Georgian Tourism Development Fund Group

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

31 December 2022

Contents

Independent Auditor's report

CONSOLIDATED Financial statements

Consolidated Statement of Financial Position 1
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income 2
Consolidated Statement of Changes in Equity 3
Consolidated Statement of Cash Flows 4

Notes to the Consolidated Financial Statements

1 Georgian Tourism Development Fund Group and its Operations 5
2 Operating Environment of the Group 5
3 Significant Accounting Policies 6
4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies 20
5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations 22
6 New Accounting Pronouncements 23
7 Balances and Transactions with Related Parties 26
8 Property, Plant and Equipment 29
9 Finance lease receivable 31
10 Right-of-Use Assets and Lease Liabilities 32
11 Prepayments for Capital Expenditure 33
12 Inventories 34
13 Other Tax Receivables 34
14 Loans Issued 34
15 Trade and Other Receivables 35
16 Cash and Cash Equivalents 36
17 Charter Capital 36
18 Borrowings 36
19 Other Taxes Payable 37
20 Trade and Other Payables 37
21 Employee Benefit Obligations 38
22 Revenue from Contracts with Customers 38
23 Cost of Revenue 38
24 Selling and Distribution Costs 38
25 Administrative Expenses 39
26 Breakdown of Expenses by Nature 40
27 Employee Benefits Expenses 40
28 Depreciation and Amortisation Expenses 41
29 Taxes Other Than on Income 41
30 Professional Services 41
31 Expected Credit Losses, Net 41
32 Other Gains, Net 42
33 Finance Income and Costs 42
34 Significant Non-cash Investing and Financing Activities 42
35 Contingencies and Commitments 43
36 Principal Subsidiaries 45
37 Non-Controlling Interest 47
38 Financial Risk Management 50
39 Management of Capital 56
40 Fair Value Disclosures 58
41 Events after the Reporting Period 59

pwc

Independent Auditor's Report

To the Owner and Management of Georgian Tourism Development Fund LLC

Our opinion

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Georgian Tourism Development Fund LLC (the "Company") and its subsidiaries (together - the "Group") as at 31 December 2022, and the Group's consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

What we have audited

The Group's consolidated financial statements comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 December 2022;
- the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated statement of changes in equity for the year then ended;
- the consolidated statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the consolidated financial statements, which include significant accounting policies and other explanatory information.

Basis for opinion

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

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

Independence

We are independent of the Group in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code). We have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code.

Other information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the Management Report (but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon).

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the Management Report.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude

pwc

that there is a material misstatement in the Management Report, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

In addition, we are required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing to express an opinion whether certain parts of the Management Report comply with respective regulatory normative acts and to consider whether the Management Report includes the information required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Based on the work undertaken in the course of our audit, in our opinion:

- the information given in the Management Report for the financial year for which the consolidated financial statements are prepared is consistent with the consolidated financial statements;
- the information given in the Management Report complies with the requirements of paragraph 6 of article 7 of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Responsibilities of management and those charged with governance for the consolidated financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC (Reg.# SARAS-F-775813)

Nino Kadagishvili (Reg.#SARAS-A-506913)

16 November 2023
Tbilisi, Georgia

Georgian Tourism Development Fund Group
Consolidated Statement of Financial Position
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	31 December 2022	31 December 2021
ASSETS			
Non-current assets			
Property, plant and equipment	8	614,282	696,806
Right-of-use assets	10	1,359	1,944
Intangible assets		700	531
Prepayments for capital expenditure	11	89,691	65,320
Finance lease receivable	9	126,297	-
Restricted cash	16	200	200
Total non-current assets		**832,529**	**764,801**
Current assets			
Inventories	12	10,508	4,136
Other tax receivables	13	7,158	10,988
Loans issued	14	5,608	2,394
Trade and other receivables	15	6,604	39,036
Cash and cash equivalents	16	39,300	15,882
Other assets		864	-
Total current assets		**70,042**	**72,436**
TOTAL ASSETS		**902,571**	**837,237**
EQUITY AND LIABILITIES			
EQUITY			
Charter capital	17	557,467	507,029
Accumulated deficit		(293,249)	(258,166)
Equity attributable to the owner of the parent		**264,218**	**248,863**
Non-controlling interests	37	**27,205**	**29,557**
TOTAL EQUITY		**291,423**	**278,420**
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	18	115,173	136,495
Lease liabilities	10	1,123	1,581
Total non-current liabilities		**116,296**	**138,076**
Current liabilities			
Borrowings	18	134,693	40,377
Lease liabilities	10	398	818
Other taxes payable	19	4,903	2,648
Trade and other payables	20	353,610	375,763
Employee benefit obligations	21	1,248	1,135
Total current liabilities		**494,852**	**420,741**
TOTAL LIABILITIES		**611,148**	**558,817**
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		**902,571**	**837,237**

Approved for issue and signed on 16 November 2023.

Giorgi Baidarashvili
Group Chief Executive Officer

David Lipartia
Group Chief Financial Officer

The accompanying notes on pages 5 to 59 are an integral part of these consolidated financial statements

Georgian Tourism Development Fund Group
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	2022	2021
Revenue from contracts with customers	22	38,882	39,208
Finance income on the net investment in the lease	9	14,697	-
Total revenue		**53,579**	**39,208**
Cost of revenue	23	(28,393)	(29,035)
Gross profit		**25,186**	**10,173**
Other income		396	520
Selling and distribution costs	24	(672)	(657)
Administrative expenses	25	(34,328)	(31,263)
Expected credit losses, net	31	(3,337)	(4,512)
Impairment loss	8	(64,878)	-
Other gains, net	32	10,433	18,119
Operating loss		**(67,200)**	**(7,620)**
Finance income	33	33,529	21,768
Finance costs	33	(4,921)	(2,697)
Finance income, net		**28,608**	**19,071**
(Loss)/Profit before income tax		**(38,592)**	**11,451**
Income tax expense		-	-
(LOSS)/PROFIT FOR THE YEAR		**(38,592)**	**11,451**
Other comprehensive income for the year		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS)/PROFIT FOR THE YEAR		**(38,592)**	**11,451**
Total comprehensive profit/(loss) is attributable to:			
- Owner of the parent		(35,083)	12,436
- Non-controlling interest	37	(3,509)	(985)
TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS)/PROFIT FOR THE YEAR		**(38,592)**	**11,451**

