

შპს "წინანდლის მამულები"

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.com/ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „წინანდლის მამულების“-ის მესაკუთრეებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „წინანდლის მამულების“ (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 დამოუკიდებლობის 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. მმართველობითი ანგარიში ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება წინამდებარე აუდიტორის დასკვნის გაცემის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი მოსაზრება, ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშს და ჩვენ არ გავცემთ არანაირი სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ.

ჩვენი პასუხისმგებლობა, ჩვენ მიერ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, მოიცავს ზემოთ ხსენებული მმართველობითი ანგარიშის გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განსაზღვრავს, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიში არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში მიღებულ ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ხომ არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს.

შპს „KPMG Georgia“, კომპანია რეგისტრირებული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, KPMG-ის დამოუკიდებელი წევრი ფირმების გლობალური ორგანიზაციის წევრი ფირმა, რომელიც ერთიანდება გარანტიით შეზღუდულ კერძო ინგლისურ კომპანიაში KPMG International Limited.

მას შემდეგ, რაც ჩვენ გავეცნობით მმართველობით ანგარიშს, ჩვენ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით ვასკვნით, სხვა ინფორმაცია:

- შეესაბამება თუ არა ფინანსურ ანგარიშგებას და შეიცავს თუ არა არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს თუ არა ყველა 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 პასუხს აგებენ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების 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 წინასწარ განზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგვემოთ 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 საფუძვლად 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 საფუძვლად 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.

გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაიცა, არის:

ნათია თევზაძე

შპს "KPMG Georgia"

თბილისი, საქართველო

15 მაისი 2023 წელი

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავეგემოთ 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 საფუძვლად 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 საფუძვლად 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.

გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაიცა, არის:

ნათია თევზაძე

ნათია



შპს "KPMG Georgia"
თბილისი, საქართველო
15 მაისი 2023 წელი

შპს "წინანდლის მამულები"
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	7	74,100,591	79,699,007
არამატერიალური აქტივები		259,803	357,076
აქტივები გამოყენების უფლებით		1,217,587	1,117,663
მშენებლობისთვის და სხვა გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		664,405	553,761
სულ გრძელვადიანი აქტივები		76,242,386	81,727,507
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		1,242,416	1,046,003
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	2,622,297	1,259,431
საგადასახადო აქტივი	9	40,740	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	10	1,382,697	2,275,138
სულ მოკლევადიანი აქტივები		5,288,150	4,580,572
სულ აქტივები		81,530,536	86,308,079
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	11		
საწესდებო კაპიტალი		97,062,006	93,627,006
დამატებით გადახდილი კაპიტალი/წინასაწარ		1,168,333	1,168,333
გადახდილი სააქციო რეზერვი			
გადაფასების რეზერვი		1,863,764	1,190,206
დაგროვილი ზარალები		(54,696,714)	(51,608,794)
სულ კაპიტალი		45,397,389	44,376,751
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	13	27,906,189	32,546,053
საიჯარო ვალდებულება	13	1,592,264	1,349,147
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	-	503,712
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		29,498,453	34,398,912
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	13	1,368,559	1,983,852
საიჯარო ვალდებულება	13	154,318	83,952
საგადასახადო ვალდებულებები	9	-	453,828
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	5,111,817	5,010,784
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		6,634,694	7,532,416
სულ ვალდებულებები		36,133,147	41,931,328
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		81,530,536	86,308,079

შპს "წინანდლის მამულები"
2022 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავალი	5	19,877,691	16,425,397
სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	6	(13,077,680)	(9,883,113)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(4,785,464)	(4,431,038)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(7,182,845)	(7,090,290)
სხვა შემოსავალი (წმინდა)		781,151	(19,140)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(4,387,147)	(4,998,184)
ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირებით განპირობებული შემოსულობა/(ზარალი)	13	593,794	(23,352)
საპროცენტო ხარჯი	13	(3,607,002)	(3,648,679)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		4,312,435	2,212,922
წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები)		1,299,227	(1,459,109)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		(3,087,920)	(6,457,293)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		(3,087,920)	(6,457,293)
სხვა სრული შემოსავალი			
ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში			
მიწის გადაფასება	7	673,558	-
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		673,558	-
ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(2,414,362)	(6,457,293)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 15 მაისს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

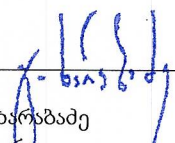
გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

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

შპს "წინანდლის მამულები"
2022 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავალი	5	19,877,691	16,425,397
სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	6	(13,077,680)	(9,883,113)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(4,785,464)	(4,431,038)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(7,182,845)	(7,090,290)
სხვა შემოსავალი (წმინდა)		781,151	(19,140)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(4,387,147)	(4,998,184)
ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირებით განპირობებული შემოსულობა/(ზარალი)	13	593,794	(23,352)
საპროცენტო ხარჯი	13	(3,607,002)	(3,648,679)
საკუროს სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		4,312,435	2,212,922
წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები)		1,299,227	(1,459,109)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(3,087,920)	(6,457,293)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		(3,087,920)	(6,457,293)
სხვა სრული შემოსავალი			
ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში			
მიწის გადაფასება	7	673,558	-
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		673,558	-
ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(2,414,362)	(6,457,293)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 15 მაისს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:


გიორგი ხაჩაბაძე
დირექტორი

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

შპს "წინანდლის მამულები"
2022 წლის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ლარი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი/წინასა წარ გადახდილი				
	საწესდებო კაპიტალი	სააქციო რეზერვი	დაგროვილი ზარალები	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	88,524,876	2,060,863	(45,151,501)	1,190,206	46,624,444
მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში					
წლის ზარალი	-	-	(6,457,293)	-	(6,457,293)
ოპერაციები მესაკუთრებთან					
მესაკუთრეების შენატანი (შენიშვნა 11 (a))	4,209,600	-	-	-	4,209,600
გადატანა საწესდებო კაპიტალში (შენიშვნა 11 (a))	892,530	(892,530)	-	-	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	93,627,006	1,168,333	(51,608,794)	1,190,206	44,376,751
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	93,627,006	1,168,333	(51,608,794)	1,190,206	44,376,751
მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში					
წლის ზარალი	-	-	(3,087,920)	-	(3,087,920)
მიწის გადაფასება				673,558	673,558
ოპერაციები მესაკუთრებთან					
მესაკუთრეების შენატანი (შენიშვნა 11 (a))	3,435,000	-	-	-	3,435,000
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	97,062,006	1,168,333	(54,696,714)	1,863,764	45,397,389

შპს "წინანდლის მამულები"
2022 წლის ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(3,087,920)	(6,457,293)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		7,182,845	7,090,290
ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირებით განპირობებული (შემოსულობა)/ზარალი	13	(593,794)	23,352
საპროცენტო ხარჯი		3,607,002	3,648,679
ძირითადი საშუალებების გასვლა და ჩამოწერა		-	58,440
საკუთროს სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		(4,312,435)	(2,212,922)
		2,795,698	2,150,546
<i>ცვლილებები:</i>			
მარაგებში		(254,240)	(637,000)
საგადასახადო აქტივებში/ვალდებულებებში		(494,568)	1,402,979
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(1,344,583)	(764,999)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		554,979	537,296
საოპერაციო საქმიანობებიდან მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები პროცენტის და საკომისიოს გადახდამდე		1,257,286	2,688,822
გადახდილი პროცენტი	13	(3,300,936)	(5,987,867)
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(2,043,650)	(3,299,045)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(1,797,403)	(2,271,664)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(1,797,403)	(2,271,664)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	13	-	3,253,817
სესხების დაფარვა	13	(488,158)	-
მესაკუთრეების შენატანები	11	3,435,000	4,209,600
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობებიდან		2,946,842	7,463,417
წმინდა (კლება)/მატება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		(894,211)	1,892,708
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		2,275,138	421,526
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		1,770	(39,096)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	10	1,382,697	2,275,138

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

1. ანგარიშგალდებული 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 ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს ექვემდებარებიან და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, ხელს უწყობს გამოწვევებს, რომელიც საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციების წინაშეა.

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 „წინანდლის მამულები“ (შემდგომში, „კომპანია“) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას “მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის” შესაბამისად და კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204557372. კომპანია დარეგისტრირდა სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ 2008 წლის 27 ივნისს და ის მდებარეობს საქართველოში.

კომპანიის იურიდიული მისამართია: რუსთაველის გამზირი №37, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საქართველოში, წინანდლის რეგიონში “Radisson Collection Hotel, Tsinandali Estate Georgia”-ს (შემდგომში, “სასტუმრო”) მართვა და რეგიონში ტურიზმის განვითარება. სასტუმრომ ფუნქციონირება 2018 წლის ბოლო მეოთხედში დაიწყო. სასტუმრო მუშაობს “Radisson Collection” ბრენდის ფარგლებში და 2020 წლის 20 მარტამდე მას მართავდა “Radisson Hotels ApS Denmark” საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების საფუძველზე (IMA). მას შემდეგ, რაც კომპანიამ და “Radisson Hotels APS Denmark”-მა დადეს საერთაშორისო სალიცენზიო შეთანხმება (ILA), რომლითაც შეწყდა IMA, უკვე 2020 წლის მარტიდან სასტუმროს მართავს კომპანიის მენეჯმენტი, “Radisson Collection” ბრენდის ქვეშ. 2021 წლიდან, სასტუმროს მართავს შპს “სილქ ჰოსფიტალიტი”, დაკავშირებული მხარის კომპანია, რომელმაც ჩაანაცვლა “Radisson Hotels ApS Denmark”-ი, როგორც სასტუმროს მმართველი.

