანტები

სახელმწიფო გრანტები აღიარდება, როდესაც არსებობს გონივრული რწმუნება იმისა, რომ: (ა) საწარმო შეასრულებს მასთან დაკავშირებულ პირობებს; და (ბ) გრანტები იქნება მიღებული.

კომპანია იყენებს წმინდა მიდგომას მთავრობის დახმარებაზე.

19. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები, რომლებიც 2022 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა ჯგუფს ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შესწორებული სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი შესწორებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- *ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანის ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის შესწორებები).*
- *სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (ბასს 1-ის და ფასს სტანდარტების პრაქტიკის დებულება 2-ის შესწორებები)*
- *სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ის შესწორებები).*

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“

2022 წლის
ფინანსური ანგარიშგება

სოფიო ჯაფარიძე

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს "KPMG Georgia"

მე-5 სართული, GMT პლაზა

მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)

თბილისი, საქართველო 0105

IN 404437695

ტელეფონი +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“-ს მესაკუთრეებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს "დაბი გრუპ ჯორჯია" (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე თანდართული შენიშვნებისგან, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ -ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს (ბესს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ საქართველოში ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისათვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს მმართველობით ანგარიშზე. ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშს.

ჩვენი პასუხისმგებლობა, ჩვენ მიერ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, მოიცავს ზემოთ ხსენებული მმართველობითი ანგარიშის გაცნობას და განსაზღვრას, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიში არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში მიღებულ ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ხომ არ შეიცავს არსებით უზუსტობებს.

ჩვენ არ გავცემთ რაიმე სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ. მმართველობითი ანგარიშის გაცნობის შემდეგ და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს შედეგად, ჩვენ გამოვთქვამთ აზრს იმასთან დაკავშირებით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

- შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს ზუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) 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 კომპანიის ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არ აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოექცეს.

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, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა შეცდომით ან თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებულებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების საფუძველზე ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებითი უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ს 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 თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორ ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

სოფიო კახანაძე

- 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 შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი კომპანია.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია:

ნიკოლოზ ჭოჭუა

შპს "KPMG Georgia"
1 სექტემბერი 2023 წელი

საბუღალტრო

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	9	140,329,601	179,123,106
საინვესტიციო ქონება	9	80,655,047	65,651,484
არამატერიალური აქტივები		274,997	360,063
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		431,140	-
გრძელვადიანი აქტივები		221,690,785	245,134,653
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	972,595	739,902
გადახდილი ავანსები		227,642	177,505
მარაგები		1,210,551	947,886
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	7	3,842,495	2,885,031
მოკლევადიანი აქტივები		6,253,283	4,750,324
სულ აქტივები		227,944,068	249,884,977
კაპიტალი	10		
საწესდებო კაპიტალი		38,918,190	38,918,190
გადაფასების ნამეტი		36,040,333	68,939,359
დაგროვილი ზარალები		(108,343,348)	(149,393,245)
სულ კაპიტალი /(დეფიციტი)		(33,384,825)	(41,535,696)
ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	11	243,049,743	210,071,120
საგარანტიო დეპოზიტის ვალდებულება	5(i)	693,835	-
გადავადებული შემოსავალი	5(i)	689,025	-
გრძელვადიანი ვალდებულებები		244,432,603	210,071,120
სესხები და კრედიტები	11	9,457,000	74,342,400
მიღებული ავანსები		3,446,081	1,336,373
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15(c)	3,993,209	5,670,780
მოკლევადიანი ვალდებულებები		16,896,290	81,349,553
სულ ვალდებულებები		261,328,893	291,420,673
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		227,944,068	249,884,977

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
2022 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავალი	5	28,406,775	21,488,129
საოპერაციო ხარჯები	6	(12,995,514)	(9,599,044)
ხელფასები და გასამრჯელოები		(6,899,583)	(4,374,185)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(5,919,261)	(4,013,897)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ზარალი		(108,351)	(18,061)
შემოსულობა/(ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებაზე	9(b)	23,388,029	(11,221,630)
სხვა შემოსავალი	6	1,198,834	-
მოგება/(ზარალი) საოპერაციო საქმიანობიდან		27,070,929	(7,738,688)
საპროცენტო ხარჯი		(15,142,283)	(16,873,694)
საკუროსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		29,121,251	12,217,776
წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები)		13,978,968	(4,655,918)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		41,049,897	(12,394,606)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		41,049,897	(12,394,606)

ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში

ძირითადი საშუალებების გადაფასება	9	(32,899,026)	17,470,268
სხვა სრული (ზარალი)/შემოსავალი		(32,899,026)	17,470,268
წლის განმავლობაში		8,150,871	5,075,662

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 1 სექტემბერს და მისი სახელით ხელმოწერილია შემდეგი პირების მიერ:

Lina Amle
მთავარი ბუღალტერი

Andrew Adel Bishay Abdelmessih
გენერალური დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად, რომელიც ფინანსური ანგარიშგების ნაწილია და განთავსებულია 10 - 39 გვერდებზე.

სოფიო კაპანაძე

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
2022 წლის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების ნამეტი	დაგროვილი ზარალები	სულ კაპიტალი /(დეფიციტი)
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	38,918,190	51,469,091	(136,998,639)	(46,611,358)
წლის ზარალი	-	-	(12,394,606)	(12,394,606)
ძირითადი საშუალებების გადაფასება	-	17,470,268	-	17,470,268
მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	17,470,268	(12,394,606)	5,075,662
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	38,918,190	68,939,359	(149,393,245)	(41,535,696)
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	38,918,190	68,939,359	(149,393,245)	(41,535,696)
წლის მოგება	-	-	41,049,897	41,049,897
ძირითადი საშუალებების გადაფასება	-	(32,899,026)	-	(32,899,026)
მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	(32,899,026)	41,049,897	8,150,871
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	38,918,190	36,040,333	(108,343,348)	(33,384,825)

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად, რომელიც ფინანსური ანგარიშგების ნაწილია და განთავსებულია 10 - 39 გვერდებზე.

სოფო კახიძე

ლარი	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან		1	
მოგება/(ზარალი) მოგების			
გადასახადით დაბეგვრამდე		41,049,897	(12,394,606)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		5,919,261	4,013,897
(შემოსულობა)/ზარალი საინვესტიციო			
ქონების გადაფასებაზე	9(b)	(23,388,029)	11,221,630
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო მოთხოვნებზე		108,351	18,061
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი			
ავანსების ჩამოწერა		-	138,971
ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა		181,727	-
გადავადებული შემოსავალი		(33,906)	-
წმინდა ფინანსური (შემოსავალი)/ზარალები		(13,978,968)	4,655,918
		9,858,333	7,653,871
<i>ცვლილებები:</i>			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(341,044)	(321,445)
მარაგებში		(262,665)	(79,780)
გადახდილ ავანსებში		(50,137)	(11,648)
მიღებულ ავანსებში		2,109,708	(83,923)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(1,249,156)	1,756,607
საგარანტიო დეპოზიტის ვალდებულებაში		714,319	-
გადავადებულ შემოსავალში		722,931	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა		11,502,289	8,913,682
ფულადი სახსრები			
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	9	(121,443)	(175,927)
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		(431,140)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა		(552,583)	(175,927)
ფულადი სახსრები			
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
სესხების დაფარვა	11	-	(6,230,300)
გადახდილი პროცენტი	11	(9,770,050)	-
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა		(9,770,050)	(6,230,300)
ფულადი სახსრები			
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების			
წმინდა ზრდა		1,179,656	2,507,455
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები			
1 იანვარს		2,885,031	465,939
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად			
სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(222,192)	(88,363)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები			
31 დეკემბერს	7	3,842,495	2,885,031

1. ანგარიშვალდებული საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად, კომპანიაზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი ექვემდებარებიან განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ და ომმა უკრაინაში 2022 წელს კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა საქართველოს ბიზნეს გარემოში.

2022 წლის თებერვალში, რუსეთის ფედერაციასა და უკრაინას შორის შეიარაღებული კონფლიქტის გამო, რიგმა ქვეყნებმა დააწესეს სანქციები რუსეთის ფედერაციის წინააღმდეგ. კონფლიქტი გავლენას ახდენს არა მხოლოდ ორი ქვეყნის ეკონომიკურ საქმიანობაზე, არამედ გლობალურ ეკონომიკაზეც. სანქციების შედეგად, მსოფლიოს მრავალ ქვეყანაში გაიზარდა ფასები საყოფაცხოვრებო საქონელსა და სურსათზე, დაირღვა არსებული კავშირები რესურსების მიწოდებას შორის, ინფლაცია ასევე მოქმედებს ფასებზე და ანალიტიკოსები ასევე პროგნოზირებენ ეკონომიკურ გავლენას გლობალურ ინდუსტრიაზე.

2022 წელს, გლობალურმა ფაქტორებმა საქართველოში 11,9%-იანი ინფლაციის მაჩვენებელი განაპირობა. თუმცა, მიუხედავად მაღალი ინფლაციისა, წინასწარი ინფორმაციის მიხედვით, საქართველოს ეკონომიკა 2022 წელს 10%-ით გაიზარდა. მშპ-ს რეალური ზრდა ძირითადად განპირობებულია გაზრდილი ექსპორტით, ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლებით და ფულადი გზავნილების დაჩქარებით, რაც დაკავშირებულია რუსეთიდან, უკრაინიდან და ბელორუსიდან მიგრანტების/ტურისტების შემოდინებასთან (უკრაინაში კონფლიქტის დაწყების შემდეგ). უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ ქართული ლარის კურსი მერყევი იყო, მაგრამ 2022 წელს ის დოლართან მიმართებაში 12,53%-ით გამყარდა. წყაროები: www.geostat.ge; www.nbg.gov.ge.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“ (შემდგომში „კომპანია“) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, როგორც განსაზღვრულია საქართველოს მეწარმეთა შესახებ კანონში და დაფუძნდა 2007 წლის 4 სექტემბერს. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204537411.

კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი № 43.

კომპანია ფლობს მაღალი კლასის შენობას თბილისის ცენტრში (რუსთაველის გამზირი №29), რომლის ნაწილიც გაქირავებულია მესამე მხარეებზე, ხოლო ნაწილს 2016 წლიდან კომპანია მართავს, როგორც „ბილტმორ თბილისი“-ს ბრენდის ქვეშ ფუნქციონირებად სასტუმროს (შემდგომში, „სასტუმრო“).

კომპანიის აქციონერთა სტრუქტურა არის შემდეგი:

მესაკუთრეები	საკუთრების წილი, %
HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan	66.30
HH Sheikh Mohammed Butti Al Hamed	20.22
HH Sheikh Suroor Bin Mohammed Alenahyan	13.48
	100%

კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელია ფიზიკური პირი „HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan“ (საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე). კომპანია იღებს დაფინანსებას (და აქვს საკრედიტო დაქვემდებარება) საბოლოო მაკონტროლებელი მხარის თაოსნობის ქვეშ მყოფი საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან. შედეგად, კომპანია ეკონომიკურად დამოკიდებულია ჯგუფზე, რომელსაც მართავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მე-15 შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

(b) ფუნქციონირებადი საწარმო

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის მოკლევადიანი ვალდებულებები 10,647 ათასი ლარით და 76,599 ათასი ლარით აჭარბებდა მის მოკლევადიან აქტივებს, შესაბამისად.

მიუხედავად ზემოაღნიშნული სიტუაციისა, ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე, რომელიც ხელმძღვანელობას მიაჩნია შესაფერისი, შემდეგი მიზეზების გამო:

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიაჩნია იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, საბოლოო მაკონტროლებელი მხარისგან დაფინანსების გზით, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის. პროგნოზები აკეთებს დაშვებას, რომ სასტუმროს საქმიანობა გაგრძელდება COVID-19-ის შემდგომ პერიოდშიც და მოსალოდნელია, რომ გაიზრდება ეტაპობრივად და კომპანიას, წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, აქვს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მას შეუძლია აწარმოოს მოლაპარაკებები შპს "დაბი კონტრაქტინგთან", საჭიროების შემთხვევაში, მიმდინარე საკრედიტო ხაზის ფარგლებში ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების გადავადების შესახებ (იხ. შენიშვნა 11).

აღნიშნული პროგნოზები ასევე ითვალისწინებს, რომ ნაკლებად სავარაუდო მოვლენათა ყველაზე ცუდი განვითარების შემთხვევაში, კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე დამატებით ფინანსურ მხარდაჭერას გაუწევს კომპანიას. საბოლოო მაკონტროლებელმა მხარემ დააფიქსირა მისი განზრახვა, რომ შემდგომშიც ხელმისაწვდომი გახადოს ფინანსური რესურსი კომპანიის საჭიროების შესაბამისად, პროგნოზით გათვალისწინებული პერიოდის განმავლობაში. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარის ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, კომპანიის ხელმძღვანელობა აცნობიერებს, რომ ვერ იქნება დარწმუნებული იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, მიუხედავად იმისა, რომ წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ.

ამ და სხვა დაშვებების საფუძველზე, კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დადასტურების თარიღიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის და შესაბამისად, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადობის პრინციპის მიხედვით. ხელმძღვანელობას ასევე მიაჩნია, რომ არ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა ფუნქციონირებადობის დაშვებასთან დაკავშირებით.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტაა ქართული ლარი, რომელიც ამავდროულად წარმოადგენს კომპანიის სამუშაო ვალუტას და ვალუტას, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება. ყველა ფინანსური ინფორმაცია წარმოდგენილია ლარში, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობებზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისგან.

შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგების აღიარება ხდება იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზეც მათ ექნებათ გავლენა.

ინფორმაცია იმ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასთან დაკავშირებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 18 (f)(iv) - ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები.
- შენიშვნა 11 (a) - სესხებისა და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება.

ინფორმაცია იმ დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობების შესახებ, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში არსებითი ცვლილების გამოწვევის მნიშვნელოვან რისკს ატარებენ, მოცემულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 9 (a) - ძირითადი საშუალებების გადაფასება;
- შენიშვნა 9 (b) - საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური და არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შეფასებისა და განმარტების მიზნებისათვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, კომპანია შემოღებისდაგვარად იყენებს ბაზრის დაკვირვებად მონაცემებს.

სამართლიანი ღირებულება, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებულ მონაცემებზე დაყრდნობით, იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის შემდეგ დონეებად:

- დონე 1: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი) იდენტური აქტივების ან ვალდებულებებისთვის.
- დონე 2: ამოსავალი მონაცემები აქტივის ან ვალდებულებისთვის, გარდა კოტირებული ფასებისა, რომლებიც შეტანილია 1-ელ დონეში, და რომლებიც ემპირიულია პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან არაპირდაპირ (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- დონე 3: ამოსავალი მონაცემები აქტივის ან ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები).

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

კომპანია ახდენს სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონეებს შორის გადასვლის აღიარებას იმ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, რომლის განმავლობაშიც ადგილი ჰქონდა ცვლილებას.

სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 9 (a) – ძირითადი საშუალებების გადაფასება;
- შენიშვნა 9 (b) - საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა.
- შენიშვნა 13 (a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. შემოსავალი

ლარი	2022	2021
ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი	19,074,173	15,127,545
საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	5,818,013	3,155,266
სხვა შემოსავალი	1,560,887	1,041,756
სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	26,453,073	19,324,567
საინვესტიციო ქონების გაქირავება	1,953,702	2,163,562
	28,406,775	21,488,129

(i) მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდები

მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდები (დღგ-ს გარეშე), საინვესტიციო ქონების არა-გაუქმებადი იჯარის ფარგლებში, უნდა იქნეს მიღებული შემდეგნაირად:

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
1 წელზე ნაკლები	2,323,031	7,500,994
1-დან 2-წლამდე	5,944,400	7,830,119
2-დან 5-წლამდე	19,676,707	25,918,674
5 წელზე მეტი	32,414,730	58,046,271
	60,358,868	99,296,058

მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდების ძირითადი ნაწილი კაზინოს ფართის იჯარასთან არის დაკავშირებული. 2022 წლის იანვარში, შეწყდა კაზინოს ფართის საიჯარო ხელშეკრულება, თუმცა 2022 წლის ივლისში, ახალი საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმდა ახალ კაზინოს ოპერატორთან.

ზემოაღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში არსებული ვალდებულებების შესრულების გარანტიის სახით, მეიჯარემ კომპანიას 1,437,250 ლარის ოდენობით საგარანტიო დეპოზიტი გადაუხადა. კომპანიას შეუძლია აღნიშნული საგარანტიო დეპოზიტი, მეიჯარის მიერ საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში არსებული ნებისმიერი პასუხისმგებლობის შეუსრულებლობის შედეგად გამოწვეული ნებისმიერი ვალდებულების დასაფარად გამოიყენოს. საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის ან ვადის გასვლის შემდეგ, დარჩენილი საგარანტიო დეპოზიტის თანხა, რომელიც არ ყოფილა გამოყენებული მეიჯარის არცერთი ვალდებულების დასაკმაყოფილებლად უნდა იქნეს ანაზღაურებული კომპანიის მიერ.

შედეგად, თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანიამ აღიარა 714,319 ლარის ოდენობით საგარანტიო დეპოზიტის ვალდებულება, რაც წარმოადგენს მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას, რომელიც დისკონტირებულია კომპანიის ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთით. 722,931 ლარის ოდენობით სხვაობა ნომინალურ ოდენობასა და მიმდინარე ღირებულებას შორის გადავადებული შემოსავლის სახით აღირიცხება.

6. საოპერაციო ხარჯები

ლარი	2022	2021
სასტუმროს საოპერაციო საფასური	3,241,452	2,639,075
მარაგების მოხმარება	2,587,269	1,539,873
ქონების გადასახადის ხარჯი*	1,579,177	1,691,981
კომუნალური ხარჯები	2,233,428	1,646,960
პროფესიული მომსახურების საფასური	536,888	332,129
აგენტის საფასური	349,544	249,363
დაზღვევის ხარჯები	367,185	439,288
ბანკის საკომისიოები	313,436	237,998
სამივლინებო ხარჯები	180,243	23,273
გართობის ხარჯები	113,240	17,100
სხვა ხარჯები	1,493,652	782,004
	12,995,514	9,599,044

*2022 წლის ივნისში, საქართველოს პარლამენტმა მიიღო გადაწყვეტილება, 2021 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლებინა სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესები. იმის გათვალისწინებით, რომ გათავისუფლება 2022 წლის ივნისში ამოქმედდა, კომპანიამ აღიარა 1,198,834 ლარის ოდენობით ქონების გადასახადის ხარჯი და შესაბამისი ვალდებულება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში, რომელიც იქნა აღდგენილი 2022 წელს და შეტანილი „სხვა შემოსავალში“.

7. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფულადი სახსრები სალაროში	81,809	55,360
ფულადი სახსრები ბანკში	3,760,686	2,829,671
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში	3,842,495	2,885,031

არცერთი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტების ნაშთი არ არის გაუფასურებული ან ვადაგადაცილებული. ინფორმაცია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, სავალუტო და საკრედიტო რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ და მგრძნობელობის ანალიზი ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის, წარმოდგენილია მე-13 შენიშვნაში.