Georgian Tourism Development Fund Group
Consolidated Statement of Changes in Equity
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	Equity attributable to the owner of parent: Charter capital	Accumulated deficit	Total	Non-controlling interests	Total equity
Balance at 31 December 2020		**507,029**	**(270,602)**	**236,427**	**27,969**	**264,396**
Transactions with owners in their capacity as owners:						
Increase of charter capital	17	-	-	-	9,048	9,048
Unpaid Capital	17	-	-	-	(6,475)	(6,475)
Total transactions with owners		**-**	**-**	**-**	**2,573**	**2,573**
Comprehensive income/(loss):						
Profit/(loss) for the year 2021		-	12,436	12,436	(985)	11,451
Total comprehensive income/(loss) for 2021		-	**12,436**	**12,436**	**(985)**	**11,451**
Balance at 31 December 2021		**507,029**	**(258,166)**	**248,863**	**29,557**	**278,420**
Transactions with owners in their capacity as owners:						
Increase of charter capital	17	50,438	-	50,438	(784)	49,654
Unpaid Capital	17	-	-	-	1,941	1,941
Total transactions with owners		**50,438**	**-**	**50,438**	**1,157**	**51,595**
Comprehensive loss:						
Loss for the year 2022		-	(35,083)	(35,083)	(3,509)	(38,592)
Total comprehensive loss for 2022		-	**(35,083)**	**(35,083)**	**(3,509)**	**(38,592)**
Balance at 31 December 2022		**557,467**	**(293,249)**	**264,218**	**27,205**	**291,423**

The accompanying notes on pages 5 to 58 are an integral part of these consolidated financial statements

Georgian Tourism Development Fund Group
Consolidated Statement of Cash Flows
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	2022	2021
Cash flows from operating activities			
Receipts from customers (inclusive value added tax)		61,837	46,018
Payments to suppliers (inclusive value added tax)		(43,663)	(34,358)
Payments to employees (inclusive payroll tax)		(19,506)	(22,445)
Tax asset refunded by the Revenue Service		19,223	15,552
Taxes paid other than on income		(14,117)	(11,989)
Receipts from other non-operating income		1,426	592
Cash from/(used in) operations		**5,200**	**(6,630)**
Interest received on cash and cash equivalents		224	164
Interest paid on borrowings		(11,644)	(10,216)
Interest paid on lease liabilities		(135)	(203)
Net cash from/(used in) operating activities		**(6,355)**	**(16,885)**
Cash flows from investing activities			
Proceeds from disposal of subsidiary, net of disposed cash	36	37,005	3,446
Advances received for preliminary share purchase agreement	36	-	43,597
Payments for construction of properties (inclusive VAT)		(116,827)	(86,483)
Payments for purchase of property, plant and equipment (inclusive VAT)		(36,018)	(21,176)
Proceeds from sale of property, plant and equipment		116	-
Payments for purchase of intangible assets		(198)	-
Loans issued to related parties	14	(3,213)	(2,263)
Repayment of loans by related parties	14	-	2,103
Interest received on loans issued to related parties	14	-	52
Net cash used in investing activities		**(119,135)**	**(60,724)**
Cash flows from financing activities			
Proceeds from increase of charter capital	17	52,326	2,597
Proceeds from borrowings		180,032	93,453
Repayment of borrowings		(78,453)	(17,066)
Payments of principal portion of lease liabilities		(1,043)	(1,252)
Net cash from financing activities		**152,862**	**77,732**
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(3,954)	(2,012)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents		**23,418**	**(1,889)**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	16	15,882	17,771
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR	**16**	**39,300**	**15,882**

The accompanying notes on pages 5 to 58 are an integral part of these consolidated financial statements

1 Georgian Tourism Development Fund Group and its Operations

These consolidated financial statements have been prepared for the year ended 31 December 2022 for Georgian Tourism Development Fund LLC (the "Company" or "GTDF") and its subsidiaries (together referred to as the "Group" or "Georgian Tourism Development Fund Group" or "GTDF Group").

The Company was incorporated on 11 March 2014 by GCF Partners LLC (Georgian Co-Investment Fund) and is domiciled in Georgia.

The Company is a limited liability company and was set up in accordance with Georgian regulations and registered by National Agency of Public Registry LEPL with identification number: 405033734.

On 14 April 2014, 100% ownership in the Company was acquired by 'Frankston International S.A. Panama' JSC.

On 31 December 2020, 'Frankston International S.A. Panama' JSC donated 100% of its ownership in Georgian Tourism Development Fund LLC to International Charity Fund "Cartu". As at 31 December 2021 and 31 December 2022 the Company was ultimately controlled by International Charity Fund "Cartu".

Principal activity. The Group's principal business activity is real-estate development in hospitality sector, hotel operations management, property management and construction services. The Group is in process of constructing and operating high profile luxury hotels within Georgia. For this purpose, the Group has acquired a number of properties (mainly land plots and buildings) in Tbilisi and Black Sea Coast in village Shekvetili (Ozurgeti Municipality), in village Chakvi (Kobuleti Municipality), in village Ganmukhuri (Zugdidi Municipality), Sighnaghi (Kakheti Region) and Daba Abastumani (Adigeni Municipality).

On 3 August 2017 Black Sea Resorts LLC started operating high profile luxury hotel Paragraph Resort & Spa Shekvetili, Autograph Collection in village Shekvetili, a 220-room hotel in a test mode. The Company started hotel operation under the License Agreement with GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L. (Marriott International) on a limited, nonexclusive right to use the licensed marks and the international system of Marriott from 1 April 2018.

On 20 December 2018, a subsidiary Paragraph Shekvetili LLC, signed License Agreement with GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L. (Marriott International). According to the agreement, Paragraph Shekvetili LLC started operating hotel from 1 April 2019. During the transition period, from 20 December 2018 to 1 April 2019, Black Sea Resorts LLC continued operating the hotel. On 1st April 2019 Black Sea Resorts LLC signed the lease agreement with Paragraph Shekvetili LLC handing over the hotel building land plot for the purpose of operating the hotel.

In January 2022, Tabori Resorts LLC entered into a finance lease arrangement with Finservice LLC handing over part of the building, land plot and other assets (Note 9).

In November 2023, Paragraph Tbilisi City LLC will start operating high profile luxury collection hotel Paragraph Freedom Square in Tbilisi.

Registered address and place of business. The Group's registered address is #39a Ilia Chavchavadze Avenue, Tbilisi, 0162, Georgia and principal place of business is #37m Ilia Chavchavadze Avenue, Business Center "Axis Towers", Tbilisi, 0179, Georgia.

Presentation currency. These consolidated financial statements are presented in Georgian Lari ("GEL"), unless otherwise stated.