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საკუთრების სტრუქტურა არის შემდეგი:

მესაკუთრეები	საკუთრების სტრუქტურა, %	
	2022	2021
შპს "წინანდლის სავანე"	66.57%	66.57%
სს "საპარტნიორო ფონდი"	33.43%	33.43%
	100%	100%

2016 წლის 2 სექტემბერს, შპს "წინანდლის სავანესა" და სს "საპარტნიორო ფონდს" შორის დადებული საპარტნიორო შეთანხმების ფარგლებში, შპს "წინანდლის სავანეს" აქვს შპს "წინანდლის მამულებში" არამაკონტროლებელი წილის შეძენის ქოლ ოფციონი საპარტნიორო შეთანხმების თარიღიდან პირველი 6 წლის და 9 თვის განმავლობაში, და მეორე მხრივ, სს "საპარტნიორო ფონდს" აქვს მისი "წინანდლის მამულების" კაპიტალში არსებული წილის გაყიდვის ფუთ ოფციონი, ქოლ ოფციონის პერიოდის დასრულებიდან 5 წლის განმავლობაში. როგორც ქოლ, ასევე ფუთ ოფციონისთვის აღსრულების ფასი განისაზღვრება, როგორც საპარტნიორო ფონდის ინვესტიცია შპს "წინანდლის მამულების" კაპიტალში, დამატებული დაგროვილი პროცენტი, რომელიც შეთანხმებულია მხარეებს შორის დადებულ საპარტნიორო შეთანხმებაში. 2021 წლის 5 ოქტომბერს, საპარტნიორო შეთანხმებაში შევიდა ცვლილება, რომლის მიხედვითაც სს "საპარტნიორო ფონდის" ფუთ-ოფციონი გადავადდა ორი წლით და იწყება 2025 წლის 31 ივლისიდან. 2023 წელს, შპს "ესარჯი რიალ ისთეით"-მა (იხ. შენიშვნა 17 (a)) გამოუშვა 20 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების ობლიგაცია - პირველი, 40 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების ორი ტრანშიდან. პირველ ტრანშას, 20 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულებით, აქვს 9.00%-იანი კუპონი (წლიურად) (ბრუტო) დაფარვის ვადით 3 წელიწადი. მეორე ტრანშის გამოშვება, ასევე 20 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, მიმდინარე წლის ბოლოს იგეგმება. შპს "ესარჯი რიალ ისთეითმა" გამოუშვა ობლიგაციები, რომელთა მიზანი იყო არამაკონტროლებელი აქციონერისგან შპს "წინანდლის მამულების" დარჩენილი წილების შესყიდვა (იხ. შენიშვნა 21).

2020 წელს, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანიის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც კომპანიას ახალი ბენეფიციარი აქციონერი ჰყავს, იერკინ ტატიშევი, არაპირდაპირი უმცირესობის წილით (36.51%) კომპანიაში. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია რჩება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი" - ფიზიკური პირის, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია მე-17 შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან („ფასს“-ები) სრულ შესაბამისობაში.

(b) ფუნქციონირებადი საწარმო

მიუხედავად წმინდა მოკლევადიანი ვალდებულების პოზიციისა და წმინდა ზარალებისა, ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე, რომელიც კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია შესაბამისი, შემდეგი მიზეზების გამო.

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის.

პროგნოზები აკეთებს დაშვებას, რომ სასტუმროს საქმიანობა ეტაპობრივად გაიზრდება. აღნიშნული პროგნოზები ასევე ითვალისწინებს, რომ ნაკლებად სავარაუდო მოვლენათა ყველაზე ცუდი განვითარების შემთხვევაში, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანია, შპს "ესარჯი რიალ ისთეითი" დამატებითი ფინანსური მხარდაჭერით უზრუნველყოფს კომპანიას და მის დაკავშირებულ მხარეებს (საჭიროების შემთხვევაში). შპს "ესარჯი რიალ ისთეითმა" დააფიქსირა მისი განზრახვა, რომ შემდგომშიც ხელმისაწვდომი გახადოს ფინანსური რესურსი კომპანიის საჭიროების შესაბამისად, პროგნოზით გათვალისწინებული პერიოდის განმავლობაში. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს ჯგუფის სხვა საწარმოების ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, დირექტორებიც აცნობიერებენ, რომ ვერ იქნებიან დარწმუნებულნი იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ. ამასთანავე, აქციონერები აფიქსირებენ მათ უწყვეტ მხარდაჭერას კომპანიისთვის მისი სააქციო კაპიტალის მუდმივი ზრდის საშუალებით, იხ. შენიშვნა 11.

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

ფას-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 ანგარიშგებებში აღიარებულ თანხებზე, შეტანილია შემდეგ შენიშვნაში: შენიშვნა 19 (e)-ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები.

ინფორმაცია იმ დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობების შესახებ, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების არსებითი ცვლილებების გამოწვევის მნიშვნელოვან რისკს ატარებენ, განხილულია შენიშვნაში 7 (c) - ძირითადი საშუალებების ანაზღაურებადი 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.

სამართლიანი ღირებულება ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების მეთოდოლოგიაში წარმოდგენილი მონაცემების საფუძველზე:

- დონე 1: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი) იდენტური აქტივების ან ვალდებულებებისთვის.
- დონე 2: ამოსავალი მონაცემები აქტივის ან ვალდებულებებისთვის, 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 ვალდებულებებისთვის, 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.

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

- შენიშვნა 7(a) - მიწის გადაფასება
- შენიშვნა 15(a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. შემოსავალი

ლარი	2022	2021
საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	10,704,417	9,060,865
ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი	7,537,812	5,911,129
სხვა შემოსავალი	1,635,462	1,453,403
	19,877,691	16,425,397

6. სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები

ლარი	2022	2021
მარაგების თვითღირებულება	4,212,243	3,377,397
კომუნალური ხარჯები	1,390,582	1,354,172
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	1,259,789	836,580
კონტრაქტორების მომსახურების საფასური*	1,098,465	843,221
მარაგები	719,836	859,126
სასტუმროს მართვის საფასური**	686,101	155,184
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	495,428	459,779
საბანკო და სხვა საკომისიოები	419,505	23,647
უსაფრთხოება	327,023	321,912
როიალტის საფასური**	301,513	251,202
დაზღვევა	278,837	279,648
მარკეტინგი	221,312	172,353
პროფესიული მომსახურების საფასური***	188,965	130,811
საიჯარო ხარჯები	118,444	118,256
წარმომადგენლობითი ხარჯები	2,423	12,880
სხვა	1,357,214	686,945
	13,077,680	9,883,113

*კონტრაქტორების მომსახურების საფასური ძირითადად მოიცავს ერთჯერადი მომსახურების ხელშეკრულებების ფარგლებში კლიენტთან მომუშავე პერსონალის ანაზღაურებას.

**სასტუმროს საქმიანობის მართვის მიზნით, კომპანია ყოველწლიურად იხდის ხელმძღვანელობის მომსახურების საფასურს. მართვის საფასური არის ცვალებადი და განისაზღვრება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით. 2022 და 2021 წლებში, მართვის საფასური გადაიხდება დაკავშირებული მხარის კომპანია - შპს "სილქ ჰოსფიტალითიზე", რომელიც უწევს სასტუმროს მართვის მომსახურებას.

2020 წლამდე, სასტუმროს მართავდა "რედისონ სასტუმროები" საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების ფარგლებში. 2020 წლის 20 მარტს, შპს "წინანდლის მამულებმა" "Radisson Hotel Aps Danmark"-თან "საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულება" გააფორმა და მიიღო სასტუმროს "რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს" ბრენდის სახელით ოპერირების ლიცენზია. სალიცენზიო ხელშეკრულების ვადა არის 2035 წლის 31 დეკემბერი. სალიცენზიო ხელშეკრულების ფარგლებში კომპანია ყოველთვიურ როიალტის საფასურს იხდის.

***ხემოთ განსაზღვრული პროფესიული მომსახურების საფასური მოიცავს აუდიტორული ფირმისთვის აუდიტორული მომსახურების გაწევისთვის 85,000 ლარის ოდენობით გადასახდელ თანხას (2021: 60,000 ათასი ლარი).

7. ძირითადი საშუალებები

ლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება/ გადაფასებული ღირებულება					
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	1,427,397	73,357,844	23,517,374	825,092	99,127,707
შესყიდვები	-	67,439	718,911	1,095,895	1,882,245
გასვლები და ჩამოწერები	-	-	(89,719)	(16,905)	(106,624)
გადაცემები	-	1,166,086	737,996	(1,904,082)	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	1,427,397	74,591,369	24,884,562	-	100,903,328
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	1,427,397	74,591,369	24,884,562	-	100,903,328
გადაფასება	673,558	-	-	-	673,558
შესყიდვები	-	39,723	268,954	405,670	714,347
გადაცემები	-	405,670	-	(405,670)	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	2,100,955	75,036,762	25,153,516	-	102,291,233
დაგროვილი ცვეთა					
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	-	(4,478,065)	(9,868,620)	-	(14,346,685)
წლის ცვეთა	-	(2,276,242)	(4,629,578)	-	(6,905,820)
გასვლები და ჩამოწერები	-	-	48,184	-	48,184
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	(6,754,307)	(14,450,014)	-	(21,204,321)
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	-	(6,754,307)	(14,450,014)	-	(21,204,321)
წლის ცვეთა	-	(2,301,733)	(4,684,588)	-	(6,986,321)
გასვლები და ჩამოწერები	-	-	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(9,056,040)	(19,134,602)	-	(28,190,642)
საბალანსო ღირებულებები					
2021 წლის 1 იანვარს	1,427,397	68,879,779	13,648,754	825,092	84,781,022
2021 წლის 31 დეკემბერს	1,427,397	67,837,062	10,434,548	-	79,699,007
2022 წლის 31 დეკემბერს	2,100,955	65,980,722	6,018,914	-	74,100,591

სასტუმროს პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრა ძირითადი საშუალებების შექმნისა და შეძენის ღირებულებით და ყველა დაკავშირებული ხარჯით, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, მისი, დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად.