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,384,482	1,151,789
სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი	(411,887)	(411,887)
	972,595	739,902

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო მოთხოვნებთან დაკავშირებული გაუფასურების ზარალები განხილულია მე-13 შენიშვნაში.

9. ძირითადი საშუალებები და საინვესტიციო ქონება

ლარი	მიწა და შენობა-ნაგებობები	ავეჯი და საოფისე აღჭურვილობა	სულ
თვითღირებულება/ გადაფასებული ღირებულება			
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	170,075,675	11,125,570	181,201,245
შესყიდვები	-	175,927	175,927
გადაფასება	17,470,268	-	17,470,268
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	187,545,943	11,301,497	198,847,440
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	187,545,943	11,301,497	198,847,440
შესყიდვები	-	121,443	121,443
გადაფასება	(32,899,026)	-	(32,899,026)
ჩამოწერა	-	(181,727)	(181,727)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	154,646,917	11,241,213	165,888,130
ცვეთა			
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	(8,671,197)	(7,124,306)	(15,795,503)
წლის ცვეთა	(2,394,955)	(1,533,876)	(3,928,831)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	(11,066,152)	(8,658,182)	(19,724,334)
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	(11,066,152)	(8,658,182)	(19,724,334)
წლის ცვეთა	(4,559,580)	(1,274,615)	(5,834,195)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	(15,625,732)	(9,932,797)	(25,558,529)
საბალანსო ღირებულებები			
2021 წლის 1 იანვარს	161,404,478	4,001,264	165,405,742
2021 წლის 31 დეკემბერს	176,479,791	2,643,315	179,123,106
2022 წლის 31 დეკემბერს	139,021,185	1,308,416	140,329,601
საბალანსო ღირებულებების გადაფასება არ მომხდარა.			
2021 წლის 1 იანვარს	95,999,476	4,001,264	100,000,740
2021 წლის 31 დეკემბერს	93,604,521	2,643,315	96,247,836
2022 წლის 31 დეკემბერს	89,044,941	1,308,416	90,353,357

მიწა წარმოადგენს 9,121 კვადრატულ მეტრი ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთს, რომელიც რუსთაველის გამზირზე, N29-ში მდებარეობს (თბილისი, საქართველო).

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, მიწა და შენობა-ნაგებობები აღრიცხულია გადაფასებული ღირებულებით.

(a) მიწის და სასტუმროს გადაფასება

სასტუმროს ქვეშ არსებული მიწის და სასტუმროს სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, რომელსაც აქვს შესაბამისი აღიარებული პროფესიონალური კვალიფიკაცია და მიმდინარე გამოცდილება შესაფასებელი ქონების ადგილმდებარეობასა და კატეგორიაში. სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული კორექტირებების გამო.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მიწისა და სასტუმროს სამართლიანი ღირებულების შეფასებაში გამოყენებული შეფასების ტექნიკა, ისევე როგორც მნიშვნელოვანი გამოყენებული არაემპირიული მონაცემები.

ქონება	შეფასების ტექნიკა
რუსთაველის გამზირზე N 29-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი	სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა მოხდა მსგავსი ქონებების (მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში) გამოცხადებულ მოთხოვნილ ფასებზე დაყრდნობით. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს მიწის მახასიათებლებში, როგორც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 15%-მდე (2021: 0%-დან 20%-მდე) კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე.
სასტუმრო	სამართლიანი ღირებულება შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, სასტუმროს საქმიანობის შედეგად მიღებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოდინებების და გადინებების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების შეფასებაში გამოიყენება შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები: – ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია სასტუმროს ფაქტობრივი შედეგების და 10-წლიანი ბიზნეს გეგმის მიხედვით, რომელიც საპროგნოზო პერიოდის განმავლობაში დაახლოებით 41%-ის ოდენობით EBITDA-ს შემოსავალთან მარჯვს ვარაუდობს (2021: 45%), ხოლო 2024 წლიდან, COVID 19-ის შემდგომ პერიოდში, მის სრულად აღდგენას ვარაუდობს. – პროგნოზირებული 10-წლიანი ბიზნეს გეგმის განმავლობაში მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების დადგენისას გამოიყენება 13.1%-იანი დისკონტირების განაკვეთი (დაბეგვრამდე) (2021: 11.87%) და 10.88%-იანი (2021: 9.47%) კაპიტალიზაციის განაკვეთი (დაბეგვრამდე) ტერმინალური პერიოდისთვის.

სასტუმროს ღირებულება განსაკუთრებით მგრძნობიარეა დისკონტირების განაკვეთის და შესაბამისი კაპიტალიზაციის განაკვეთის ცვლილების მიმართ. დისკონტირების განაკვეთის და შესაბამისი კაპიტალიზაციის განაკვეთის 1%-იანი ზრდა სასტუმროს სამართლიან ღირებულების დაახლოებით 13 მილიონი ლარით შემცირებას გამოიწვევდა (2021: 17 მილიონი ლარი).

(b) საინვესტიციო ქონება

ლარი	2022	2021
ნაშთი 1 იანვარს	65,651,484	81,315,355
უცხოური გაცვლითი კურსის ზარალი საინვესტიციო ქონებაზე	(8,384,466)	(4,442,241)
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	23,388,029	(11,221,630)
ნაშთი 31 დეკემბრის	80,655,047	65,651,484

კომპანიის საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს რუსთაველის გამზირის N29-ში მდებარე საიჯარო სივრცეს და 4,041 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, შესაბამისი კეთილმოწყობით, რომელიც მდებარეობს საქართველოში, ქ. თბილისში, გორგასლის შესახვევში, № 5 და რომლის სამომავლო გამოყენებაც ამ ეტაპზე განსაზღვრული არ არის.

კომპანიას არ აქვს შეზღუდვა საინვესტიციო ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებით. აგრეთვე კომპანიას არ აქვს სახელშეკრულებო ან საინვესტიციო ვალდებულება, რომელიც წარმოიშობა საინვესტიციო ქონების ფლობიდან.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საინვესტიციო ქონების ნაშთი წარმოდგენილია სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული კორექტირებების გამო.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მიწისა და იჯარით გაცემული ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებაში გამოყენებული შეფასების ტექნიკა, ისევე როგორც მნიშვნელოვანი გამოყენებული არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები.

ქონება	შეფასების ტექნიკა
მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს გორგასლის შესახვევში, N5	სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა მოხდა მსგავსი ქონებების (მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში) გამოცხადებულ მოთხოვნილ ფასებზე დაყრდნობით. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს მიწის მახასიათებლებში, როგორიც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც ხელმძღვანელობამ გამოიყენა 0%-დან 10%-მდე კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე.
საიჯარო ფართი, რომელიც მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე N29	სამართლიანი ღირებულება შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, საიჯარო ფართების გაქირავებიდან მიღებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოძინებების და გადინებების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების შეფასებაში გამოიყენება შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები: - ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი მსგავსი საიჯარო ქონების თითო კვადრატული მეტრის საშუალო საბაზრო საიჯარო ფასის მიხედვით და კომპანიის ფაქტობრივი საიჯარო ხელშეკრულებების (შესაბამისობის შემთხვევაში) და 10-წლიანი ბიზნეს გეგმის მიხედვით, რომელიც აკეთებს დაშვებას, რომ საშუალო დატვირთვის მაჩვენებელი იქნება დაახლოებით 90%-95% (2021: 90%-95%) შემდეგი 10 წლის განმავლობაში და პროგნოზირებული პერიოდისთვის თითო კვადრატული მეტრის საშუალო საბაზრო საიჯარო ფასის არსებითი ზრდა მოსალოდნელი არ არის. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს მახასიათებლებში, როგორიც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0%-დან 20%-მდე (2021: 0%-დან 20%-მდე) კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე; და - პროგნოზირებული 10-წლიანი ბიზნეს გეგმის განმავლობაში მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების დადგენისას გამოიყენება 13.1%-იანი დისკონტირების განაკვეთი (დაბეგვრამდე) (2021: 11.87%) და 10.88%-იანი (2021: 9.47%) კაპიტალიზაციის განაკვეთი (დაბეგვრამდე) ტერმინალური პერიოდისთვის.

საინვესტიციო ქონების ღირებულება განსაკუთრებით მგრძნობიარეა დისკონტირების განაკვეთის და შესაბამისი კაპიტალიზაციის განაკვეთის ცვლილების მიმართ. დისკონტირების განაკვეთის და შესაბამისი კაპიტალიზაციის განაკვეთის 1%-იანი ზრდა საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების დაახლოებით 6 მილიონი ლარით შემცირებას გამოიწვევდა (2021: 6 მილიონი ლარი).

(c) უზრუნველყოფა

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, რუსთაველის N29-ში (თბილისი, საქართველო) მდებარე 215,868,912 ლარის (2021: 239,653,196 ლარი) ოდენობით საბალანსო ღირებულების მქონე მიწა და შენობა დაგირავებულია საკრედიტო ხაზთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 11).

10. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში.

(b) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიები უნდა ფლობდნენ გასანაწილებელ რეზერვებს იმ ოდენობით, რომ მათი მთლიანი აქტივები ფარავდეს მთლიან ვალდებულებებს და გამოწერილ კაპიტალს, როგორც ეს აღრიცხულია ფასს-ების შესაბამისად მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

2022 და 2021 წლებში დივიდენდები არ ყოფილა გამოცხადებული ან გადახდილი.

(c) გადაფასების რეზერვი

გადაფასების ნამეტი ძირითადი საშუალებებისთვის მოიცავს ძირითადი საშუალებების კუმულაციურ დადებით გადაფასებულ ღირებულებას, მანამ სანამ აქტივების აღიარება არ შეწყდება ან არ გაუფასურდება.