Rounding of amounts. All amounts disclosed in the consolidated financial statements and notes have been rounded off to the nearest thousand Georgian Lari unless otherwise stated.

2 Operating Environment of the Group

The Group's principal business activities are within Georgia. Georgia displays certain characteristics of an emerging market, including relatively high inflation and high interest rates. Georgian tax legislation is subject to varying interpretations and frequent changes.

2 Operating Environment of the Group (Continued)

Local environment. Emerging economies, such as Georgia's, are subject to rapid change and are vulnerable to global market conditions and economic downturns. As a consequence, operations in Georgia may be exposed to certain risks that are typically associated with those in developed markets. Nevertheless, over the last few years the Georgian government has embarked in a number of civil, criminal, tax, administrative and commercial reforms that have positively affected the overall investment climate of the country.

The future economic direction of Georgia is largely dependent upon the effectiveness of economic, financial and monetary measures undertaken by the Government, together with tax, legal, regulatory and political developments.

COVID - 19. On 12 March 2020, the World Health Organization officially declared the Covid-19 pandemic. In order to limit the impact of the pandemic, the Georgian Government took appropriate measures and imposed restrictions such as quarantine, curfew, international flight restrictions and other business restrictions. These measures have had a negative impact on the economy and local businesses, including the Group's operations.

In 2022 the Georgian economy demonstrated positive dynamics in recovery from the pandemic. This trend was also supported by the global economic recovery and higher prices.

The future effects of the current economic situation and the above measures are difficult to predict and management's current expectations and estimates could differ from actual results.

War between Russia and Ukraine. The war is expected to have a pervasive impact on the global economy e.g., via growing commodity prices, potential shortages of oil, gas, coal, business disruptions etc. The Group does not have direct business exposure to Ukraine, Russia, and Belarus.

Management assumes that this will have no discernible impact on the Group's activities. As the war is still waging, it is impossible to reliably assess full impact this may have on the Group as there is uncertainty over the magnitude of the impact on the economy in general. Management is closely monitoring the economic situation in the current environment.

3 Significant Accounting Policies

Basis of preparation and measurement. These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") under the historical cost convention, as modified by the initial recognition of financial instruments based on fair value and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing. The principal accounting policies applied in the preparation of these financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated.

The preparation of financial statements in conformity with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Company's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the financial statements are disclosed in Note 4.

Consolidated financial statements. Subsidiaries are those investees, that the Group controls because the Group (i) has power to direct the relevant activities of the investees that significantly affect their returns, (ii) has exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investees, and (iii) has the ability to use its power over the investees to affect the amount of the investor's returns. The existence and effect of substantive rights, including substantive potential voting rights, are considered when assessing whether the Group has power over another entity. For a right to be substantive, the holder must have a practical ability to exercise that right when decisions about the direction of the relevant activities of the investee need to be made. The Group may have power over an investee even when it holds less than the majority of the voting power in an investee. In such a case, the Group assesses the size of its voting rights relative to the size and dispersion of holdings of the other vote holders to determine if it has de-facto power over the investee. Protective rights of other investors, such as those that relate to fundamental changes of the investee's activities or apply only in exceptional circumstances, do not prevent the Group from controlling an investee. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group (acquisition date) and are deconsolidated from the date on which control ceases.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

The acquisition method of accounting is used to account for the acquisition of subsidiaries. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured at their fair values at the acquisition date, irrespective of the extent of any non-controlling interest.

The Group measures non-controlling interest that represents present ownership interest and entitles the holder to a proportionate share of net assets in the event of liquidation on a transaction-by-transaction basis, either at: (a) fair value, or (b) the non-controlling interest's proportionate share of net assets of the acquiree. Non-controlling interests that are not present ownership interests are measured at fair value.

Goodwill is measured by deducting the net assets of the acquiree from the aggregate of the consideration transferred for the acquiree, the amount of non-controlling interest in the acquiree and the fair value of an interest in the acquiree held immediately before the acquisition date. Any negative amount ("negative goodwill" or a "bargain purchase") is recognised in profit or loss, after management reassesses whether it identified all the assets acquired and all the liabilities and contingent liabilities assumed and reviews the appropriateness of their measurement.

The consideration transferred for the acquiree is measured at the fair value of the assets given up, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed, including the fair value of assets or liabilities from contingent consideration arrangements, but excludes acquisition related costs such as advisory, legal, valuation and similar professional services. Transaction costs related to the acquisition of and incurred for issuing equity instruments are deducted from equity; transaction costs incurred for issuing debt as part of the business combination are deducted from the carrying amount of the debt and all other transaction costs associated with the acquisition are expensed.

Intercompany transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated; unrealised losses are also eliminated unless the cost cannot be recovered. The Group and all of its subsidiaries use uniform accounting policies consistent with the Group's policies.

Non-controlling interest is that part of the net results and of the equity of a subsidiary attributable to interests which are not owned, directly or indirectly, by the Group. Non-controlling interest forms a separate component of the Group's equity.

Purchases and merger of subsidiaries from parties under common control. Purchases of subsidiaries from parties under common control are accounted for in accordance with the acquisition method of accounting using the predecessor values method. Under this method the consolidated financial statements of the combined entity are presented as if the businesses had been combined from the beginning of the earliest period presented or, if later, the date when the combining entities were first brought under common control. The assets and liabilities of the subsidiary transferred under common control are at the predecessor entity's carrying amounts.

The predecessor entity is considered to be the highest reporting entity in which the subsidiary's IFRS financial information was consolidated. Related goodwill inherent in the predecessor entity's original acquisitions is also recorded in these consolidated financial statements. Any difference between the carrying amount of net assets, including the predecessor entity's goodwill, and the consideration for the acquisition is accounted for in these consolidated financial statements as an adjustment to other reserves / merger reserves within equity.

Joint arrangements. Investments in joint arrangements are classified as either joint operations or joint ventures depending on the contractual rights and obligations of each investor. The Group has assessed the nature of its joint arrangements and determined them to be joint ventures. Joint ventures are accounted for using the equity method.

Under the equity method of accounting, interests in joint ventures are initially recognised at cost and adjusted thereafter to recognise the Group's share of the post-acquisition profits or losses and movements in other comprehensive income. When the Group's share of losses in a joint venture equal or exceeds its interests in the joint ventures (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the joint ventures), the Group does not recognise further losses, unless it has incurred obligations or made payments on behalf of the joint ventures.