(a) მიწის გადაფასება

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ მსგავს ქონებაზე (მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი) გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასების მიხედვით. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს ქონების მახასიათებლებში, როგორც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და გაყიდვის პირობები. თითოეულ ზემოაღნიშნულ მნიშვნელოვან არაემპირიული ამოსავალ მონაცემთან დაკავშირებული კორექტირებები 5%-იდან 15%-მდე მერყეობდა. 5%-იანი ცვლილება შეფასებაში გამოყენებულ კორექტირებულ საბაზრო ფასებში, სამართლიანი ღირებულების შეფასების 105 ათასი ლარით ცვლილებას გამოიწვევდა (2021 წლის 31 დეკემბერი: 71 ათასი ლარი).

მიწის სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული კორექტირებების გამო.

(b) უზრუნველყოფა

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში, როგორც პირველხარისხოვანი უზრუნველყოფა (იხილეთ შენიშვნა 13) და სს „საპარტნიორო ფონდის“ მიმართ, როგორც მეორეხარისხოვანი უზრუნველყოფა.

(c) ძირითადი საშუალებების გაუფასურება

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, კომპანია აფასებს, არსებობს თუ არა რაიმე ნიშანი იმისა, რომ კომპანიის არაფინანსური აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება საბალანსო ღირებულებაზე დაბალია.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობამ ბასს 36-ის მიხედვით გაანალიზა გაუფასურების მაჩვენებლები (გარე და შიდა) და დაასკვნა, რომ არსებობს გაუფასურების ნიშნები, საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების არსებითი ზრდის, დოლარის ადგილობრივ ვალუტასთან მიმართებაში გაუფასურების და იმ ფაქტის გამო, რომ აღნიშნული სასტუმრო ჯერ კიდევ "სტარტ-აპ" ეტაპზეა და არის ზარალიანი, 2020-2022 წლებში, კოვიდ-19 ით გამოწვეული შენელების გათვალისწინებით. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის ძირითადი საშუალებების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა სამართლიანი ღირებულებით, რომელსაც გამოკლებული აქვს სარეალიზაციო ხარჯები, რაც ქონების გამოყენებით ღირებულებას არის მიახლოებული. სარეალიზაციო ხარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულება იქნა გამოთვლილი ხელმძღვანელობის მიერ, დამოუკიდებელი შემფასებლის დახმარებით, შემოსავლის მეთოდის გამოყენებით. შედეგად, გაუფასურების ზარალები არ ყოფილა აღიარებული.

ანაზღაურებადი ღირებულების შეფასებისთვის შემდეგი ძირითადი დაშვებები გამოიყენება:

- ფულადი ნაკადები იგეგმება 5 წლის განმავლობაში ფაქტობრივი საოპერაციო შედეგების და ფულადი ნაკადების და შემდგომ, ტერმინალური ზრდის განაკვეთის მიხედვით. გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთი ტერმინალური პერიოდისთვის განისაზღვრება როგორც აშშ დოლარის მიახლოებითი ინფლაციის განაკვეთი: 2.37%;
- პროგნოზირებულია, რომ საშუალო დღიური მაჩვენებელი (ADR) თანდათან გაიზრდება და მიაღწევს პანდემიამდელ მაჩვენებელს 2025 წლისთვის და შემდგომ კორექტირებული იქნება ინფლაციის 2,37%-იანი განაკვეთით;

- სასტუმროს დატვირთვის კოეფიციენტი ეტაპობრივად გაიზარდა და 2027 წლისთვის 65%-ს მიაღწევს. დატვირთვის მაჩვენებლის ზრდა აღარ არის პროგნოზირებული 2027 წლიდან;
- საპროგნოზო პერიოდისთვის მოსალოდნელია EBITDA-ს საშუალო 28%-იანი მარჟა და ფიქსირებული 30% 2027 წლიდან; EBITDA-ს მარჟის ეტაპობრივი ზრდა დამოკიდებულია შემოსავლის ზრდასა და ხარჯების არსებით ოპტიმიზაციაზე, რაც ნაწილობრივ ყველა სეზონის საქმიანობაზე კონცენტრირებასა და ფიქსირებული ფულადი სახსრების გადინებების ოპტიმიზაციაზე არის დამოკიდებული;
- დისკონტირების 13.1%-იანი განაკვეთი გამოიყენება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულების დასადგენად. დისკონტირების განაკვეთი ასახავს ფულადი ნაკადების მოთხოვნილ ამონაგების განაკვეთს მსგავსი კომპანიების აშშ დოლარში დენომინირებულ ინვესტირებულ კაპიტალზე.

ძირითადი დაშვებები, რომელთა მიმართაც გაუფასურების ტესტი ყველაზე მგრძნობიარეა, მოიცავს დისკონტირების განაკვეთს და ინფლაციის განაკვეთს - ინდივიდუალურად, დისკონტირების განაკვეთის 1% პუნქტით ზრდა ან ინფლაციის მაჩვენებლის 1% პუნქტით შემცირება გამოიწვევს გაუფასურების ზარალს 3 მლნ ლარიდან 4 მლნ ლარამდე დიაპაზონში.

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სასტუმროს მოთხოვნები	1,483,164	480,481
მოკლევადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	891,732	419,744
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	141,835	162,274
სხვა	105,566	196,932
	2,622,297	1,259,431

კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია 15-ე შენიშვნაში.

9. საგადასახადო ვალდებულებები

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საგადასახადო ვალდებულებები	-	453,828
	-	453,828

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საგადასახადო აქტივი	40,740	-
	40,740	-

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები სხვადასხვა გადასახადებისთვის იქნა ურთიერთგაქვითული და წარმოდგენილია, 40,740 ლარის ოდენობით საგადასახადო აქტივის სახით (2021 წლის 31 დეკემბერი: საგადასახადო ვალდებულება 453,838 ლარი).

2022 წლის ივნისში, საქართველოს პარლამენტმა მიიღო გადაწყვეტილება, 2021 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გაეთავისუფლებინა სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესები. იმის გათვალისწინებით, რომ გათავისუფლება 2022 წლის ივნისში ამოქმედდა, კომპანიამ აღიარა 777 ათასი 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.

10. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საბანკო ნაშთები	1,359,509	2,250,558
ხელმისაწვდომი ფულადი სახსრები (ნაღდი ფული)	23,188	24,580
	1,382,697	2,275,138

კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია მე-15 შენიშვნაში.

11. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის მესაკუთრეებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და ისინი უფლებამოსილი არიან კომპანიის კრებებზე ისარგებლონ მათ საკუთრებაში არსებული წილის შესაბამისი ხმის უფლებით.

ლარი	2022	2021
ნაშთი წლის დასაწყისში	93,627,006	88,524,876
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	3,435,000	4,209,600
გადატანა საწესდებო კაპიტალში	-	892,530
ნაშთი წლის ბოლოს	97,062,006	93,627,006

2022 წლის განმავლობაში, მესაკუთრეების (შპს "წინანდლის სავანე" და სს "საპარტნიორო ფონდი") გადაწყვეტილებების შესაბამისად, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 3,435,000 ლარით იქნა გაზრდილი და სრულად იქნა დაფარული ფულადი სახსრებით (2020: 4,209,600 ლარი, ასევე სრულად დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით).

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას აქვს 96,798 აშშ დოლარის ოდენობით გადაუხდელი კაპიტალის ნაშთი (2021 წლის 31 დეკემბერი: 41,995 აშშ დოლარი).

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, შპს „წინანდლის სავანეს“ მიერ ფლობილი კაპიტალი იქნა დაგირავებული სს „საპარტნიორო ფონდის“ სასარგებლოდ, 2016 წლის 2 სექტემბრით დათარიღებული, სს „საპარტნიორო ფონდის“, შპს „წინანდლის სავანესა“ და შპს „წინანდლის მამულებს“ შორის დადებული „პარტნიორობის შეთანხმების“ საფუძველზე, რომელსაც მოჰყვა 2016 წლის დეკემბერში დადებული გირაოს ხელშეკრულება.

(b) დამატებით გადახდილი კაპიტალი/წინასწარ გადახდილი სააქციო რეზერვი

კომპანიის მესაკუთრეების მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანები კომპანიის კაპიტალში, მესაკუთრეების საწესდებო კაპიტალის ზრდის შესახებ შესაბამისი გადაწყვეტილებების გარეშე, კლასიფიცირდება დამატებით გადახდილი კაპიტალის/წინასწარ გადახდილი სააქციო რეზერვის სახით.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, დამატებით გადახდილი კაპიტალი/წინასწარ გადახდილი სააქციო რეზერვი 1,168,333 ლარს შეადგენს (2021 წლის 31 დეკემბერი: 1,168,333 ლარი) და სრულად არის დაფარული ფულადი სახსრებით.