11. სესხები და კრედიტები

მოცემულ შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტური სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება. დამატებითი ინფორმაცია კომპანიის საპროცენტო, სავალუტო და საკრედიტო რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ წარმოდგენილია მე-13 შენიშვნაში.

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	243,049,743	210,071,120
	243,049,743	210,071,120
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	9,457,000	74,342,400
	9,457,000	74,342,400

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

ლარი	31 დეკემბერი 2022			31 დეკემბერი 2021		
	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება
უზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	7.5%	2035	255,598,157	252,506,743	287,046,862
სულ პროცენტური ვალდებულებები				255,598,157	252,506,743	287,046,862
						284,413,520

უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან უნდა იქნეს გადახდილი საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოზე, შპს „დაბი კონტრაქტინგზე“. სესხი უზრუნველყოფილია კომპანიის მიერ ფლობილი მიწითა და შენობით, რომელიც რუსთაველის გამზირზე N29-ში მდებარეობს (იხ. შენიშვნა 9(c)).

2022 წლის იანვარში, სესხის პირობები შეიცვალა შემდეგნაირად: წლიური გადახდები შემცირდა 3,500,000 აშშ დოლარამდე და დაფარვის ვადა 2035 წლამდე გახანგრძლივდა. აღნიშნულმა, სახელშეკრულებო პირობების არსებითი მოდიფიცირება გამოიწვია და შედეგად, მოხდა თავდაპირველი სესხის აღიარების შეწყვეტა და აღიარდა ახალი სესხი მისი სამართლიანი ღირებულებით 4.67%-ის ოდენობით. 2,673,400 ლარის ოდენობით შესაბამისი მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი, აღიარდა მოგებაში ან ზარალში.

(b) საფინანსო საქმიანობების შედეგად წარმოშობილი ცვლილებები ვალდებულებებში

ლარი	2022	2021
ნაშთი 1 იანვარს	284,413,520	290,354,856
სესხების დაფარვა	-	(6,230,300)
გადახდილი პროცენტი	(9,770,050)	-
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან	(9,770,050)	(6,230,300)
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	(37,256,061)	(16,584,730)
წლის განმავლობაში აღიარებული საპროცენტო ხარჯი	12,445,934	17,288,186
ფულადი ნაკადების ცვლილების შედეგად მიღებული ზარალი/(შემოსულობა)	2,673,400	(414,492)
ნაშთი 31 დეკემბერს	252,506,743	284,413,520

12. კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს კაპიტალის შესაბამისი ბაზის უზრუნველყოფას კომპანიის საოპერაციო და სტრატეგიულ საჭიროებებთან დაკავშირებული მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად, და ასევე ბაზრის მონაწილეების ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით, რომლებიც ძირითადად ფინანსდება კომპანიის მესაკუთრეების მიერ კაპიტალის ან სესხის დაფინანსების საშუალებით.

კომპანიის კაპიტალის მართვის მიდგომაში წლის განმავლობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა. კომპანია არ წარმოადგენს გარედან დაკისრებული, კაპიტალის მოთხოვნების საგანს.

13. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილი ფასის მიახლოება. თუმცა, განუსაზღვრელობებიდან და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენებიდან გამომდინარე, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებელი გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას.

კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს იმ ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვიდან ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადაცემისთვის შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება ანგარიშდება ძირითადი თანხის და პროცენტის მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც საანგარიშგებო თარიღისთვის პროცენტის საბაზრო განაკვეთით დისკონტირდება.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად კომპანია შემდეგი რისკების წინაშე დგას:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი
- სავალუტო რისკი

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობას აკისრია სრული პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და ზედამხედველობაზე; ის პასუხს აგებს კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკების შემუშავებასა და მონიტორინგზე და ამ საქმიანობასთან დაკავშირებით რეგულარულად წარუდგენს ანგარიშს აქციონერებს.

კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის მონიტორინგისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება ბაზრის პირობებისა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით კომპანიის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

აქციონერები ზედამხედველობას უწევენ, თუ რამდენად აკონტროლებს ხელმძღვანელობა კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობას და განიხილავენ რისკების მართვის ჩარჩოების ადეკვატურობას იმ რისკებთან მიმართებაში, რომლის წინაშეც დგას კომპანია.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაპენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი წარმოიშვება ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტებიდან და სავაჭრო მოთხოვნებიდან. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

კომპანია მისი ფულადი სახსრების უმეტესობას ფლობს ერთ ქართულ ბანკში, რომელსაც ფიტჩის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვს მოკლევადიანი დეფოლტ რეიტინგი B. ნაშთები განთავსებულია 1-ელ დონეზე და არ არის ვადაგადაცილებული. კომპანია არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაქტის ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

სავაჭრო მოთხოვნები

კომპანიის საკრედიტო რისკი ძირითადად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. 2022 წლის განმავლობაში, კომპანიის შემოსავლის დაახლოებით 4% (2021 წელს: 9%) უკავშირდება სავაჭრო ოპერაციებს ერთ კლიენტთან. საკრედიტო რისკის მართვა ხორციელდება ძირითადი კლიენტებისგან/კომპანიებისგან წინასწარი გადახდების მოთხოვნის გზით. შესაბამისად, კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება ფიზიკური პირების და პატარა კომპანიების მიმართ არსებული მოთხოვნებისგან.

კომპანია ადგენს გაუფასურების რეზერვს, რაც წარმოადგენს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მისეულ შეფასებას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება კორპორატიული კლიენტებისთვის 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის

კომპანია ანაწილებს თითოეულ დაქვემდებარებას საკრედიტო რისკის ხარისხზე ზარალის რისკის პროგნოზირებასთან დაკავშირებულ მონაცემებზე დაყრდნობით (გარე შეფასებები, აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებები, მმართველობითი ანგარიშები და ფულადი ნაკადების პროგნოზები და ხელმისაწვდომი პრეს ინფორმაცია მომხმარებლების შესახებ (და არა მხოლოდ)) და მომხმარებლის ქცევასთან დაკავშირებით გამოცდილი საკრედიტო განსჯის გამოყენებით. საკრედიტო რისკის ხარისხები განისაზღვრება ხარისხობრივი და რაოდენობრივი ფაქტორების გამოყენებით, რომლებიც მიანიშნებს დეფოლტის რისკზე და შესაბამისობაშია სააგენტოების გარე საკრედიტო რეიტინგის განმარტებებთან.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

შემდეგი ცხრილი ასახავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე კლიენტების მიმართ არსებული სავაჭრო მოთხოვნებისთვის, 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ლარი	31 დეკემბერი 2022		
	არ არის საკრედიტო რისკით გაუფასურებული	საკრედიტო რისკით გაუფასურებული	სულ
მომხმარებლის საკრედიტო რისკის ხარისხი			
დაბალი რისკი	576,838	-	576,838
მაღალი რისკი	-	807,644	807,644
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	576,838	807,644	1,384,482
ზარალის რეზერვი	(7,024)	(404,863)	(411,887)
	569,814	402,781	972,595

ლარი	31 დეკემბერი 2021		
	არ არის საკრედიტო რისკით	საკრედიტო რისკით	სულ
	გაუფასურებული	გაუფასურებული	
მომხმარებლის საკრედიტო რისკის ხარისხი			
დაბალი რისკი	397,855	-	397,855
მაღალი რისკი	-	753,934	753,934
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	397,855	753,934	1,151,789
ზარალის რეზერვი	(7,024)	(404,863)	(411,887)
	390,831	349,071	739,902

კომპანია ანაწილებს თითოეულ დაქვემდებარებას საკრედიტო რისკის ხარისხზე ზარალის რისკის პროგნოზირებასთან დაკავშირებულ მონაცემებზე დაყრდნობით (გარე შეფასებები, ინფორმაცია კონტრაქტების პოტენციურ ფინანსურ სირთულეებზე და ვადაგადაცილებულ დღეებზე (და არა მხოლოდ)) და გამოცდილი საკრედიტო განსჯის გამოყენებით.

დაბალი რისკი - კონტრაქტებს, უახლოეს პერიოდში, აქვთ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებების დაკმაყოფილების ძლიერი უნარი, და არ არის სავარაუდო, რომ უარყოფითი ცვლილებები ეკონომიკურ და ბიზნეს გარემოში, გრძელვადიან პერსპექტივაში, შეამცირებს კონტრაქტების უნარს დააკმაყოფილონ მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებები. საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი დაბალი რისკის ხარისხისთვის არის დაახლოებით 1% (2021: 2%).

მაღალი რისკი - კონტრაქტებს, უახლოეს პერიოდში, აქვთ მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებების დაკმაყოფილების სუსტი უნარი, და სავარაუდოა რომ უარყოფითი ცვლილებები ეკონომიკურ და ბიზნეს გარემოში, გრძელვადიან პერსპექტივაში, შეამცირებს კონტრაქტების უნარს დააკმაყოფილონ მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებები. საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი მაღალი რისკის ხარისხისთვის არის დაახლოებით 50% (2021: 54%).

თითოეული საკრედიტო რისკის ხარისხის ფარგლებში დაქვემდებარებები სეგმენტირებულია ისტორიული ინფორმაციის მიხედვით და თითოეული სეგმენტისთვის გამოითვლება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი, ვადაგადაცილების სტატუსის, გარე საკრედიტო რეიტინგის და უკანასკნელი წლების ფაქტობრივი საკრედიტო ზარალის გამოცდილების საფუძველზე. მოცემული განაკვეთები მრავლდება სკალარულ ფაქტორებზე, რათა აისახოს სხვაობები ეკონომიკურ პირობებში იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც შეგროვდა ისტორიული მონაცემები, მიმდინარე პირობებში და მოთხოვნების მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში მომავალი ეკონომიკური პირობების კომპანიისეულ ხედვაში.