Unrealised gains on transactions between the Group and its joint ventures are eliminated to the extent of the Group's interest in the joint ventures. Unrealised losses are also eliminated unless the transaction

3 Significant Accounting Policies (Continued)

provides evidence of an impairment of the asset transferred. The Group and all of its joint ventures use uniform accounting policies consistent with the Group's policies.

Disposals of subsidiaries and joint ventures. When the Group ceases to have control or significant influence, any retained interest in the entity is remeasured to its fair value at the date when control is lost, with the change in carrying amount recognised in profit or loss. The fair value is the initial carrying amount for the purposes of subsequently accounting for the retained interest as an associate, joint venture or financial asset. In addition, any amounts previously recognised in other comprehensive income in respect of that entity, are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities. This may mean that amounts previously recognised in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.

If the ownership interest in a joint venture is reduced but significant influence is retained, only a proportionate share of the amounts previously recognised in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where appropriate.

Foreign currency translation. The functional currency of each of the Group's consolidated entities is the currency of the primary economic environment in which the entities operate. The functional currency of the Company and its subsidiaries and the Group's presentation currency, is the national currency of the Georgia, Georgian Lari ("GEL"). The consolidated financial statements are presented in Georgian Lari ("GEL"), which is the Group's presentation currency.

Transactions and balances. Monetary assets and liabilities are translated into each entity's functional currency at the official exchange rate of the National Bank of the Georgia ("NBG") at the respective end of the reporting period. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of the transactions and from the translation of monetary assets and liabilities into each entity's functional currency at year-end official exchange rates of the NBG are recognised in profit or loss as finance income or cost / "Other gains/(losses), net". Foreign exchange gains and losses that relate to borrowings and bank deposits are presented in the consolidated statement of profit or loss within 'finance income or costs'. All other foreign exchange gains and losses are presented in the consolidated statement of profit or loss within 'Other gains/(losses), net'. Translation at year-end rates does not apply to non-monetary items that are measured at historical cost. Non-monetary items measured at fair value in a foreign currency are translated using the exchange rates at the date when the fair value was determined. Effects of exchange rate changes on non-monetary items measured at fair value in a foreign currency are recorded as part of the fair value gain or loss.

The principal rate of exchange used for translating foreign currency balances was as follows:

	31 December 2022	31 December 2021
US Dollar 1 = GEL	2.7020	3.0976
EURO 1 = GEL	2.8844	3.5040
GBP 1 = GEL	3.2581	4.1737

Property, plant and equipment. Property, plant and equipment are stated at cost including transaction costs, less accumulated depreciation expenses and accumulated impairment losses, where required. Property, plant and equipment includes: land, buildings, machinery and equipment, motor vehicles, furniture and fixture, computers and equipment, other assets and assets under construction for future use as property, plant and equipment.

Subsequent expenditures are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. Costs of minor repairs and day-to-day maintenance are expensed when incurred. Cost of replacing major parts or components of property, plant and equipment items are capitalised and the replaced part is retired.

At the end of each reporting period management assesses whether there is any indication of impairment of property, plant and equipment. If any such indication exists, management estimates the recoverable amount, which is determined as the higher of an asset's fair value less costs of disposal and its value in use. The carrying amount is reduced to the recoverable amount and the impairment loss is recognised in profit or loss for the year to the extent it exceeds the previous revaluation surplus in equity. An impairment loss recognised for an asset in prior years is reversed where appropriate if there has been a change in the

3 Significant Accounting Policies (Continued)

estimates used to determine the asset's value in use or fair value less costs of disposal. Gains and losses on disposals are determined by comparing the proceeds with the carrying amount and are recognised in profit or loss for the year within other gains/(losses), net.

Depreciation of property, plant and equipment. Land and construction in progress are not depreciated. Depreciation on all other items of property, plant and equipment is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives:

	Useful lives in years
Buildings	5 to 50
Machinery and equipment	5 to 15
Motor vehicles	5 to 8
Furniture and fixture	5 to 15
Computers and equipment	5 to 15
Other assets	up to 50
Leasehold improvement	10
Of which:	
- *Live plants*	*10 to 50*
- *Live animals*	*7 to 30*
- *Other*	*up to 5*

The residual value of an asset is the estimated amount that the Group would currently obtain from the disposal of the asset less the estimated costs of disposal, if the asset was already of the age and in the condition expected at the end of its useful life. The assets residual values and useful lives are reviewed and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period.

Right-of-use assets. The Group leases various offices and warehouse buildings. Contracts may contain both lease and non-lease components. The Group allocates the consideration in the contract to the lease and non-lease components based on their relative stand-alone prices. However, for leases of real estate for which the Group is a lessee, it has elected not to separate lease and non-lease components and instead accounts for these as a single lease component.

Assets arising from a lease are initially measured on a present value basis.

Right-of-use assets are measured at cost comprising the following:

- the amount of the initial measurement of lease liability,
- any lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received,
- any initial direct costs, and
- costs to restore the asset to the conditions required by lease agreements.

Right-of-use assets are generally depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis. If the Group is reasonably certain to exercise a purchase option, the right-of-use asset is depreciated over the underlying assets' useful lives.

Depreciation on the items of the right-of-use assets is calculated using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

	Useful lives in years
Office	1 to 10
Warehouse	1 to 10

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Intangible assets other than goodwill. The Group's intangible assets other than goodwill have definite useful lives and primarily include capitalised acquired computer software licenses and patents.

Acquired computer software licenses and patents are capitalised on the basis of the costs incurred to acquire and bring them to use.

Development costs that are directly associated with identifiable and unique software controlled by the Group are recorded as intangible assets if an inflow of incremental economic benefits exceeding costs is probable. All other costs associated with computer software, e.g. its maintenance, are expensed when incurred.

Intangible assets are amortised using the straight-line method over their useful lives:

	Useful lives in years
Acquired computer software licenses	5 to 10
Patents	5 to 10

If impaired, the carrying amount of intangible assets is written down to the higher of value in use and fair value less costs of disposal.

Impairment of non-financial assets. Intangible assets that have an indefinite useful life or intangible assets not ready for use are not subject to amortisation and are tested annually for impairment. Assets that are subject to depreciation and amortisation are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are largely independent cash inflows (cash-generating units). Prior impairments of non-financial assets (other than goodwill) are reviewed for possible reversal at each reporting date.

Financial instruments – key measurement terms. Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The best evidence of fair value is the price in an active market. An active market is one in which transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis.

Fair value of financial instruments traded in an active market is measured as the product of the quoted price for the individual asset or liability and the number of instruments held by the entity. This is the case even if a market's normal daily trading volume is not sufficient to absorb the quantity held and placing orders to sell the position in a single transaction might affect the quoted price.