(c) გადაფასების რეზერვი

გადაფასების რეზერვი მიწის გადაფასებას უკავშირდება. გადაფასების ნამეტი მიწისთვის მოიცავს ქონების კუმულაციურ დადებით გადაფასებულ ღირებულებას, მანამ სანამ აქტივების აღიარება არ იქნება შეწყვეტილი ან აქტივები არ გაუფასურდება.

(d) დივიდენდები

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

12. კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს კაპიტალის საკმარისი ბაზა კომპანიის საოპერაციო და სტრატეგიული მიზნების განსახორციელებლად და ბაზრის მონაწილეთა ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით.

კომპანია არ წარმოადგენს გარედან დაკისრებული, კაპიტალის მოთხოვნების საგანს.

13. სესხები და კრედიტები

მოცემულ შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტური სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება. დამატებითი ინფორმაცია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ განხილულია მე-15 შენიშვნაში.

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	1,368,559	571,854
არაუზრუნველყოფილი სესხი იურიდიული პირისგან	-	510,943
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	-	901,056
	1,368,559	1,983,853
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	27,068,756	32,546,052
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	490,458	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი იურიდიული პირისგან	346,975	-
	27,906,189	32,546,052
	29,274,748	34,529,905

(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 საბანკო სესხები	აშშ დოლარი	9% + 6-თვიანი Libor	2033	25,855,524	25,855,524	30,158,007
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	აშშ დოლარი	9.45%+ 6-თვიანი Libor	2033	2,581,885	2,581,791	2,959,899
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი*	ლარი	11.3%	2022/2030	957,400	490,458	901,056
არაუზრუნველყოფილი სესხი იურიდიული პირისგან*	აშშ დოლარი	15.0%	2022/2030	473,578	346,975	510,943
სულ სესხები და კრედიტები				29,868,387	29,274,748	34,529,905

* 2022 წელს, კომპანიამ ორ კონტრაქტთან სესხებისა და კრედიტების დაფარვისთვის ახალ პირობებზე აწარმოა მოლაპარაკებები. შედეგად, სესხების დაფარვის ვადები 2030 წლამდე გახანგრძლივდა. პირობების ცვლილებამ სესხების არსებითი მოდიფიცირება გამოიწვია და შესაბამისი მოდიფიცირებით განპირობებული შემოსულობა იქნა აღიარებული მოგებაში ან ზარალში.

უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები გადასახდელია სს "თიბისი ბანკზე" და უზრუნველყოფილია კომპანიის ძირითადი საშუალებებით (იხ. შენიშვნა 7(b)), შპს "წინანდლის სავანეს" საწესდებო კაპიტალით (იხ. შენიშვნა 11) და კონკრეტული ფულადი სახსრებით და მოთხოვნების ნაშთებით კომპანიის დაკავშირებული მხარეების მიმართ.

უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები ექვემდებარება შემზღუდველ ფინანსურ და არაფინანსურ კოვენანტებს, რომელთაგან ზოგიერთი იქნა დარღვეული 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, სს "თიბისი ბანკმა" აღნიშნულ დარღვევაზე უარი თქვა.

(ბ) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

ლარი	სესხები და კრედიტები	საიჯარო ვალდებულება	სულ
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	34,529,905	1,433,099	35,963,004
გადახდილი პროცენტი	(3,207,882)	(93,054)	(3,300,936)
გადახდილი ძირი თანხა	(488,158)	-	(488,158)
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან	(3,696,040)	(93,054)	(3,789,094)
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	(4,259,754)	(25,910)	(4,285,664)
სხვა ცვლილებები			
საიჯარო დამატებები	-	199,176	199,176
ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება	(593,794)	-	(593,794)
საპროცენტო ხარჯი	3,294,431	233,271	3,527,702
სულ სხვა ცვლილებები	2,700,637	432,447	3,133,084
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის	29,274,748	1,746,582	31,021,330

ლარი	სესხები და კრედიტები	საიჯარო ვალდებულება	სულ
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	35,940,271	439,815	36,380,086
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	3,253,817	-	3,253,817
სესხების დაფარვა	-	-	-
გადახდილი პროცენტი	(5,934,292)	(53,575)	(5,987,867)
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან	(2,680,475)	(53,575)	(2,734,050)
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	(2,041,361)	-	(2,041,361)

სხვა ცვლილებები			
საიჯარო დამატებები	-	840,472	840,472
საიჯარო მოდიფიცირება	-	23,352	23,352
საპროცენტო ხარჯი	3,311,470	183,035	3,494,505
სულ სხვა ცვლილებები	3,311,470	1,046,859	4,358,329
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის	34,529,905	1,433,099	35,963,004

14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებებისთვის	2,360,617	2,906,619
სხვა ვალდებულებები	2,751,200	2,104,165
	5,111,817	5,010,784
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებებისთვის	-	503,712
	-	503,712
	5,111,817	5,514,496

კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია მე-15 შენიშვნაში.

15. 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 ნაკადის 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 (იხილეთ შენიშვნა 15(b)(ii));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 15(b)(iii));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 15(b)(iv)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობას აქვს 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 მესაკუთრეებს.

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 მიდგომები 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.

მონიტორინგის და რისკების გამოვლენის ნაწილი დელეგირებულია ხელმძღვანელობის მიერ შპს "ესარჯი ინვესტმენტზე" მომსახურების ხელშეკრულების საშუალებით. შპს "ესარჯი ინვესტმენტს" დაკავშირებულ მხარეს წარმოადგენს.

მესაკუთრეები 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 ძირითადად წარმოიშვება კომპანიის მოთხოვნებიდან და საბანკო ნაშთებიდან. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს.

მოთხოვნები

კომპანიის საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე ინდივიდუალური მახასიათებლები მოქმედებს. თუმცა, ხელმძღვანელობა ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს, რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიონ მისი მომხმარებლის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ ინდუსტრიისა და ქვეყნის დეფოლტის რისკი რომელშიც ოპერირებს კლიენტი.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანია არ არის დაქვემდებარებული მოთხოვნებთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკის არსებით ოდენობას, რადგან ის უმეტესად შედგება სასტუმროს მოთხოვნებისგან (რომლებიც, როგორც წესი, რამდენიმე დღეში არის დაკმაყოფილებული) და მოთხოვნებისგან შპს „წინანდლის ვილების“ მიმართ, 2016 წლის მაისში გაყიდული მიწის ნაკვეთებისთვის (შენიშვნა 8), რომელიც წარმოადგენს საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოს. არცერთი მოთხოვნა არ არის გაუფასურებული. კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად რამდენიმე იურიდიული პირის მიმართ მოთხოვნებისგან შედგება. კომპანიის საკრედიტო დაქვემდებარება ძირითადად საქართველოშია კონცენტრირებული.

საბანკო ნაშთები

კომპანია მისი ფულადი სახსრების უმეტესობას ფლობს ერთ ქართულ ბანკში, რომელსაც ფიტჩის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვს მოკლევადიანი დეფოლტ რეიტინგი B. კომპანია არ მოელის, რომ აღნიშნული კონტრაქტები ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას, შესაბამისად მიიჩნევს, რომ კომპანია არ არის არსებითად დაქვემდებარებული ფულადი სახსრებიდან და მათი ეკვივალენტებიდან წარმოშობილ საკრედიტო რისკზე.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანია სირთულეებს შეხვდება იმ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში, რომლებიც დაკმაყოფილებულია ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდების გზით. 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.

როგორც წესი, კომპანია უზრუნველყოფს, რომ ჰქონდეს საკმარისი ფულადი სახსრები მოთხოვნამდე, მისი კაპიტალური და საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30-დღიანი პერიოდისთვის (ფინანსური ვალდებულებების დაკმაყოფილების ჩათვლით); თუმცა აღნიშნული არ ითვალისწინებს იმ ექსტრემალური სიტუაციების შესაძლო ზეგავლენებს, რომელთა წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელია, როგორც არის ბუნებრივი კატასტროფები. ამასთანავე, კომპანიის შუალედურმა მშობელმა კომპანიამ, შპს „ესარჯი რიალ ისთეითმა“, მისი მხარდაჭერის წერილის საშუალებით აჩვენა, რომ მას აქვს განზრახვა, უახლოეს მომავალში კომპანია უზრუნველყოს ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერით, რაც საშუალებას მისცემს კომპანიას გააგრძელოს მისი საოპერაციო არსებობა (შენიშვნა 2(b)).

ხელმძღვანელობა უზრუნველყოფს, რომ მისი საინვესტიციო საქმიანობები იყოს დაფინანსებული სესხებისა და კრედიტების საშუალებით ან კაპიტალის შენატანებით, მანამ სანამ კომპანიის შემოსავლები არ დასტაბილურდება.

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადები, სავარაუდო საპროცენტო გადახდების ჩათვლით და ურთიერთგადაფარვის ხელშეკრულებების გავლენის გამოკლებით:

31 დეკემბერი 2022	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები					
	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტე
ლარი არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები სესხები და კრედიტები	29,274,748	53,331,378	4,656,780	4,656,780	13,970,340	30,047,478
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,111,817	5,165,147	5,165,147	-	-	-
საიჯარო ვალდებულება	1,746,582	4,865,094	158,966	790,966	761,898	3,153,264
	36,133,147	63,361,619	9,980,893	5,447,746	14,732,238	33,200,742

წმინდა მოკლევადიანი ვალდებულების პოზიციის მიუხედავად, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და უახლოეს მომავალში, კომპანიას აქვს საკმარისი ფულადი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაფარად, მათი დაფარვის ვადის დადგომისთანავე. ხელმძღვანელობის მოსაზრება ემყარება იმ ფაქტს, რომ სასტუმროს საქმიანობა არსებითად გაიზარდა 2022 წლის განმავლობაში და მოსალოდნელია, რომ ეტაპობრივად კიდევ გაიზრდება. გარდა აღნიშნულისა, შპს „ესარჯი რიალ ისთეითმა“ გამოთქვა განზრახვა, უახლოეს მომავალში, უზრუნველყოს კომპანიის საქმიანობის გაგრძელებისთვის აუცილებელი ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერა (იხ. შენიშვნა 2 (b)).