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

ლარი	2022	2021
ნაშთი წლის დასაწყისში	411,887	505,082
ზრდა წლის განმავლობაში	108,351	18,061
ჩამოწერა	(108,351)	(111,256)
ადრე აღიარებული გაუფასურებების აღდგენა	-	-
ნაშთი წლის ბოლოს	411,887	411,887

რეზერვის ანგარიში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში გამოიყენება გაუფასურების ზარალის აღრიცხვის მიზნით, მანამ სანამ აღდგენის ყველა შესაძლებლობა არ იქნება ამოწურული; ამ დროს ოდენობები ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსური აქტივის საპირწონედ.

საინჟინრო

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. კომპანიის მიდგომა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით მოიცავს, შემდგომის დაგეგმვას იმის უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დროულად შესასრულებლად, როგორც ნორმალურ, ისე - სტრესულ ვითარებაში, მიუღებელი ზარალის გაწევის ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

კომპანია უზრუნველყოფს საკმარისი ოდენობით ხელმისაწვდომ ფულად სახსრებს საკუთარი ფინანსური ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად, რომლებიც წარმოიშვება ყოველდღიური ოპერაციებით ან ზოგიერთი გაუთვალისწინებელი ვითარების გამო. ეს გამოირიცხავს ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულად წინასწარმეტყველება არის შეუძლებელი, როგორც არის სტიქიური უბედურებები.

ლიკვიდურობის რისკზე დაქვემდებარება

ქვემოთ წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადები, რაც მოიცავს სავარაუდო საპროცენტო გადახდებს და გამორიცხავს ურთიერთგადაფარვის ხელშეკრულებების გავლენას. არ არის მოსალოდნელი რომ დაფარვის ვადების ანალიზში შესულ ფულად ნაკადებს ადგილი ექნებათ არსებითად ადრე, ან არსებითად განსხვავებული ოდენობებით.

31 დეკემბერი 2022

ლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	0-12 თვემდე	1-2 წლამდე	2 წელზე მეტი
სესხები და კრედიტები	252,506,743	415,970,313	9,457,000	9,457,000	397,056,313
სავაჭრო და სხვა					
ვალდებულებები	3,993,209	3,993,209	3,993,209	-	-
საგარანტიო დეპოზიტი	693,835	1,351,000	-	-	1,351,000
	257,193,787	421,314,522	13,450,209	9,457,000	398,407,313

31 დეკემბერი 2021

ლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	0-12 თვემდე	1-2 წლამდე	2 წელზე მეტი
სესხები და კრედიტები	284,413,520	390,627,383	74,342,400	27,878,400	288,406,583
სავაჭრო და სხვა					
ვალდებულებები	5,670,780	5,670,779	5,670,779	-	-
	290,084,300	396,298,162	80,013,179	27,878,400	288,406,583

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას ჰქონდა 135,000,000 აშშ დოლარის ოდენობით საკრედიტო ხაზი საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოსთან, შპს "დაბი კონტრაქტინგთან".

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი, რომ საბაზრო ფასების ისეთი ცვლილება, როგორც არის სავალუტო კურსები, საპროცენტო განაკვეთები და აქციის ფასები, იმოქმედებს კომპანიის შემოსავალზე ან მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის პროცესში.

სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება ლარის გარდა სხვა ვალუტაში დენომინირებულ სესხებთან და კრედიტებთან, ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებულ სავალუტო რისკს. ვალუტა, რომლებშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს ოპერაციები არის აშშ დოლარი.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოურ სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2022	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2021
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	399,144	118,227
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(3,186,388)	(3,726,800)
სესხები და კრედიტები	(252,506,743)	(284,413,520)
წმინდა დაქვემდებარება	(255,293,987)	(288,022,093)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო კურსი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული კურსი	
	2022	2021	2021	2021
1 აშშ დოლარი	2.9156	3.2209	2.7020	3.0976

მგრძნობელობის ანალიზი

ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება (შესუსტება), ქვემოთ მითითებულის შესაბამისად, აშშ დოლართან მიმართებაში 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და ასევე იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე, ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით, შესაბამისად. ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩება.

ლარი	2022	2021
აშშ დოლარის 10%-იანი აფასება ლართან მიმართებაში	(25,529,399)	(28,802,209)

აშშ დოლართან მიმართებაში ლარის გაუფასურებას 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ექნებოდა იგივე ოდენობის, მაგრამ საპირისპირო გავლენა ზემოაღნიშნულ ვალუტებზე, ზემოთ წარმოდგენილ თანხებთან მიმართებაში, იმ პირობით, რომ ყველა სხვა ცვლადი მუდმივი დარჩებოდა.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, უპირველეს ყოვლისა, გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე, სესხის სამართლიანი ღირებულების ცვლილების (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (სესხი ცვლადი განაკვეთით) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად უნდა იყოს კომპანია დამოკიდებული ფიქსირებულ ან ცვლად განაკვეთებზე. თუმცა, ახალი სესხების და კრედიტების აღების დროს გადაწყვეტილების მიღებისას მართვის გუნდი ხელმძღვანელობს საკუთარი მსჯელობით სესხის მოსალოდნელი სარგებლობის პერიოდის დასრულებამდე რომელი საპროცენტო განაკვეთი უფრო მომგებიანი იქნება კომპანიისთვის - ფიქსირებული თუ ცვალებადი.

საანგარიშგებო თარიღისთვის, კომპანია არსებითად არ ექვემდებარება მის მიერ სესხებისა და კრედიტების გამოყენებასთან დაკავშირებულ საპროცენტო განაკვეთის რისკს, რადგან აღნიშნული სესხები და კრედიტები ფიქსირებულ განაკვეთიანია.

14. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ცვლილებები, რომლებიც ზოგჯერ ბუნდოვანი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისაგან განსხვავებული ინტერპრეტაციის საშუალებას იძლევა. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო უწყებების მიერ განსახილველად, სამი თანმიმდევრული კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, კონკრეტულ ვითარებებში საგადასახადო წელი შესაძლოა უფრო დიდი ხნით დარჩეს ღია.

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. თუმცა, საგადასახადო ორგანოების მიერ აღნიშნული კანონების ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს კომპანიის ინტერპრეტაციისაგან და თუ საგადასახადო ორგანომ შეძლო საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირება, მაშინ აღნიშნულმა გარემოებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(b) სასამართლო დავა

საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, კომპანია დაქვემდებარებულია სარჩელებსა და საჩივრებს. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მოცემული სარჩელებიდან და საჩივრებიდან წარმოშობილ საბოლოო ვალდებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, არ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის მომავალი ოპერაციების შედეგებზე ან ფინანსურ მდგომარეობაზე.

15. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

კომპანიის პირდაპირი მფლობელი და საბოლოო მაკონტროლებელია ფიზიკური პირი „HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan“. კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არ გამოსცემს საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას.

(b) ოპერაციები უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შეტანილია ხელფასებსა და გასამრჯელოებში:

ლარი	2022	2021
ხელფასები და ბონუსები	477,333	403,666

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და დაუფარავი ნაშთები

საპროცენტო ხარჯი, რომელიც წარმოდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში უკავშირდება საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოებისგან მიღებულ სესხებსა და კრედიტებს. აღნიშნული სესხების და კრედიტების პირობებისთვის იხილეთ მე-11 შენიშვნა.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მოიცავს ვალდებულებას საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოს შპს „დაბი კონსტრაქშენ“-ის მიმართ. აღნიშნული შეადგენს 3,186,388 ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერი: 3,652,907 ლარი) და უკავშირდება სასტუმროს გრანდიოზულ გახსნის ცერემონიასთან დაკავშირებით მიღებულ მომსახურებას. ცვლილება ვალდებულებებში 2022 წლის 31 დეკემბრიდან 2021 წლის 31 დეკემბრამდე პერიოდში უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებას უკავშირდება.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულად სახსრებს საბანკო ნაშთებზე, რომლებსაც კომპანია ფლობს საერთო კონტროლის ქვეშ არსებულ საწარმოში, სს „ტერაბანკში“ და შეადგენს 3,010,296 ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერი: 2,820,745 ლარი). 2022 წელს, საიჯარო შემოსავალი სს „ტერაბანკისგან“ 117,839 ლარს შეადგენს (2020: 131,799 ლარი).

ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებული მხარეების მიმართ, გარდა სასესხო ვალდებულებისა, არის უპროცენტო და უნდა დაფარულ იქნას ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან 1 წლის განმავლობაში. გარდა სასესხო ვალდებულებისა, არცერთი დაკავშირებული მხარის ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

16. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე, გარდა ძირითადი საშუალებებისა, რომელთა აღრიცხვაც ხდება გადაფასებული ღირებულებით და საინვესტიციო ქონებისა, რომელიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის.

17. შემდგომი მოვლენები

2023 წლის განმავლობაში, კომპანიამ 1,700,000 აშშ დოლარად (დღგ-ს გარეშე) გაყიდა მისი საინვესტიციო ქონება (საქართველო, თბილისი, გორგასლის შესახვევი N5), რაც საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული, 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის.

18. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ განსაზღვრული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში.

(a) შემოსავალი

შემოსავალი ფასდება კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მითითებული ანაზღაურების მიხედვით. კომპანია აღიარებს შემოსავალს, როდესაც ის გადასცემს მომხმარებელს კონტროლს საქონელზე ან მომსახურებაზე.

სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის დასადგენად დასრულების ეტაპი ფასდება სტუმრების მიერ სასტუმროში გატარებული სრული დამეების რაოდენობის მიხედვით.

საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც მომხმარებელი ჩაიბარებს საქონელს. კომპანია შემოსავალს აღიარებს მაშინ, როდესაც ის გადასცემს კონტროლს დროის გარკვეულ მომენტში - საქონლის გაყიდვის შემთხვევაში, და გარკვეული დროის განმავლობაში - მომსახურების გაწევის შემთხვევაში, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

სხვა შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში, მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

საიჯარო შემოსავალი - საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან აღიარდება შემოსავლის ანგარიშგებაში, წრფივი მეთოდით, იჯარის ვადის მანძილზე. გაცემული იჯარის წამახალისებელი გადახდები აღიარებულია, როგორც მთლიანი საიჯარო შემოსავლის განუყოფელი ნაწილი, იჯარის ვადის განმავლობაში.

(b) ფინანსური ხარჯები

კომპანიის ფინანსური ხარჯები მოიცავს:

- საპროცენტო ხარჯს ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე;
- ფინანსური ინსტრუმენტების სახელშეკრულებო პირობების მოდიფიცირებაზე აღიარებულ შემოსულობას ან ზარალს;
- სავალუტო შემოსულობას ან ზარალს ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე; და
- უცხოური ვალუტის ცვლილებით გამოწვეულ შემოსულობას ან ზარალს საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაზე.

საპროცენტო ხარჯი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში მისი დარიცხვისთანავე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით მიღებული სარგებელი ან ზარალი წარმოდგენილია წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, რაც დამოკიდებულია იმ ფაქტზე, წარმოდგენილია თუ არა უცხოური ვალუტის მოძრაობა წმინდა მოგების ან წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(c) უცხოური ვალუტა

(i) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია კომპანიის შესაბამის სამუშაო ვალუტაში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი ფულად მუხლებზე წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას (კორექტირებული ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში) და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას შორის, რომელიც კონვერტირებულია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით ფასდება, გადაყვანილია კომპანიის სამუშაო ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც შეფასებულია ისტორიული ღირებულებით, კონვერტირებულია ოპერაციის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(d) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადი მოიცავს მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადს. მოგების გადასახადი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც ის უკავშირდება საწარმოთა გაერთიანებას, ან პირდაპირ კაპიტალში ან სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებულ ერთეულებს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების ან ზარალის საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება ან მოთხოვნა, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია საანგარიშგებო თარიღისათვის, აგრეთვე, წინა წლის საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერი კორექტირება. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება აგრეთვე მოიცავს დივიდენდებთან დაკავშირებულ ნებისმიერ საგადასახადო ვალდებულებას.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წელს და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში უნდა შესულიყო 2023 წლის 1 იანვრიდან. 2022 წელს საქართველოს მთავრობამ დაამტკიცა ცვლილებები საფინანსო დაწესებულებებისთვის საქართველოში არსებულ მოგების გადასახადის მოდელში, რომელიც 2023 წლიდან მოქმედებს. კანონმდებლობაში შეტანილი ცვლილებების მიხედვით, ფინანსური ინსტიტუტების ნაწილს აღარ შეეძლება ესტონურ საგადასახადო მოდელზე გადასვლა.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას, როგორც აქციონერებზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. ამას გარდა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა მოგების განაწილებად, მაგალითად არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის. ამასთან საგადასახადო ობიექტი მოიცავს ხარჯებსა და სხვა გადახდებს, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვრულ მოცულობაზე მეტი წარმომადგენლობითი ხარჯები.

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად გადახდის ფაქტობრივი თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც გადაიხდება დივიდენდები. საგადასახადო ვალდებულების თანხა დივიდენდების განაწილებაზე გამოითვლება როგორც წმინდა განაწილების თანხის 15/85-ი.

გამოცხადებულ და გადახდილ დივიდენდებზე საგადასახადო ვალდებულების ურთიერთგადაფარვა ხელმისაწვდომია 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე გადახდილ მოგების გადასახადზე, თუ ასეთი მოგება განაწილდება 2017 ან შემდეგ წლებში.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვრულ მოცულობაზე მეტი წარმომადგენლობითი ხარჯები. კომპანია ამგვარი ოპერაციის დაბეგვრას არ განიხილავს ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებში და გადასახადს ამგვარ ერთეულებზე აღრიცხავს როგორც გადასახადებს, მოგების გადასახადის გარდა.

(ii) გადავადებული გადასახადი

ზემოთ აღწერილი ახალი საგადასახადო სისტემის ხასიათიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებული საწარმოები არ განასხვავებენ აქტივების საგადასახადო საფუძვლებს და მათ საბალანსო ღირებულებებს და შესაბამისად, გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები არ წარმოიშევა.

წინა პერიოდებში დარიცხული საგადასახადო ზარალი არ გამოიყენება მომავალ დაბეგვრად მოგებებთან მიმართებაში.

(e) მარაგები

მარაგები ფასდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. მარაგების თვითღირებულება გამოიანგარიშება საშუალო შეწონილი ღირებულების პრინციპის საფუძველზე და მოიცავს დანახარჯებს მარაგების შეძენაზე, წარმოებასა და გადამუშავებაზე და პირდაპირ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომლებიც აუცილებელია მარაგების მოცემულ ადგილსა და მოცემულ მდგომარეობაში მოსაყვანად.

საქმიანობის ჩვეულებრივად მიმდინარეობის პირობებში, წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს მოსალოდნელ გაყიდვის ფასს, გამოკლებული სავარაუდო დასრულების და გაყიდვის ხარჯები.

(f) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, პირდაპირი შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ძირითადი საშუალებები, კონკრეტულად, მიწა და შენობები აღირიცხება გადაფასებული ღირებულებით, რომელიც წარმოადგენს გადაფასების თარიღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული ნებისმიერი შემდგომი დაგროვილი ცვეთა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ძირითადი საშუალებები, კონკრეტულად ავეჯი და საოფისე ინვენტარი, ფასდება თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს.

გადაფასება ხდება სათანადო სიხშირით იმის უზრუნველსაყოფად, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არსებული სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით.

როდესაც ძირითადი საშუალების ნაწილებს განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულების სახით (ძირითადი კომპონენტები).

ძირითადი საშუალებების გასვლით მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებსა და ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აისახება წმინდად მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში როგორც სხვა შემოსავლები ან სხვა ხარჯები.

ზემოაღნიშნულ ძირითად საშუალებებზე გადაფასების ზრდა აღიარდება პირდაპირ სხვა სრულ შემოსავალში წარმოდგენილი გადაფასების ნამეტის სახით. თუმცა, ზრდა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს იგივე აქტივის გადაფასების შემცირებას, რომელიც ადრე მოგებაში ან ზარალში იყო აღიარებული.

გადაფასების კლება ზემოაღნიშნულ ძირითად საშუალებებზე მოგებაში ან ზარალში აღიარდება. თუმცა, კლება აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში, იმ ოდენობით რამდენითაც არსებობს რაიმე საკრედიტო ნაშთი გადაფასების ზედმეტობაში.

როდესაც ქონების გამოყენება იცვლება მესაკუთრის მიერ ფლობილიდან საინვესტიციო ქონებად, ქონება გადაფასებულია სამართლიანი ღირებულებით და შესაბამისად არის რეკლასიფიცირებული. აღნიშნული გადაფასების შედეგად წარმოქმნილი ნებისმიერი შემოსულობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს ადრე არსებულ გაუფასურების ზარალს კონკრეტულ ქონებაზე, ხოლო ნებისმიერი ნარჩენი შემოსულობა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და წარმოდგენილია გადაფასების რეზერვში. ნებისმიერი ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზირდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ არსებობს ალბათობა იმისა, რომ დანახარჯთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება.

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) მიწისა და შენობების გადაფასება

მიწა და შენობები სამართლიანი ღირებულებით ფასდება, გარე დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ ჩატარებული პერიოდული შეფასების საფუძველზე. მიწის და შენობების გადაფასების ზრდა აღიარდება პირდაპირ გადაფასების ნამეტის ფარგლებში, სხვა სრულ შემოსავალში. თუმცა, ზრდა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს იგივე აქტივის გადაფასების შემცირებას, რომელიც ადრე მოგებაში ან ზარალში იყო აღიარებული.

გადაფასების შემცირება მიწასა და შენობებზე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. თუმცა, კლება აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში, იმ ოდენობით, რამდენითაც არსებობს რაიმე საკრედიტო ნაშთი გადაფასების ნამეტში.

(iv) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზადყოფნა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო საწარმოს შიდა ძალებით დამზადებული აქტივები - მათი სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან. ცვეთა ანგარიშდება აქტივის თვითღირებულებიდან, რომელსაც გამოკლებული აქვს მისი სავარაუდო ნარჩენი ღირებულება.

ცვეთა, როგორც წესი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განიცემულ, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების (გარდა მიწისა) სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები მიმდინარე და შესაძარის პერიოდებში, არის შემდეგი:

- შენობა-ნაგებობები 15-50 წელი;
- ავეჯი და საოფისე აღჭურვილობა 3-12 წელი;

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს გადაიხედება და, შესაბამის შემთხვევაში კორექტირდება.

(v) ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

განსაკუთრებული აქტივის შეძენაზე, მშენებლობასა ან წარმოებაზე პირდაპირ მიკუთვნებადი სასესხო ხარჯები, კაპიტალიზირდება შესაბამის განსაკუთრებულ აქტივზე, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც განსაკუთრებული აქტივი ფასდება სამართლიანი ღირებულებით.