Valuation techniques such as discounted cash flow models or models based on recent arm's length transactions or consideration of financial data of the investees are used to measure fair value of certain financial instruments for which external market pricing information is not available. Fair value measurements are analysed by level in the fair value hierarchy as follows: (i) level one are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities, (ii) level two measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices), and (iii) level three measurements are valuations not based on solely observable market data (that is, the measurement requires significant unobservable inputs). Transfers between levels of the fair value hierarchy are deemed to have occurred at the end of the reporting period.

Transaction costs are incremental costs that are directly attributable to the acquisition, issue or disposal of a financial instrument. An incremental cost is one that would not have been incurred if the transaction had not taken place. Transaction costs include fees and commissions paid to agents (including employees acting as selling agents), advisors, brokers and dealers, levies by regulatory agencies and securities exchanges, and transfer taxes and duties. Transaction costs do not include debt premiums or discounts, financing costs or internal administrative or holding costs.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Amortised cost ("AC") is the amount at which the financial instrument was recognised at initial recognition less any principal repayments, plus accrued interest, and for financial assets less any allowance for expected credit losses *("ECL")*. Accrued interest includes amortisation of transaction costs deferred at initial recognition and of any premium or discount to the maturity amount using the effective interest method. Accrued interest income and accrued interest expense, including both accrued coupon and amortised discount or premium (including fees deferred at origination, if any), are not presented separately and are included in the carrying values of the related items in the consolidated statement of financial position.

The effective interest method is a method of allocating interest income or interest expense over the relevant period, so as to achieve a constant periodic rate of interest (effective interest rate) on the carrying amount. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts (excluding future credit losses) through the expected life of the financial instrument or a shorter period, if appropriate, to the gross carrying amount of the financial instrument. The effective interest rate discounts cash flows of variable interest instruments to the next interest repricing date, except for the premium or discount which reflects the credit spread over the floating rate specified in the instrument, or other variables that are not reset to market rates. Such premiums or discounts are amortised over the whole expected life of the instrument. The present value calculation includes all fees paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate. For assets that are purchased or originated credit impaired ("POCI") at initial recognition, the effective interest rate is adjusted for credit risk, i.e. it is calculated based on the expected cash flows on initial recognition instead of contractual payments.

Financial instruments – initial recognition. Financial instruments at fair value through profit or loss ("FVTPL") are initially recorded at fair value. All other financial instruments are initially recorded at fair value adjusted for transaction costs. Fair value at initial recognition is best evidenced by the transaction price. A gain or loss on initial recognition is only recorded if there is a difference between fair value and transaction price which can be evidenced by other observable current market transactions in the same instrument or by a valuation technique whose inputs include only data from observable markets. After the initial recognition, an ECL allowance is recognised for financial assets measured at AC and investments in debt instruments measured at fair value through other comprehensive income ("FVOCI"), resulting in an immediate accounting loss.

All purchases and sales of financial assets that require delivery within the time frame established by regulation or market convention ("regular way" purchases and sales) are recorded at trade date, which is the date on which the Group commits to deliver a financial asset. All other purchases are recognised when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Financial assets – classification and subsequent measurement – measurement categories. The Group classifies financial assets in the following measurement categories: FVTPL, FVOCI and AC. The classification and subsequent measurement of debt financial assets depends on: (i) the Group's business model for managing the related assets portfolio and (ii) the cash flow characteristics of the asset.

Financial assets – classification and subsequent measurement – business model. The business model reflects how the Group manages the assets in order to generate cash flows – whether the Group's objective is: (i) solely to collect the contractual cash flows from the assets ("hold to collect contractual cash flows",) or (ii) to collect both the contractual cash flows and the cash flows arising from the sale of assets ("hold to collect contractual cash flows and sell") or, if neither of (i) and (ii) is applicable, the financial assets are classified as part of "other" business model and measured at FVTPL.

Business model is determined for a group of assets (on a portfolio level) based on all relevant evidence about the activities that the Group undertakes to achieve the objective set out for the portfolio available at the date of the assessment. Factors considered by the Group in determining the business model include the purpose and composition of a portfolio, past experience on how the cash flows for the respective assets were collected, how risks are assessed and managed, how the assets' performance is assessed. Refer to Note 4 for critical judgements applied by the Group in determining the business models for its financial assets.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Financial assets – classification and subsequent measurement – cash flow characteristics. Where the business model is to hold assets to collect contractual cash flows or to hold contractual cash flows and sell, the Group assesses whether the cash flows represent solely payments of principal and interest ("SPPI"). Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows are consistent with the SPPI feature. In making this assessment, the Group considers whether the contractual cash flows are consistent with a basic lending arrangement, i.e. interest includes only consideration for credit risk, time value of money, other basic lending risks and profit margin.

Financial assets – reclassification. Financial instruments are reclassified only when the business model for managing the portfolio as a whole changes. The reclassification has a prospective effect and takes place from the beginning of the first reporting period that follows after the change in the business model. The Group did not change its business model during the current and comparative period and did not make any reclassifications.

Financial assets impairment – credit loss allowance for ECL. The Group assesses, on a forward-looking basis, the ECL for debt instruments measured at AC and FVOCI and for the exposures arising from loan commitments and financial guarantee contracts, for contract assets. The Group measures ECL and recognises net impairment losses on financial and contract assets at each reporting date. The measurement of ECL reflects: (i) an unbiased and probability weighted amount that is determined by evaluating a range of possible outcomes, (ii) time value of money and (iii) all reasonable and supportable information that is available without undue cost and effort at the end of each reporting period about past events, current conditions and forecasts of future conditions.

Debt instruments measured at AC, trade and other receivables, loans issued and contract assets are presented in the consolidated statement of financial position net of the allowance for ECL. For loan commitments and financial guarantees, a separate provision for ECL is recognised as a liability in the consolidated statement of financial position. For debt instruments at FVOCI, changes in amortised cost, net of allowance for ECL, are recognised in profit or loss and other changes in carrying value are recognised in OCI as gains less losses on debt instruments at FVOCI.