31 დეკემბერი 2021	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები					
	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ლარი						
არაწარმოებული						
ფინანსური						
ვალდებულებები						
სესხები და						
კრედიტები	34,529,905	56,846,127	5,007,198	4,712,630	14,137,890	32,988,409
სავაჭრო და სხვა						
ვალდებულებები	5,514,496	5,708,554	5,107,813	600,741	-	-
საიჯარო						
ვალდებულება	1,433,099	4,565,750	75,000	75,000	1,187,000	3,228,750
	41,477,500	67,120,431	10,190,011	5,388,371	15,324,890	36,217,159

(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.

(v) სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად, რამდენადაც არსებობს შეუსაბამობა იმ ვალუტებს შორის, რომლებშიც დენომინირებულია გაყიდვები, შესყიდვები და კრედიტები და კომპანიის სამუშაო ვალუტას, ლარს შორის. ვალუტა, რომელშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს ოპერაციები არის აშშ დოლარი.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის დამოკიდებულება სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი (პირობითი ოდენობების მიხედვით):

ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2022	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2021
მოთხოვნები	139,604	160,044
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	100,152	351,592
სესხები და კრედიტები	(28,784,290)	(33,628,849)
ვალდებულებები	(2,138,715)	(3,572,342)
წმინდა დაქვემდებარება	(30,683,249)	(36,689,555)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

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

მგრძნობელობის ანალიზი

31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ მოცემულის შესაბამისად, აშშ დოლართან მიმართებაში იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და მოგებაზე ან ზარალზე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩებოდა და გამორიცხავს საპროგნოზო გაყიდვების და შესყიდვების ნებისმიერ გავლენას.

ლარი	გამყარება	შესუსტება
	მოგება ან (ზარალი)	მოგება ან (ზარალი)
31 დეკემბერი 2022		
აშშ დოლარი (15%-იანი მოძრაობა)	4,602,487	(4,602,487)
31 დეკემბერი 2021		
აშშ დოლარი (15%-იანი მოძრაობა)	5,503,433	(5,503,433)

(vi) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, პირველ რიგში, მოქმედებს სესხებსა და კრედიტებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულგანაკვეთიანი სესხი) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადგანაკვეთიანი სესხი) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის განსასაზღვრად, თუ რა ოდენობით უნდა ექვემდებარებოდეს კომპანია ფიქსირებულ ან ცვლად განაკვეთებს. თუმცა, ახალი სესხის აღების ან გაცემის დროს გადაწყვეტილების მიღებისას მართვის გუნდი ხელმძღვანელობს საკუთარი მოსაზრებით სესხის მოსალოდნელი სარგებლობის პერიოდის დასრულებამდე რომელი საპროცენტო განაკვეთი უფრო მომგებიანი იქნება კომპანიისთვის - ფიქსირებული თუ ცვალეზადი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

საანგარიშგებო თარიღისთვის, კომპანიის ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთების პროფილი იყო შემდეგი:

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	28,437,315	33,117,906
	28,437,315	33,117,906

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხავს ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან როგორც გასაყიდად გამიზნულს. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე, ან კაპიტალზე.

ფულადი ნაკადების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

100 საბაზისო პუნქტიანი გონივრული შესაძლო ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის 284,373 ლარის ოდენობით გავლენას იქონიებდა მოგებაზე ან ზარალზე (2021: 331,179 ლარი). ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ, უცხოური ვალუტის კურსები, უცვლელი დარჩება.

16. 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.

17. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანიები არიან შპს "წინანდლის სავანე" (66.57%) და სს "საპარტნიორო ფონდი" (33.43%) (შენიშვნა 1(b)).

კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიაა „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი" - ფიზიკური პირის, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო (იხილეთ ასევე შენიშვნა 1 (b)).

კომპანიის ორივე პირდაპირი მშობელი კომპანია და შპს "ესარჯი რიალ ისთეითი" (შუალედური მშობელი კომპანია) საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას გამოსცემენ, რომელიც ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ვებგვერდზე არის ხელმისაწვდომი.

(b) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოების კატეგორიაში:

ლარი	2022	2021
ხელფასები და სხვა გასამრჯელო	393,749	334,287

(c) ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და ოპერაციები მესაკუთრეებთან, რომლებიც არ მოქმედებენ მესაკუთრეების უფლებამოსილების ფარგლებში, წარმოდგენილია ქვემოთ.

ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრის	
	2022	2021	2022	2021
შემოსავალი:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	336,535	282,410	192,958	132,810
მიღებული სესხები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	490,458	901,056
ვალდებულებები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	1,673,347	1,609,228	347,025	493,938
მოთხოვნები				
მიწის გაყიდვიდან:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	141,835	162,274
ფასს 16-ის ფარგლებში დარიცხული პროცენტი/საიჯარო ვალდებულება:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	233,271	183,035	1,746,582	1,433,099

გარიგების ღირებულებები ასახავს თავდაპირველ გარიგებებს და არ ითვალისწინებს გარიგებების დაკმაყოფილებას. ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებულ მხარეებთან, გარდა სასესხო მოთხოვნებისა, უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან ერთი წლის განმავლობაში. არცერთი დაკავშირებული მხარის ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

2022 წლის განმავლობაში, 56,500 ლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯი და 467,191 ლარის ოდენობით მოდიფიცირებით განპირობებული შემოსულობა (2021: 56,500 ლარი და ნული) აღიარებულ იქნა მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებსა და კრედიტებთან მიმართებაში. დაკავშირებული მხარეებისგან აღებული სესხების საპროცენტო განაკვეთები, დაფარვის ვადები და მოდიფიცირება წარმოდგენილია შენიშვნაში 13(a).

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, 1,746,582 ათასი ლარის ოდენობით დაუფარავი ნაშთი წარმოადგენს საიჯარო ვალდებულებას 3 საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში, დაკავშირებული მხარისგან შენობების იჯარით აღებისთვის (2021 წლის 31 დეკემბერი: 1,433,099 ლარი, 2 საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში). საიჯარო ხელშეკრულებები წინანდალში სასტუმროს პერსონალისთვის საცხოვრებელი ფართების იჯარებს უკავშირდება. საიჯარო ხელშეკრულებებს ვადა 2030 და 2056 წლებში ეწურებათ. იჯარებისთვის საიჯარო ვალდებულებების შეფასებისას, კომპანია ადისკონტირებს მის საიჯარო გადახდებს მისი ზღვრული სასესხო განაკვეთის გამოყენებით იჯარის აღიარების თარიღისთვის. 2022 და 2021 წლებში გამოყენებული საშუალო შეწონილი განაკვეთი (ლარში) იყო დაახლოებით 15%.

ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებული მხარეების მიმართ, საიჯარო ვალდებულების გარდა, უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან 1 თვის განმავლობაში. არცერთი ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

18. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე, გარდა მიწისა, რომელიც ფასდება სამართლიანი ღირებულებით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის.

19. 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.

შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან - შემოსავალი სასტუმროს ოთახების კლიენტებზე გაქირავებიდან, ყოველდღიურ საფუძველზე, წინასწარ განსაზღვრული ანაზღაურების სანაცვლოდ. შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან აღიარდება სტუმრების მიერ სასტუმროში გატარებული ღამეების მიხედვით.

შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება სასტუმროში გატარებული ღამეების მიხედვით.

შემოსავალი საკვებისა და სასმელის გაყიდვიდან - რესტორნებისა და ბარების საშუალებით საკვებისა 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 - დამატებითი მომსახურების გაწევის შედეგად მიღებული შემოსავალი, როგორც არის სპა პროცედურები, მასაჟი და სხვა მომსახურება.

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.

(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს:

- საპროცენტო შემოსავალი;
- საპროცენტო ხარჯი;
- უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული საკურსო შემოსავალი ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა ან ფინანსურ ვალდებულებებზე.

საპროცენტო შემოსავლის ან ხარჯის აღიარება ხდება მისი მოგებაზე ან ზარალზე ღარიცხვისთანავე, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, იმის გათვალისწინებით თუ სად აქვს ადგილი უცხოური ვალუტის მოძრაობას - წმინდა ამონაგების თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(c) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ლარში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება ჯგუფის 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 შორის (კორექტირებულ ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში) და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას შორის, კონვერტირებულს სანაგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირებულია ოპერაციის თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(d) მოგების გადასახადი

ზოგადად, 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 გადასახადის ხარჯი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია საანგარიშგებო თარიღისათვის. მიმდინარე გადასახადის ხარჯი ასევე მოიცავს წინა წლების საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერ კორექტირებას. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება აგრეთვე მოიცავს დივიდენდებთან დაკავშირებულ ნებისმიერ საგადასახადო ვალდებულებას.

2017 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 2017 წელს და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2018 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა საფინანსო დაწესებულებებისა (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 არსებული კორპორატიული დაბეგვრის მოდელში, რომელიც 2023 წლიდან მოქმედებს. კანონმდებლობაში შეტანილი ცვლილებების თანახმად, საფინანსო დაწესებულებების ნაწილი დაბეგვრის ესტონურ მოდელზე აღარ გადავა.