(vi) საინვესტიციო ქონების რეკლასიფიკაცია

როდესაც ქონების გამოყენება იცვლება მესაკუთრის მიერ ფლობილიდან საინვესტიციო ქონებად, ქონება გადაფასებულია სამართლიანი ღირებულებით და შესაბამისად არის რეკლასიფიცირებული. აღნიშნული გადაფასების შედეგად წარმოქმნილი ნებისმიერი შემოსულობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს ადრე არსებულ გაუფასურების ზარალს კონკრეტულ ქონებაზე, ხოლო ნებისმიერი ნარჩენი შემოსულობა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და წარმოდგენილია გადაფასების რეზერვში. ნებისმიერი ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(g) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, კაპიტალის ზრდის ან ორივეს მისაღებად, და არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში გაყიდვის განხორციელების, წარმოებაში გამოყენების ან საქონლის და მომსახურებების მიწოდების, ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნით. საინვესტიციო ქონება მოიცავს დაუსრულებელ მშენებლობებს, რომლებიც დასრულების შემდეგ საინვესტიციო ქონება გახდება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, შესაბამისი გარიგების ხარჯების ჩათვლით. თვითღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების შეძენას. საკუთარი ძალებით შექმნილი საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ხარჯებს, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების დანიშნულებისამებრ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანას და კაპიტალიზირებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ ხარჯებს.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, რომელიც პერიოდულად განისაზღვრება დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებლის მიერ, მოსალოდნელი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების და მიმდინარე საბაზრო ოპერაციების საფუძველზე. ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც წარმოიშვება საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(h) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები და გამოშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდები თავდაპირველად აღიარდება წარმოშობის მომენტში. ყველა სხვა ფინანსური აქტივის და ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხორციელდება გარიგების თარიღისთვის, როდესაც კომპანია ხდება ფინანსური ინსტრუმენტის ხელშემკვერი მხარე.

ფინანსური აქტივი (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ის არის სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, რომელსაც ემატება (თუ აქტივი არ არის სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული), გარიგების ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ არის დაკავშირებული მის შესყიდვასთან ან გამოშვებასთან. სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები

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

პირველადი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას, მანამ სანამ კომპანია არ შეცვლის ფინანსური აქტივების აღრიცხვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი სააღრიცხვო პერიოდის პირველივე დღეს.

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

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

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

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

წილობრივ ინსტრუმენტებში ინვესტიციების, რომლებიც არ არის გამიზნული ვაჭრობისთვის, თავდაპირველი აღიარებისას ჯგუფს აქვს შეუქცევადი არჩევანის უფლება, სხვა სრულ შემოსავალში ასახოს ინვესტიციის სამართლიან ღირებულებაში განხორციელებული შემდგომი ცვლილებები. ეს არჩევანი კეთდება კონკრეტული ინვესტიციების მიხედვით.

ყველა ფინანსური აქტივი რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები კლასიფიცირდება ისევე როგორ აღირიცხება, ამორტიზებული ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე როგორც ფასდება - ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით თუ ის არის სავაჭროდ გამიზნული, წარმოებულია ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა შემოსულობით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობები და ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება

ფინანსური აქტივები

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

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

კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- ცვლილებები ფინანსური აქტივის პირობებში, რომლებიც იწვევს შეუსაბამობას „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის დაფარვის“ კრიტერიუმთან (კონვერტაციის პირობის დამატება).

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

თუ მოდიფიცირება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას, კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც მოდიფიცირება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას, კომპანია აღიარებს ესეთი მოდიფიცირებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, მოდიფიცირების (გაცვლის) თარიღში.

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა მოდიფიცირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, კომპანია ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კორექტირებულია პერსპექტიულად.

კომპანია აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. კომპანია ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- კონვერტაციის პირობის დამატება;
- ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციის ცვლილება.

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, წმინდად გადახდილი თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების მოდიფიცირება მიჩნეულია ვალის დაფარავად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია ვალის დაფარვიდან მიღებულ შემოსულობასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან მოდიფიცირება არ არის მიჩნეული ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზებულია მოდიფიცირებული ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც მის სახელშეკრულებო ვალდებულებები სრულდება, უქმდება ან ვადა გასდის. კომპანია ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როცა მისი პირობები არის მოდიფიცირებული და მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად განსხვავდება, რა შემთხვევაშიც მოდიფიცირებულ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

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

(v) ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ როდესაც კომპანიას აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება.

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(j) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

კომპანია აღიარებს ზარალის რეზერვებს ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე.

კომპანია აღრიცხავს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით, შემდეგი შემთხვევების გარდა როდესაც აღიარდება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

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

ზარალის რეზერვები სავაჭრო მოთხოვნებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით.

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას, კომპანია ითვალისწინებს გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი ზედმეტი ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, კომპანიის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და წინდახედულობის პრინციპის გათვალისწინებით.

კომპანია ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდად მიიჩნევს როდესაც მას 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება აქვს.

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ, როდესაც:

- არ არის სავარაუდო, რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს კომპანიის მიმართ, კომპანიის მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ესეთის არსებობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსურ აქტივი 90 დღეზე მეტია ვადაგადაცილებულია;.

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც წარმოიშობა ნებისმიერი შესაძლო დეფოლტის შემთხვევებისგან ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს, რომლის განმავლობაშიც კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის საკრედიტო ზარალების ალბათობით შეწონილი შეფასება. საკრედიტო ზარალი ფასდება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა ორგანიზაციიდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების ზარალის რეზერვები გამოიქვეთება აქტივების მთლიანი საბალანსო ღირებულებიდან.

ჩამოწერა

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

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდწილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოძინებებისგან.

კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოდივნებს და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება არის მის გამოყენებით ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები) შორის უდიდესი. გამოყენებითი ღირებულების შეფასებისას, მომავალში მისაღები ფულადი ნაკადები დისკონტირდება მათ მიმდინარე ღირებულებაზე, გადასახადების გადახდამდე დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ბაზრის მიმდინარე შეფასებას ფულის ღირებულებისა დროში და ამ აქტივებისთვის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება, თუ აქტივის ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის მოსალოდნელ ანაზღაურებად ღირებულებას.

გაუფასურების ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება თავდაპირველად ნებისმიერი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) გუდვილის საბალანსო ღირებულებაზე და ამცირებს მას და შემდეგ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე პროპორციულობის პრინციპით და ამცირებს მას.

გაუფასურების ზარალის აღდგენა ხდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას ანაზღაურებადი ღირებულებას განსაზღვრებაში გამოყენებულ შეფასებებში. გაუფასურების ზარალი აღდგენილია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რაც იქნებოდა განსაზღვრული (ცვეთის ან ამორტიზაციის გამოკლებით) გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(k) დასაქმებულთა გასამრჯელოები

დასაქმებულთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღირიცხება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას.

ვალდებულება აღიარდება იმ ოდენობით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ან მოგების განაწილების გეგმების ფარგლებში, თუ კომპანიას ექნება მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ეს თანხა დაქირავებული პირის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად და როდესაც ამგვარი ვალდებულება საიმედოდ შეიძლება იყოს შეფასებული.

(l) ანარიცხები

ანარიცხები აღიარდება იმ შემთხვევაში, თუ წარსული მოვლენების შედეგად კომპანიას აქვს მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება, რომლის შეფასებაც საიმედოდ არის შესაძლებელი და სავარაუდოა, რომ ამ ვალდებულების დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იქნება კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებელის გადინება. ანარიცხები გამოითვლება მომავალი მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების გადასახადების გადახდამდე არსებული განაკვეთით დისკონტირებით, რაც ასახავს ფულის ღირებულების დროში მიმდინარე საბაზრო შეფასებებს და ვალდებულებისთვის დამახასიათებელ რისკებს. დისკონტის პოზიციის დახურვა აღიარდება ფინანსური ხარჯის სახით.

(m) იჯარები

კომპანია საოპერაციო იჯარების ფარგლებში მიღებულ საიჯარო გადახდებს აღიარებს შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის მანძილზე, „საინვესტიციო ქონების იჯარის“ კატეგორიაში.

(n) სახელმწიფო გრანტები

სახელმწიფო გრანტები აღიარდება, როდესაც არსებობს გონივრული რწმუნება იმისა, რომ: (ა) საწარმო შეასრულებს მასთან დაკავშირებულ პირობებს; და (ბ) გრანტები იქნება მიღებული.

კომპანია იყენებს წმინდა მიდგომას მთავრობის დახმარებაზე.

19. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები, რომლებიც 2022 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა ჯგუფს ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შესწორებული სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი შესწორებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანის ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის შესწორებები).
- სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (ბასს 1-ის და ფასს სტანდარტების პრაქტიკის დებულება 2-ის შესწორებები)
- სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ის შესწორებები).

საინვესტიციო ქონება

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N231357295



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

27.09.2023 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ლანა მაჭავარიანი

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, შ. რუსთაველის გამზ. N1, სადარბაზო IV,
სართული 2

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

(+995) 595 10 16 08

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

70893154815823



მე, ნოტარიუსი ლანა მაჭავარიანი, რომლის სანოტარო ბიუროს მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, შ. რუსთაველის გამზ. N1, სადარბაზო IV, სართული 2-ში ვამოწმებ ინგლისური ენის დიპლომირებული მთარგმნელის სოფიო კაპანაძის (დაბადებული: 08.02.1991 წ, დაბადების ადგილი: ქ. თბილისი, პირადი ნომერი: 01008047830) დამოწმდა მისი ხელმოწერის ნამდვილობა დოკუმენტის - შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“ 2022 წლის ფინანსური ანგარიშგება - ინგლისური ენიდან ქართულ ენაზე თარგმანზე.