The Group applies simplified approach for impairment of trade and lease receivable. For other financial assets the Group applies a three-stage model for impairment, based on changes in credit quality since initial recognition. A financial instrument that is not credit-impaired on initial recognition is classified in Stage 1. Financial assets in Stage 1 have their ECL measured at an amount equal to the portion of lifetime ECL that results from default events possible within the next 12 months or until contractual maturity, if shorter ("12 Months ECL"). If the Group identifies a significant increase in credit risk ("SICR") since initial recognition, the asset is transferred to Stage 2 and its ECL is measured based on ECL on a lifetime basis, that is, up until contractual maturity but considering expected prepayments, if any ("Lifetime ECL"). Refer to Note 38 for a description of how the Group determines when a SICR has occurred. If the Group determines that a financial asset is credit-impaired, the asset is transferred to Stage 3 and its ECL is measured as a Lifetime ECL. The Group's definition of credit impaired assets and definition of default is explained in Note 38. For financial assets that are purchased or originated credit-impaired ("POCI Assets"), the ECL is always measured as a Lifetime ECL. Note 38 provides information about inputs, assumptions and estimation techniques used in measuring ECL, including an explanation of how the Group incorporates forward-looking information in the ECL models.

Financial assets – write-off. Financial assets are written-off, in whole or in part, when the Group exhausted all practical recovery efforts and has concluded that there is no reasonable expectation of recovery. The write-off represents a derecognition event. The Group may write-off financial assets that are still subject to enforcement activity when the Group seeks to recover amounts that are contractually due, however, there is no reasonable expectation of recovery.

Financial assets – derecognition. The Group derecognises financial assets when (a) the assets are redeemed or the rights to cash flows from the assets otherwise expire or (b) the Group has transferred the rights to the cash flows from the financial assets or entered into a qualifying pass-through arrangement whilst (i) also transferring substantially all the risks and rewards of ownership of the assets or (ii) neither transferring nor retaining substantially all the risks and rewards of ownership but not retaining control.

Control is retained if the counterparty does not have the practical ability to sell the asset in its entirety to an unrelated third party without needing to impose additional restrictions on the sale.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Financial assets – modification. The Group sometimes renegotiates or otherwise modifies the contractual terms of the financial assets. The Group assesses whether the modification of contractual cash flows is substantial considering, among other, the following factors: any new contractual terms that substantially affect the risk profile of the asset, significant change in interest rate, change in the currency denomination, new collateral or credit enhancement that significantly affects the credit risk associated with the asset or a significant extension of a loan when the borrower is not in financial difficulties.

If the modified terms are substantially different, the rights to cash flows from the original asset expire and the Group derecognises the original financial asset and recognises a new asset at its fair value. The date of renegotiation is considered to be the date of initial recognition for subsequent impairment calculation purposes, including determining whether a SICR has occurred. The Group also assesses whether the new loan or debt instrument meets the SPPI criterion. Any difference between the carrying amount of the original asset derecognised and fair value of the new substantially modified asset is recognised in profit or loss, unless the substance of the difference is attributed to a capital transaction with owners.

In a situation where the renegotiation was driven by financial difficulties of the counterparty and inability to make the originally agreed payments, the Group compares the original and revised expected cash flows to assets whether the risks and rewards of the asset are substantially different as a result of the contractual modification. If the risks and rewards do not change, the modified asset is not substantially different from the original asset and the modification does not result in derecognition. The Group recalculates the gross carrying amount by discounting the modified contractual cash flows by the original effective interest rate (or credit-adjusted effective interest rate for POCI financial assets), and recognises a modification gain or loss in profit or loss.

Financial liabilities – measurement categories. Financial liabilities are classified as subsequently measured at AC, except for (i) financial liabilities at FVTPL: this classification is applied to derivatives, financial liabilities held for trading (e.g. short positions in securities), contingent consideration recognised by an acquirer in a business combination and other financial liabilities designated as such at initial recognition and (ii) financial guarantee contracts and loan commitments.

Financial liabilities – derecognition. Financial liabilities are derecognised when they are extinguished (i.e. when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled or expires).

An exchange between the Group and its original lenders of debt instruments with substantially different terms, as well as substantial modifications of the terms and conditions of existing financial liabilities, are accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. The terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective interest rate, is at least 10% different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. In addition, other qualitative factors, such as the currency that the instrument is denominated in, changes in the type of interest rate, new conversion features attached to the instrument and change in loan covenants are also considered. If an exchange of debt instruments or modification of terms is accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred are recognised as part of the gain or loss on the extinguishment. If the exchange or modification is not accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the liability and are amortised over the remaining term of the modified liability.

Modifications of liabilities that do not result in extinguishment are accounted for as a change in estimate using a cumulative catch up method, with any gain or loss recognised in profit or loss, unless the economic substance of the difference in carrying values is attributed to a capital transaction with owners.

Financial liabilities designated at FVTPL. The Group may designate certain liabilities at FVTPL at initial recognition. Gains and losses on such liabilities are presented in profit or loss except for the amount of change in the fair value that is attributable to changes in the credit risk of that liability (determined as the amount that is not attributable to changes in market conditions that give rise to market risk), which is recorded in OCI and is not subsequently reclassified to profit or loss. This is unless such a presentation would create, or enlarge, an accounting mismatch, in which case the gains and losses attributable to changes in credit risk of the liability are also presented in profit or loss.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Offsetting financial instruments. Financial assets and liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position only when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts, and there is an intention to either settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously. Such a right of set off (a) must not be contingent on a future event and (b) must be legally enforceable in all of the following circumstances: (i) in the normal course of business, (ii) in the event of default and (iii) in the event of insolvency or bankruptcy.

Cash and cash equivalents. Cash and cash equivalents include bank balances payable on demand and cash on hand. Cash and cash equivalents are carried at AC because: (i) they are held for collection of contractual cash flows and those cash flows represent SPPI, and (ii) they are not designated at FVTPL. Features mandated solely by legislation, such as the bail-in legislation in certain countries, do not have an impact on the SPPI test, unless they are included in contractual terms such that the feature would apply even if the legislation is subsequently changed.

Restricted balances are excluded from cash and cash equivalents for the purposes of the consolidated statement of cash flows.

Trade and other receivables. Trade and other receivables are recognised initially at fair value and are subsequently carried at AC using the effective interest method.

Trade and other payables. Trade payables are accrued when the counterparty performs its obligations under the contract and are recognised initially at fair value and subsequently carried at AC using the effective interest method.

Finance lease receivables. Where the Company is a lessor in a lease which transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership to the lessee, the assets leased out are presented as a finance lease receivable at amount equal to the net investment in the lease. At the commencement date measurement of the net investment in the lease comprises the following lease payments:

- fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives payable.

Finance lease receivables are initially recognised at commencement (when the lease term begins), using a discount rate implicit in the lease to measure net investment in the lease.