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.

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 გადახდილ მოგების გადასახადზე 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე, 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 ოპერაციების დაბეგვრას ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებს გარეთ განიხილავს და მათ აღრიცხავს, როგორც მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადებს.

(e) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები (გარდა მიწისა) ფასდება, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციის, აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება ძირითადი საშუალების ღირებულების ნაწილის სახით.

იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხება როგორც ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულები (ძირითადი კომპონენტები).

ძირითადი საშუალების ერთეულის გაყიდვიდან მიღებული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობისა და მისი საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წმინდა სახით მოგებაში ან ზარალში სხვა შემოსავლის ან სხვა ხარჯების ფარგლებში. გადაფასებული აქტივების გაყიდვისას, ნებისმიერი დაკავშირებული ოდენობა შეტანილი გადაფასების რეზერვში, როგორც გადაფასების ნამეტი, გადატანილია გაუნაწილებელ მოგებაში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

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

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) მიწის გადაფასება

მიწა ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარე დამოუკიდებელი შემფასებლების პერიოდული შეფასებების მიხედვით. გადაფასების ზრდა მიწაზე აღიარდება პირდაპირ გადაფასების რეზერვის მუხლში, 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 მიწაზე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. თუმცა, შემცირება აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში, გადაფასების რეზერვში არსებული ნებისმიერი საკრედიტო ნაშთის ოდენობით.

(iv) ცვეთა

ძირითადი საშუალებები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ან ორგანიზაციის შიგნით შექმნილი აქტივებისთვის, იმ თარიღიდან, როდესაც აქტივი დასრულდება და გამოსაყენებლად მზად იქნება. ცვეთა დაფუძნებულია აქტივის თვითღირებულებაზე, მისი სავარაუდო ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით.

ცვეთის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის მიხედვით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს. იჯარით აღებულ აქტივებზე ცვეთის დარიცხვა ხდება იჯარის ვადასა და მათ სასარგებლო მომსახურების ვადას შორის უმცირესით, გარდა შემთხვევებისა როდესაც გონივრულად მოსალოდნელია, რომ კომპანია იჯარის ვადის ბოლოსთვის მიიღებს საკუთრების უფლებას. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების ერთეულების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები, მიმდინარე და შესადარის პერიოდებში, შემდეგია:

- შენობა-ნაგებობები 5-35 წელი;
- ავეჯი და მოწყობილობები 5-10 წელი;

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები გადაიხედება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის და საჭიროებისამებრ კორექტირდება.

(f) იჯარები

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

როგორც მოიჯარე

კომპანია აღიარებს აქტივს გამოყენების უფლებით და საიჯარო ვალდებულებას იჯარის დაწყების თარიღისთვის. აქტივი გამოყენების უფლებით თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ ოდენობას კორექტირებულს ნებისმიერი საიჯარო გადახდებით, რომლებიც დაწყების თარიღში ან ამ თარიღამდე განხორციელდა, დამატებული ნებისმიერი თავდაპირველი პირდაპირ გაწეული ხარჯები და აქტივის დაშლის და შესაბამისი აქტივის გატანის ან მისი აღდგენის ან იმ ტერიტორიის აღდგენის ხარჯები სადაც აღნიშნული აქტივი მდებარეობდა, გამოკლებული ნებისმიერი მიღებული იჯარის წამახალისებელი გადახდები.

შემდგომ ხდება „აქტივი გამოყენების უფლებით“ ცვეთა წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის დაწყებიდან მისი დასრულების თარიღამდე, გარდა შემთხვევებისა როდესაც იჯარა გადასცემს შესაბამისი აქტივის საკუთრებას კომპანიას იჯარის ვადის ბოლოს, ან იმ შემთხვევაში თუ აქტივი გამოყენების უფლებით თვითღირებულება ასახავს კომპანიის მხრიდან შესყიდვის შესაძლებლობის გამოყენებას. ამ შემთხვევაში მოხდება „აქტივი გამოყენების უფლებით“ ცვეთა შესაბამისი აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის მანძილზე, რომელიც ძირითადი საშუალებების მსგავს საფუძველზე განისაზღვრება. ამასთანავე, „აქტივი გამოყენების უფლებით“ პერიოდულად შემცირებულია გაუფასურების ზარალით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და კორექტირდება საიჯარო ვალდებულების კონკრეტული გადაფასებებით.

საიჯარო ვალდებულება თავდაპირველად ფასდება იმ საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით, რომლებიც არ არის გადახდილი დაწყების თარიღისათვის, დისკონტირებული იჯარაში ჩართული საპროცენტო განაკვეთით ან, თუ აღნიშნული განაკვეთის განსაზღვრა დროულად ვერ ხერხდება, კომპანიის ზღვრული სასესხო განაკვეთით. ზოგადად, კომპანია დისკონტირების განაკვეთად მის ზღვრულ სასესხო განაკვეთს იყენებს.

კომპანია მის ზღვრულ სასესხო განაკვეთს განსაზღვრავს სხვადასხვა გარე დაფინანსების წყაროებიდან საპროცენტო განაკვეთების მოპოვების გზით და აკეთებს გარკვეულ კორექტირებებს იჯარის პირობების და იჯარით აღებული აქტივის სახეობის ასახვის მიზნით.

საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში შეტანილი საიჯარო გადახდები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს, მათ შორის არსებითად ფიქსირებულ გადასახდელებს.

საიჯარო ვალდებულება შემდგომ გაზრდილია საპროცენტო ხარჯით საიჯარო ვალდებულებაზე და შემცირებულია განხორციელებული საიჯარო გადახდებით. საიჯარო ვალდებულება ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. ის გადაფასებულია თუ კომპანია შეცვლის მის შეფასებას იმისა გამოიყენებს თუ არა ის შესყიდვის, გახანგრძლივების ან შეწყვეტის შესაძლებლობას ან არსებობს თუ არა გადასინჯული არსებითად ფიქსირებული საიჯარო გადასახდელები.

როდესაც საიჯარო ვალდებულება მსგავსი გზით გადაფასდება, ხდება აქტივი გამოყენების უფლებით საბალანსო ღირებულების შესაბამისი კორექტირება, ან აღრიცხულია მოგებაში ან ზარალში თუ აქტივი გამოყენების უფლებით საბალანსო ღირებულება შემცირებულია ნულამდე.

საიჯარო ვადა ასახავს კომპანიის გონივრულ შეფასებას იმ პერიოდისა, რომლის განმავლობაშიც შესაბამისი აქტივი იქნება გამოყენებული. საიჯარო ვადის განსაზღვრისას კომპანია აფუძნებს მის მსჯელობას კონტრაქტის და შესაბამისი აქტივის ფართო ეკონომიკაზე და არა მხოლოდ სახელშეკრულებო პირობებზე, რაც იძლევა საშუალებას, რომ ფაქტორები როგორებიცაა ეკონომიკური ჯარიმები, საკანონმდებლო მიდგომა იჯარის განახლებაზე, მოსალოდნელი ცვლილებები რეგულაციაში და კომპანიის სამომავლო ბიზნეს გეგმები ეფექტურად იყოს ასახული საიჯარო ვადის შეფასებაში.

(g) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება მათი წარმოშობის თარიღისთვის. ყველა სხვა ფინანსური აქტივის და ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხორციელდება გარიგების თარიღისთვის, როდესაც კომპანია ხდება ფინანსური ინსტრუმენტის ხელშემკვერი მხარე.

ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის სავაჭრო მოთხოვნა არსებითი საფინანსო კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება, თავდაპირველად შეფასებულია სამართლიან ღირებულებას დამატებული (არა სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ერთეულისთვის) მის შემენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე, როგორც ფასდება: ამორტიზებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია სავალსე 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 საანგარიშგებო 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 შეფასებულ:

- 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 ხარჯების დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

ინვესტიცია სავალდებულო ინსტრუმენტებში ფასდება სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის გამიჯნული, 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.

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.

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 კლასიფიცირდება როგორც სავალდებულო ფლობილი, წარმოებული ან გამიჯნულია ესეთად თავდაპირველი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა ამონაგებით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის 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 მოდიფიცირება 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 მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში.

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 მოგებაში ან ზარალში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება როგორც მოდიფიცირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება 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 ფინანსური ვალდებულებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალი მოდიფიცირებულ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა აღიარებაშეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ მოდიფიცირებულპირობებიან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის სრული საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას კომპანია აღიარებს ესეთი ცვლილებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ცვეთადი ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, ცვლილების (გაცვლის) თარიღში.

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

კომპანია აფასებს არსებითია თუ არა მოდიფიცირება 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 დაფარვად, 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 მისი 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 იცვლება, 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 გადაცემული არაფულადი აქტივების 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

(h) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

კომპანიამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც კომპანია საწესდებო კაპიტალის სახით მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებს მხოლოდ მესაკუთრეების გადაწყვეტილებების მიერ ნებადართულ ფულადი სახსრების შენატანებს და ასახავს ფულად სახსრებს, რომლებიც არის ნებადართული, მაგრამ ჯერ არ არის შეტანილი საწესდებო კაპიტალში - გადაუხდელი კაპიტალის სახით, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში (იხილეთ შენიშვნა 11(a)).