მე, თარჯიმანი გავაფრთხილე თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებებისა და იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რომელიც მოჰყვება არაზუსტ თარგმანს, თარჯიმანმა ჩემს წინაშე განაცხადა, რომ ჯეროვნად ფლობს ინგლისურ ენას და უზრუნველყო ზუსტი თარგმანი. მისთვის ცნობილია, რომ პასუხსაგებს თარგმანის სისწორეზე და ხელი მოაწერა ჩემი თანდასწრებით.

გადახდილია სანოტარო მომსახურეობის საზღაური (წინამდებარე დოკუმენტის 2 ეგზემპლარზე შესრულებული 78 ხელმოწერის დამოწმებისათვის) 234 ლარი, (თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის დადგენილების #507-ის 31-ე მუხლისა), აგრეთვე დ.დ.გ 42 ლარი და 12 ლარი (თანხმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა) და რეგისტრაციის საფასური 5 ლარი (თანხმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის დადგენილების #507-ის 39-ე მუხლისა).

ნოტარიუსი

ლანა მაჭავარიანი

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

შევერილია და დანომრილია



საერთაშორისო
ნოტარიუსი
ლანა მაჭავარიანი





შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
მმართველობითი ანგარიშგება



ბიზნესი და ოპერაციები

შპს დაბი გრუპ ჯორჯიას მიმოხილვა

შპს “დაბი გრუპ ჯორჯია” დაფუძნდა 2007 წლის 4 სექტემბერს. 2016 წლის პირველი ნახევრის განმავლობაში კომპანიამ დაასრულა სასტუმრო ბილტმორ თბილისის მშენებლობა და დაიწყო სასტუმროს ოპერაციების წარმოება. კომპანიის ძირითად საქმიანობას სწორედ ამ სასტუმროს ოპერირება წარმოადგენს.

თბილისის სასტუმროების ბაზრის მიმოხილვა

გლობალური აღდგენა: ტურიზმი თითქმის ყველგან ერთნაირად სწრაფად აღდგა 2022 წელს, მათ შორის ევროპასა და მეზობელ თურქეთში. საქართველო ოდნავ ჩამორჩება გლობალური ტურიზმის აღდგენის დინამიკას, რადგან რუსეთ-უკრაინის ომმა შეასუსტა ტურისტების ჩამოსვლა, ძირითადად ევროკავშირის ქვეყნებიდან.

ტურიზმის აღდგენა საქართველოში: რუსეთ-უკრაინის ომის დასაწყისში უარყოფითი გავლენის შემდეგ, ტურიზმის აღდგენა დაჩქარდა 2022 წლის მაისიდან. ტურისტული ვიზიტების აღდგენამ 2019 წლის დონესთან შედარებით შეადგინა 56.8% 2022 წლის პირველ ნახევარში და 78.7% 2022 წლის მეორე ნახევარში. ამასთან, ტურიზმის შემოსავალი ვიზიტებთან შედარებით უფრო სწრაფად აღდგა - 78.3% 2022 წლის პირველ ნახევარში და 123.6% 2022 წლის მეორე ნახევარში 2019 წლის შესაბამის პერიოდებთან შედარებით. აღნიშნული აიხსნება მიგრანტების შემოდივნებით, მაღალი ინფლაციითა და ვიზიტების სტრუქტურით (ტურისტული ვიზიტები აჭარბებს ერთდღიან ვიზიტებს). ამავდროულად, სასტუმროს შემოსავლები უფრო სწრაფად აღდგა რეგიონებში (მათ შორის შიდა ტურიზმის ეფექტით), მაშინ როცა თბილისის ბაზარი კვლავ ჩამორჩება პანდემიამდელ დონეს ტურისტული ვიზიტების ნაწილობრივი აღდგენის გამო

სასტუმროების მიწოდება: წინა წლებში ჭარბი მიწოდების რისკები იკვეთებოდა ბრენდირებული სასტუმროების სეგმენტში, ძირითადად თბილისში. თუმცა, პანდემიამ ინვესტორებისათვის სექტორი ნაკლებად მიმზიდველი გახადა. საშუალო და დიდი ზომის (30+ ნომრიანი) სასტუმრო ოთახების ზრდა 2020-22 წლებში შენელდა და სასტუმროს მშენებლობის ნებართვების შემცირებაც ინვესტორების არასახარბიელო განწყობებზე მიუთითებს. მოსალოდნელია ინვესტიციების ეტაპობრივ აღდგენას სასტუმროებში, ძირითადად რეგიონებში ტურიზმის მოსალოდნელზე სწრაფი აღდგენის ფონზე და იმ ფაქტორის გათვალისწინებით, რომ საქართველო რჩება პოპულარულ ტურისტულ ადგილად რეგიონში მიმდინარე გეოპოლიტიკური დამაბულობის მიუხედავად.

სამომავლო ხედვა: მაღალმხარჯველი ტურისტების მოსაზიდად საქართველოს ტურისტულმა სექტორმა ფოკუსირება უნდა მოახდინოს ისეთ ტურისტულ მიმართულებებზე, როგორიცაა ზამთრის, ღვინის, სამედიცინო და MICE ტურიზმი.



ფინანსური შედეგების მიმოხილვა

2022 წელს სასტუმროს ნომრებიდან მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა 19,074 ათასი ლარი (67.1%), საკვების და სასმელის რეალიზაციიდან 5,818 (20.5%) ათასი ლარი, ხოლო სხვა შემოსავალმა 1,561 ლარი (5.5%). საიჯარო შემოსავლის წილი მთლიან შემოსავალში შეადგენდა 6.9%-ს.

ლარი	2022 წელი	2021 წელი
შემოსავალი სასტუმროს ნომრებიდან	19,074,173	15,127,545
შემოსავალი საკვებისა და სასმელის რეალიზაციიდან	5,818,013	3,155,266
სხვა შემოსავალი	1,560,887	1,041,756
საიჯარო შემოსავალი	1,953,702	2,163,562
სულ შემოსავლები	28,406,775	21,488,129

კომპანია დგას არაერთი ფინანსური რისკის წინაშე იქნება ეს საკრედიტო, საბაზრო თუ ლიკვიდურობის რისკი. ყველა ეს რისკი განხილულია კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში.

კომპანიის განვითარების გეგმა

- საზოგადოებასთან ურთიერთობაზე ფოკუსირება ყველა მიმართულებით რათა გაიზარდოს სასტუმროს ცნობადობა.
- საერთო სარეკლამო გეგმის განვითარება ყველა დიდ სამოგზაურო-სავაჭრო პუბლიკაციებთან თანამშრომლობის გზით, დიდ ბრიტანეთში, დსთ-სა და არაბულ ქვეყნებში.
- დავიწყოთ ელექტრონული ვაჭრობის წახალისება და სარეკლამო კამპანია, შემოსავლის ზრდის მიზნით.
- განვავითაროთ ინოვაციური შეთავაზებების პაკეტი, რომლებიც ფოკუსირებული იქნება გრძელვადიანი ბიზნესის განვითარებაზე, უქმე დღეებში სასტუმროს ოთახების გაქირავებაზე, საკვებისა და სასმელის კრეატიული პაკეტების შექმნაზე, რომელიც განაპირობებს შემოსავლების ზრდას.

1 სექტემბერი, 2023

გენერალური დირექტორი
Andrew Adel Bishay Abdelmessih



ფინანსური შედეგების მიმოხილვა

2022 წელს სასტუმროს ნომრებიდან მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა 19,074 ათასი ლარი (67.1%), საკვების და სასმელის რეალიზაციიდან 5,818 (20.5%) ათასი ლარი, ხოლო სხვა შემოსავალმა 1,561 ლარი (5.5%). საიჯარო შემოსავლის წილი მთლიან შემოსავალში შეადგენდა 6.9%-ს.

ლარი	2022 წელი	2021 წელი
შემოსავალი სასტუმროს ნომრებიდან	19,074,173	15,127,545
შემოსავალი საკვებისა და სასმელის რეალიზაციიდან	5,818,013	3,155,266
სხვა შემოსავალი	1,560,887	1,041,756
საიჯარო შემოსავალი	1,953,702	2,163,562
სულ შემოსავლები	28,406,775	21,488,129

კომპანია დგას არაერთი ფინანსური რისკის წინაშე იქნება ეს საკრედიტო, საბაზრო თუ ლიკვიდურობის რისკი. ყველა ეს რისკი განხილულია კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში.

კომპანიის განვითარების გეგმა

- საზოგადოებასთან ურთიერთობაზე ფოკუსირება ყველა მიმართულებით რათა გაიზარდოს სასტუმროს ცნობადობა.
- საერთო სარეკლამო გეგმის განვითარება ყველა დიდ სამოგზაურო-სავაჭრო პუბლიკაციებთან თანამშრომლობის გზით, დიდ ბრიტანეთში, დსთ-სა და არაბულ ქვეყნებში.
- დავიწყოთ ელექტრონული ვაჭრობის წახალისება და სარეკლამო კამპანია, შემოსავლის ზრდის მიზნით.
- განვავითაროთ ინოვაციური შეთავაზებების პაკეტი, რომლებიც ფოკუსირებული იქნება გრძელვადიანი ბიზნესის განვითარებაზე, უქმე დღეებში სასტუმროს ოთახების გაქირავებაზე, საკვებისა და სასმელის კრეატიული პაკეტების შექმნაზე, რომელიც განაპირობებს შემოსავლების ზრდას.

1 სექტემბერი, 2023

გენერალური დირექტორი
Andrew Adel Bishay Abdelmessih