The difference between the gross receivable and the present value represents unearned finance income. This income is recognised over the term of the lease using the net investment method (before tax), which reflects a constant periodic rate of return. Incremental costs directly attributable to negotiating and arranging the lease are included in the initial measurement of the finance lease receivable and reduce the amount of income recognised over the lease term. Finance income from leases is recorded as a finance lease income in profit or loss for the year.

Credit loss allowance is recognised using a simplified approach at lifetime ECL. The ECL is determined in the same way as for trade receivables in accordance with the general ECL model. The ECL is recognised through an allowance account to write down the receivables' net carrying amount to the present value of expected cash flows discounted at the interest rates implicit in the finance leases. The estimated future cash flows reflect the cash flows that may result from obtaining and selling the assets subject to the lease.

Borrowings. Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred, and are subsequently carried at AC using the effective interest method.

Capitalisation of borrowing costs. General and specific borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of assets that are not carried at fair value and that necessarily take a substantial time to get ready for intended use or sale (qualifying assets) are capitalised as part of the costs of those assets, if the commencement date for capitalisation is on or after 1 January 2006.

The commencement date for capitalisation is when (a) the Group incurs expenditures for the qualifying asset; (b) it incurs borrowing costs; and (c) it undertakes activities that are necessary to prepare the asset for its intended use or sale.

Capitalisation of borrowing costs continues up to the date when the assets are substantially ready for their use or sale.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

The Group capitalises borrowing costs that could have been avoided if it had not made capital expenditure on qualifying assets. Borrowing costs capitalised are calculated at the Group's average funding cost (the weighted average interest cost is applied to the expenditures on the qualifying assets), except to the extent that funds are borrowed specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset. Where this occurs, actual borrowing costs incurred on the specific borrowings less any investment income on the temporary investment of these borrowings are capitalised.

Financial guarantees. Financial guarantees require the Group to make specified payments to reimburse the holder of the guarantee for a loss it incurs because a specified debtor fails to make payment when due in accordance with the original or modified terms of a debt instrument. Financial guarantees are initially recognised at their fair value, which is normally evidenced by the amount of fees received. This amount is amortised on a straight-line basis over the life of the guarantee. At the end of each reporting period, the guarantees are measured at the higher of (i) the amount of the loss allowance for the guaranteed exposure determined based on the expected loss model and (ii) the remaining unamortised balance of the amount at initial recognition. In addition, an ECL loss allowance is recognised for fees receivable that are recognised in the consolidated statement of financial position as an asset.

Lease liabilities. Liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities include the net present value of the following lease payments:

- fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives receivable,
- variable lease payment that are based on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date,
- amounts expected to be payable by the Group under residual value guarantees,
- the exercise price of a purchase option if the Group is reasonably certain to exercise that option, and
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Group exercising that option.

Extension and termination options are included in a number of property and equipment leases across the Group. These terms are used to maximise operational flexibility in terms of managing the assets used in the Group's operations. The majority of extension and termination options held are exercisable only by the Group and not by the respective lessor. Extension options (or period after termination options) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated). Lease payments to be made under reasonably certain extension options are also included in the measurement of the liability.

The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If that rate cannot be readily determined, which is generally the case for leases of the Group, the Group's incremental borrowing rate is used, being the rate that the Group would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment with similar terms, collateral and conditions.

To determine the incremental borrowing rate, the Group:

- where possible, uses recent third-party financing received by the individual lessee as a starting point, adjusted to reflect changes in financing conditions since third party financing was received,
- uses a build-up approach that starts with a risk-free interest rate adjusted for credit risk, and
- makes adjustments specific to the lease, e.g. term, country, currency and collateral.

The Group is exposed to potential future increases in variable lease payments based on an index or rate, which are not included in the lease liability until they take effect. When adjustments to lease payments based on an index or rate take effect, the lease liability is reassessed and adjusted against the right-of-use asset.

Lease payments are allocated between principal and finance costs. The finance costs are charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Payments associated with short-term leases of equipment and vehicles and all leases of low-value assets are recognised on a straight-line basis as an expense in profit or loss. Short-term leases are leases with a lease term of 12 months or less. Low-value assets comprise small items of office and warehouse spaces with value of GEL 5 thousand or less.

To optimise lease costs during the contract period, the Group sometimes provides residual value guarantees in relation to equipment leases. The Group initially estimates and recognises amounts expected to be payable under residual value guarantees as part of the lease liability. Typically, the expected residual value at lease commencement is equal to or higher than the guaranteed amount, and so the Group does not expect to pay anything under the guarantees. At the end of each reporting period, the expected residual values are reviewed, and adjusted if appropriate, to reflect actual residual values achieved on comparable assets and expectations about future prices.

Operating lease. Where the Group is a lessor in a lease which does not transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership to the lessee (i.e. operating lease), lease payments from operating leases are recognised as other income on a straight-line basis.

Income taxes. Income taxes have been provided for in these consolidated financial statements in accordance with legislation enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

On 13 May 2016 the Government of Georgia enacted the changes in the Tax Code of Georgia whereby companies (other than banks, credit unions, insurance companies, microfinance organizations and pawn shops) do not have to pay income tax on their profit earned since 1 January 2017, until that profit is distributed or deemed distributed in a form of dividend.

The income tax at 15% is payable on gross up value (i.e. net dividends shall be grossed up by withholding tax 5%, if applicable, and divided by 0.85) at the moment of the dividend payment to individuals or to non-resident legal entities. Dividends paid to resident legal entities from the profits earned since 1 January 2017 are tax exempted.

Dividends on earnings accumulated during the period from 1 January 2008 to 1 January 2017 is subject to income tax on grossed up value, reduced by respective tax credit calculated as a share of corporate income tax declared and paid on taxable profits vs total net profits for the same period multiplied to the dividend to be distributed. However, tax credit amount should not exceed the actual income tax imposed on dividend distribution.

Income tax arising from distribution of dividends is accounted for as an income tax expense in the period in which dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid.

In addition to the distribution of dividends, the tax is still payable on expenses or other payments incurred not related to economic activities, free delivery of assets or services and representation costs that exceed the maximum amount determined by the Tax Code of Georgia. All advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime and other certain transactions with such entities as well as loans granted to individuals or non-residents are immediately taxable. Such taxes along with other taxes, net of tax credits claimed on assets or services received in exchange for the advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime or recovery of loans granted to individuals or non-residents, are recorded under Taxes other than on income within operating expenses.