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

კომპანიის მესაკუთრეების მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანები კომპანიის კაპიტალში, მესაკუთრეების საწესდებო კაპიტალის ზრდის შესახებ შესაბამისი გადაწყვეტილებების გარეშე, კლასიფიცირდება დამატებით გადახდილი კაპიტალის სახით (შენიშვნა 11(b)).

(i) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

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

კომპანია აფასებს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით, შემდეგი შემთხვევების გარდა, როდესაც ფასდება 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 შეფასებისას, კომპანია ითვალისწინებს გონივრულ და დასაბუთებულ 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
- ფინანსური აქტივი 90 დღეზე მეტი 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 ნაწილი, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევების შედეგად (ან უფრო მოკლე პერიოდში თუ ინსტრუმენტის მოსალოდნელი სასიცოცხლო 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 რესტრუქტურირება იმ პირობებით რომლებსაც კომპანია სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფინანსური სირთულებების გამო უზრუნველყოფის აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების ზარალის რეზერვი, აკლდება აქტივების მთლიან საბალანსო ღირებულებას.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება, როდესაც კომპანიას არ გააჩნია ფინანსური აქტივის მთლიანად 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 მაინც გახდეს სააღსრულებლო საქმიანობის საგანი იმისათვის, რომ მოვიდეს კომპანიის თანხების ამოღების პროცედურებთან შესაბამისობაში.

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება (მარაგების და გადავადებული საგადასახადო აქტივების გარდა) 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 შემოდიანებებისგან. კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოდიანებებს და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე დასაბუთებულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის აღდგენადი 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 და მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის სავარაუდო ანაზღაურებად ღირებულებას. გაუფასურების ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულში შემავალი აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე პროპორციულობის პრინციპით და ამცირებს მას.

წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალები ფასდება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის, ნებისმიერ მინიშნებაზე იმისა, რომ ზარალი შემცირდა ან აღარ არსებობს. გაუფასურების ზარალის აღდგენა ხდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრებაში გამოყენებულ შეფასებებში. გაუფასურების ზარალი აღდგენას ექვემდებარება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას (გაუფასურების ან ამორტიზაციის გამოკლებით), რაც იქნებოდა განსაზღვრული გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(j) 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 გეგმის ფარგლებში, თუ კომპანიას ექნება მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს აღნიშნული თანხა დასაქმებულის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად, და როდესაც ხსენებული ვალდებულება შესაძლებელია საიმედოდ იქნას შეფასებული.

(k) სახელმწიფო გრანტები

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

კომპანია მიღებულ სახელმწიფო გრანტებს გაქვითავს შესაბამის ხარჯებთან, რომელთა ასანაზღაურებლადაც ეს გრანტები იქნა მიღებული. შესაბამისად, მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში ხარჯები წარმოდგენილია დაკავშირებული გრანტების შემოსავლის გამოკლებით.

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

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც 2022 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას. მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი ახალი და შესწორებული სტანდარტები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის შესწორებები).
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებების შესწორებები;
- სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (ბასს 1-ის და ფასს სტანდარტების პრაქტიკის დებულება 2-ის შესწორებები);
- სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ის შესწორებები).

21. შემდგომი მოვლენები

2023 წლის განმავლობაში, მესაკუთრეების გადაწყვეტილებების თანახმად, 96,798 აშშ დოლარის ოდენობით გადაუხდელი საწესდებო კაპიტალი (იხ. შენიშვნა 11) სრულად იქნა დაფარული ფულადი სახსრებით.

2023 წელს, შპს "ესარჯი რიალ ისთეითმა" გამოუშვა ობლიგაციები საქართველოს საფონდო ბირჟაზე (იხ. შენიშვნა 1(b)). ერთობლივი თავდებობის ხელშეკრულების ფარგლებში, კომპანია მოქმედებს როგორც თანა-გარანტი (მაქსიმალური ოდენობით 20 მილიონი აშშ დოლარი) სხვა დაკავშირებული მხარის საწარმოებთან ერთად, შპს "ესარჯი რიალ ისთეითი"-ს მიერ გამოშვებული/განთავსებული ობლიგაციების უზრუნველსაყოფად.



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

შპს "წინანდლის მამულები"

თბილისი, ძველი თბილისის რაიონი,

რუსთაველის გამზ. 37

02/10/2023

ჩვენი საცნობარო ნომერი: ge/1/085/23

მმართველობითი ანგარიშგების უწყისი

ძვირფასო ბატონებო,

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს 2023 წლის 2 ოქტომბერს გამოცემულ „მმართველობით ანგარიშგებაზე“. ჩვენ გამოვეცით ეს უწყისი, რადგან მმართველობითი ანგარიშგება დათარიღებული 2023 წლის 2 ოქტომბერით, გამოცემულია კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღის შემდეგ. ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, რომელიც გამოთქმულია ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში, 2023 წლის 15 მაისს, არ ეხება მმართველობით ანგარიშგებას.

აუდიტორთა დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს იმ მოვლენების ეფექტს, რომელიც წარმოიშვა 2023 წლის 15 მაისის შემდეგ. მმართველობით ანგარიშგებაში აღწერილი მოვლენათა ეფექტი, რომელიც ფინანსური აუდიტის დასკვნის თარიღის შემდეგ განხორციელდა, არ შემოწმებულია ჩვენს მიერ.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობითი ანგარიშგების გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება, და განსაზღვრავს, შეესაბამება თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება ფინანსურ ანგარიშგებას, ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მიღებულ ცოდნას ყველა არსებით ასპექტში, ან რაიმე სახით არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად დამახინჯებული.

ჩვენ არ გამოვეცემთ რაიმე სახის რწმუნებას მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ მმართველობის ანგარიში და ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ ხელმძღვანელობის ანგარიში:

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

პატივისცემით,

ნათია თევზაძე

აუდიტის პარტნიორი

შპს „KPMG Georgia“



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

შპს "წინანდლის მამულები"
თბილისი, ძველი თბილისის რაიონი,
რუსთაველის გამზ. 37
02/10/2023

ჩვენი საცნობარო ნომერი: ge/1/085/23

მმართველობითი ანგარიშგების უწყისი

ძვირფასო ბატონებო,

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს 2023 წლის 2 ოქტომბერს გამოცემულ „მმართველობით ანგარიშგებაზე“. ჩვენ გამოვეცით ეს უწყისი, რადგან მმართველობითი ანგარიშგება დათარიღებული 2023 წლის 2 ოქტომბერით, გამოცემულია კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღის შემდეგ. ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, რომელიც გამოთქმულია ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში, 2023 წლის 15 მაისს, არ ეხება მმართველობით ანგარიშგებას.

აუდიტორთა დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს იმ მოვლენების ეფექტს, რომელიც წარმოიშვა 2023 წლის 15 მაისის შემდეგ. მმართველობით ანგარიშგებაში აღწერილი მოვლენათა ეფექტი, რომელიც ფინანსური აუდიტის დასკვნის თარიღის შემდეგ განხორციელდა, არ შემოწმებულია ჩვენს მიერ.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობითი ანგარიშგების გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება, და განსაზღვრავს, შეესაბამება თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება ფინანსურ ანგარიშგებას, ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მიღებულ ცოდნას ყველა არსებით ასპექტში, ან რაიმე სახით არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად დამახინჯებული.

ჩვენ არ გამოვეცემთ რაიმე სახის რწმუნებას მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ მმართველობის ანგარიში და ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ ხელმძღვანელობის ანგარიში:

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

პატივისცემით,

ნათია

ნათია თევზაძე
აუდიტის პარტნიორი
შპს „KPMG Georgia“



შპს „წინანდლის მამულები“

მმართველობის ანგარიში

კომპანიის ბიზნესის მიმოხილვა

მენეჯმენტის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2022

1. კომპანიის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

შპს „წინანდლის მამულები“ (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა 2008 წლის 27 ივნისს და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საქართველოში, წინანდალში მდებარე „რედისონ ქოლექშენ ჰოტელის“ (სასტუმროს) ოპერირებას. კომპანიამ დაიწყო თავისი სასტუმროს ოპერირება 2018 წლის ბოლო კვარტალში. სასტუმრო ოპერირებს რედისონის ბრენდის სახელის ქვეშ და 2020 წლის 20 მარტამდე სასტუმროს მართავდა “Radisson Hotels ApS Denmark” საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების შესაბამისად. 2020 წლის 20 მარტს კომპანიამ შეწყვიტა მართვის ხელშეკრულება რედისონთან და გააფორმა მათთან ფრანჩიზას ხელშეკრულება და გააფორმა სასტუმროს მართვის ხელშეკრულება შპს „სილქ ჰოსფიტალითი“-სთან.

2022 წელს კომპანიის შემოსავლებმა შეადგინა 19,878 ათასი ლარი, რაც დაახლოებით 21%-ით მეტია 2021 წლის 16,425 ათასი ლარის შემოსავლებზე. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მთლიანი შემოსავლის 46% მოდის ნომრებისა და საკონფერენციო დარბაზების გაქირავებაზე, 54% - საკვებისა და სასმელის გაყიდვაზე.

2022 წლის ფინანსური წლის ზარალმა შეადგინა 2,414 ათასი ლარი, რაც ნაკლებია 2021 წლის ზარალზე (6,457 ათასი ლარი).

2. კომპანიის სამომავლო გეგმები

2023 წელს კომპანიის მთავარი ფოკუსი იქნება გაყიდვების მოცულობის ზრდა და საოპერაციო მაჩვენებლების გაუმჯობესება.

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, ზოგადი ზრდის გარდა, განვითარების კონკრეტული გეგმები კომპანიას არ აქვს.

3. კომპანიის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები

2022 წელს კომპანიას კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ

კომპანიას ფილიალები არ აქვს.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

		2022	2021
1	შემოსავალი	19,878	16,425
2	საოპერაციო საქმიანობის შედეგი	(4,387)	(4,998)
3	საოპერაციო მოგება %	-22%	-30%
4	REVPAR*	167	138
5	AHR**	339	265

* შემოსავალი ოთახზე არსებული ოთახებიდან

** საშუალო ღირებულება გაქირავებულ ოთახებზე

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

	2022	2021
დაკავებულობა %	49%	52.2%

(i) ურთიერთობა თანამშრომლებთან. კომპანიაში დასაქმებულია 192 ადამიანი. კომპანიას გააჩნია მოწესრიგებული დაქირავების პოლიტიკა და სამსახურში მიიღებიან მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატები.

(ii) ურთიერთობა მომწოდებლებთან და კლიენტებთან. კომპანიას მტკიცე პროფესიული ურთიერთობა აკავშირებს კლიენტებთან და ხასიათდება კლიენტებზე მზრუნველი, ერთგული და მაღალი ხარისხის მომსახურებით.

(iii) ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან. კომპანიის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად იმართება. კომპანიის ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტში დასაქმებულები არიან საგადასახადო კანონმდებლობაში გამოცდილი თანამშრომლები, რომლებიც, კომპანიაზე მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობაში გათვინწობიერების მიზნით, რეგულარულად ესწრებიან საქართველოში მოქმედი წამყვანი აუდიტორული კომპანიების მიერ ჩატარებულ საგადასახადო ტრენინგებს.

6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ

კომპანიას აქციები არ გააჩნია.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტება

- ბაზარზე წამყვან პოზიციასა და ძლიერ ფინანსურ მაჩვენებლებს რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორი განაპირობებს:
 - მომსახურება და კლიენტების კმაყოფილება – როგორც უკვე აღინიშნა, კომპანიის მენეჯმენტი დიდ ყურადღებას აქცევს თანამშრომელთა კვალიფიკაციას, რომელთაგან თითოეული კარგად მომზადებული პროფესიონალია;
 - სასტუმროის მართვა – სასტუმროს მენეჯმენტს დარგში მუშაობის საკმარისი გამოცდილება აქვს და 100 პროცენტით ჩართულია ბიზნესის ყოველდღიურ მართვაში, რაც მას საშუალებას აძლევს, ინფორმირებული და გახსნილი იყოს ბიზნესში ნებისმიერი ცვლილების მიმართ;

- ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია – კომპანიამ მოახერხა საქართველოს ბაზარზე ძლიერი ბრენდული სახელის დამკვიდრება. ეს სახელი აღიქმება როგორც ხარისხის, პროფესიონალიზმისა და სათანადო მზრუნველობის სინონიმი.
- 2021 წლიდან სასტუმროს ოპერაციების მართვაზე კომპანია ყოველწლიურად უხდის მართვის საფასურს „სილქ ჰოსფიტალითის“. მართვის საფასური ცვლიდა და დგინდება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით.

8. კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი. კომპანიის გაყიდვების უმეტესობა ხორციელდება ნაღდი ანგარიშსწორებით, კლიენტისათვის მომსახურების მიწოდებამდე. შესაბამისად, მოთხოვნების ამოღების პრობლემა კომპანიას არ უდგას.

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიშობა საბრუნავი კაპიტალის მართვის შედეგად. ეს არის იმის რისკი, რომ კომპანიას გაუმძნელდება ვადადამდგარი ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კომპანიის მიდგომა ლიკვიდობის მართვის მიმართ გულისხმობს იმის შეძლებისდაგვარად უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ექნება საკმარისი ლიკვიდობა ვადადამდგარი ვალდებულებების დასაფარად როგორც ჩვეულებრივ, აგრეთვე სტრესულ პირობებში და არ დასჭირდება მიუღებელი ზარალის გაწევა ან კომპანიის რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენება.

ლიკვიდობის რისკის ფრთხილი მართვა გულისხმობს საკმარისი ოდენობის ნაღდი ფულის ქონასა და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას გარანტირებული საკრედიტო საშუალებების საკმარისი რაოდენობის მეშვეობით. კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებებისა და მიმდინარე აქტივების უმეტესობა მისაღებია ან გადასახდელია დაკავშირებული მხარეების მიმართ. ამდენად, მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ ეს კომპანიას საკმარისი მოქნილობას სძენს გადახდების დროსთან მიმართებაში, რაც საჭიროა მომავალში ბიზნესის სათანადო ლიკვიდობით უზრუნველსაყოფად.

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად მიმდინარეობს.

9. ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, საწარმოს მიზნები და ფინანსური რისკის მართვის პოლიტიკა

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულების შეცვლის რისკი.

კომპანიას მოქმედი გაცვლითი კურსების მერყეობის რისკი ეკისრება ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, მენეჯმენტს დაწესებული აქვს ლიმიტები პოტენციურ ზარალზე ვალუტებისა და მთლიანი ოდენობის მიხედვით. პოზიციები გადაიხედება ყოველთვიურად.

პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურ პოლიტიკურ გარემოს შეუძლია უარყოფითად იმოქმედოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავალსა და მომგებიანობაზე. მენეჯმენტი ყურადღებით ადევნებს თვალს პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, მოვლენათა პოტენციური განვითარების პროგნოზისა და პოტენციურ საფრთხეებზე რეაგირების მიზნით.

ვიზიტორთა ქცევა. ადამიანთა დაშვების ან სასტუმროს ნომრების დაზიანების გამო წარმოშობილი სასამართლო დავები სასტუმროების ბიზნესისთვის დიდი რისკია. სასტუმროებს გააჩნია კონტროლის შიდა მექანიზმები, რომელთა მიზანია სტუმრების დესტრუქციულ ქცევებთან გამკლავება და მათი უსაფრთხოების უზრუნველყოფა სასტუმროში ცხოვრების პერიოდში.

მონაცემთა უსაფრთხოების რისკი. სასტუმროში დიდი ინფორმაცია გროვდება სტუმრების შესახებ (სახელები, მისამართები, საკრედიტო ბარათების ინფორმაცია, ა.შ.), რის გამოც სასტუმროების ბიზნესი ხშირად ხდება კიბერ-დამნაშავეებისა და ჰაკერების სამიზნე. კომპანია დავალებათა ავტომატიზებისა და მონაცემთა მართვისათვის ციფრულ სისტემებს იყენებს, რაც მინიმუმამდე ამცირებს სისტემაში უკანონოდ შეღწევის პოტენციურ რისკს.

საბაზრო რისკი. კომპანიაზე მოქმედებს საბაზრო რისკები, რომლებიც გამოწვეულია (ა) უცხოურ ვალუტებში, (ბ) პროცენტიან აქტივებსა და ვალდებულებებში და (გ) წილობრივ ინვესტიციებში ღია პოზიციებით, რომელთაგან ყველაზე მოქმედებს ბაზრის ზოგადი და სპეციფიური მერყეობა. მენეჯმენტს დაწესებული აქვს რისკის მისაღები ოდენობის ზღვარი, რომლის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება, ბოლომდე არ აღმოფხვრის ზარალს ამ ლიმიტებს მიღმა ბაზრის ძლიერი მერყეობისას.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიაზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედი დონეების მერყეობის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე ზემოქმედების გამო.

გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

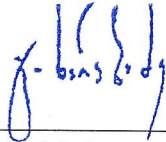
2023 წლის 2 ოქტომბერი

ვიზიტორთა ქცევა. ადამიანთა დაშავების ან სასტუმროს ნომრების დაზიანების გამო წარმოშობილი სასამართლო დავები სასტუმროების ბიზნესისთვის დიდი რისკია. სასტუმროებს გააჩნია კონტროლის შიდა მექანიზმები, რომელთა მიზანია სტუმრების დესტრუქციულ ქცევებთან გამკლავება და მათი უსაფრთხოების უზრუნველყოფა სასტუმროში ცხოვრების პერიოდში.

მონაცემთა უსაფრთხოების რისკი. სასტუმროში დიდი ინფორმაცია გროვდება სტუმრების შესახებ (სახელები, მისამართები, საკრედიტო ბარათების ინფორმაცია, ა.შ.), რის გამოც სასტუმროების ბიზნესი ხშირად ხდება კიბერ-დამნაშავეებისა და ჰაკერების სამიზნე. კომპანია დავალებათა ავტომატიზებისა და მონაცემთა მართვისათვის ციფრულ სისტემებს იყენებს, რაც მინიმუმამდე ამცირებს სისტემაში უკანონოდ შეღწევის პოტენციურ რისკს.

საბაზრო რისკი. კომპანიაზე მოქმედებს საბაზრო რისკები, რომლებიც გამოწვეულია (ა) უცხოურ ვალუტებში, (ბ) პროცენტთან აქტივებსა და ვალდებულებებში და (გ) წილობრივ ინვესტიციებში ღია პოზიციებით, რომელთაგან ყველაზე მოქმედებს ბაზრის ზოგადი და სპეციფიური მერყეობა. მენეჯმენტს დაწესებული აქვს რისკის მისაღები ოდენობის ზღვარი, რომლის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება, ბოლომდე არ აღმოფხვრის ზარალს ამ ლიმიტებს მიღმა ბაზრის ძლიერი მერყეობისას.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიაზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედი დონეების მერყეობის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე ზემოქმედების გამო.



გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

2023 წლის 2 ოქტომბერი