Uncertain tax positions. The Group's uncertain tax positions are reassessed by management at the end of each reporting period. Liabilities are recorded for income tax positions that are determined by management as more likely than not to result in additional taxes being levied if the positions were to be challenged by the tax authorities. The assessment is based on the interpretation of tax laws that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period, and any known court or other rulings on such issues. Liabilities for penalties, interest and taxes other than on income are recognised based on management's best estimate of the expenditure required to settle the obligations at the end of the reporting period. Adjustments for uncertain income tax positions, other than interest and fines, are recorded within the income tax charge. Adjustments for uncertain income tax positions in respect of interest and fines are recorded within finance costs and administrative expenses, respectively.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Value added tax. Output value added tax related to sales is payable to tax authorities on the earlier of (a) collection of receivables from customers or (b) delivery of goods or services to customers. Input VAT is generally recoverable against output VAT upon receipt of the VAT invoice. The tax authorities permit the settlement of VAT on a net basis. Input VAT related to acquisition of Property, Plant and Equipment items are deferred for 5 to 10 years for entities having more than 20% VAT exempted turnover.

Inventories. Inventories are recorded at the lower of cost and net realisable value. The cost of inventory is determined on the weighted average basis. The cost of finished goods and work in progress comprises raw material, direct labour, other direct costs and related production overheads (based on the normal operating capacity) but excludes borrowing costs. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated cost of completion and selling expenses.

Prepayments. Prepayments are carried at cost less provision for impairment. A prepayment is classified as non-current when the goods or services relating to the prepayment are expected to be obtained after one year, or when the prepayment relates to an asset which will itself be classified as non-current upon initial recognition. Prepayments to acquire assets are transferred to the carrying amount of the asset once the Group has obtained control of the asset and it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Group. Other prepayments are written off to profit or loss when the services relating to the prepayments are received. If there is an indication that the assets, goods or services relating to a prepayment will not be received, the carrying value of the prepayment is written down accordingly and a corresponding impairment loss is recognised in profit or loss for the year.

Charter capital. The amount of Company's stated charter capital is defined by the Company's Charter. The changes in the Company's Charter (including changes in charter capital, ownership, etc.) shall be made only based on the decision of the Company's owner.

Revenue recognition. Revenue is income arising in the course of the Group's ordinary activities. Revenue is recognised in the amount of transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for transferring control over promised goods or services to a customer, excluding the amounts collected on behalf of third parties. Revenue is recognised net of discounts, returns and value added taxes.

Sales of services. The Group provides services under fixed-price and variable price contracts. If the Group transfers control of a service over time and therefore satisfies a performance obligation over time, revenue from providing services is recognised in the accounting period in which the services are rendered. For fixed-price contracts, revenue is recognised based on the actual service provided to the end of the reporting period as a proportion of the total services to be provided because the customer receives and uses the benefits simultaneously. This is determined based on the actual labour hours spent relative to the total expected labour hours. If a performance obligation is not satisfied over time, revenue is recognised at a point in time at which the Group satisfies a performance obligation.

Where the contracts include multiple performance obligations, the transaction price is allocated to each separate performance obligation based on the stand-alone selling prices. Where these are not directly observable, they are estimated based on expected cost-plus margin.

Estimates of revenues, costs or extent of progress toward completion are revised if circumstances change. Any resulting increases or decreases in estimated revenues or costs are reflected in profit or loss in the period in which the circumstances that give rise to the revision become known by management.

In case of fixed-price contracts, the customer pays the fixed amount based on a payment schedule. If the services rendered by the Group exceed the payment, a contract asset is recognised. If the payments exceed the services rendered, a contract liability is recognised.

If the contract includes an hourly fee, revenue is recognised in the amount to which the Group has a right to invoice. Customers are invoiced on a monthly basis and consideration is payable when invoiced.

If the contract includes variable consideration, revenue is recognised only to the extent that it is highly probable that there will be no significant reversal of such revenue.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

- *Hotel service revenue*

Room revenue. Room revenue is recognised when rooms are occupied, based on completed guest nights. Revenue from rent of conference halls is recognised as the services are provided to the customers.

For sales of food and beverages revenue recognition usually occurs upon receipt of product by the customer.

Revenue from other services rendered is recognised in the statement of profit or loss in the accounting period in which the services are rendered.

- *Revenue from real estate and hotels cluster management services*

Revenue from management services rendered is recognised in the consolidated statement of profit or loss in the accounting period in which the services are rendered.

Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the lease term. When the Group provides incentives to its tenants, the cost of incentives is recognised over the lease term, on a straight-line basis, as a reduction of rental income.

- *Revenue from construction contracts*

Revenue from construction contracts is recognised when the outcome of a construction contract can be estimated reliably, revenue and costs are recognised by reference to the stage of completion of the contract activity at the end of the reporting period, measured as completion of physical proportion of the contract work.

Variation in contract work, claims and incentive payments are included to the extent that the amount can be measured reliably and its receipt is considered probable.

When the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised to the extent of contract cost incurred that its probable will be recoverable. Contract costs are recognised as expenses in the period in which they are incurred.

When it is probable that total contract costs will exceed total contract revenue, the expected loss is recognised as an expense immediately.

When contract costs incurred to date plus recognised profits less recognised losses exceed progress billings, the surplus is shown as amounts due from customers for contract work. For contracts where progress billings exceed contract costs incurred to date plus recognised profits less recognised losses, the surplus is shown as the amounts due to customers for contract work. Amounts received before the related work is performed are included in the consolidated statement of financial position, as a liability, as advances received. Amounts billed for work performed but not yet paid by the customer are included in the consolidated statement of financial position under construction receivable.

***Sale of goods** – property, plant and equipment.* Revenue is recognised when control of the good has transferred, being when the goods are delivered to the customer, the customer has full discretion over the goods, and there is no unfulfilled obligation that could affect the customer's acceptance of the goods. Delivery occurs when the goods have been shipped to the specific location, the risks of obsolescence and loss have been transferred to the customer, and either the customer has accepted the goods in accordance with the contract, the acceptance provisions have lapsed, or the Group has objective evidence that all criteria for acceptance have been satisfied.

A receivable is recognised when the goods are delivered as this is the point in time that the consideration is unconditional because only the passage of time is required before the payment is due.

If the Group provides any additional services to the customer after control over goods has passed, revenue from such services is considered to be a separate performance obligation and is recognised over the time of the service rendering.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Therefore, revenue is recognised at a point in time when the legal title passes to the customer. Revenue is measured at the transaction price agreed in the contract. The transaction price is therefore not adjusted for the effects of a significant financing component.

Interest income. Interest income is recorded for all debt instruments on an accrual basis using the effective interest method. This method defers, as part of interest income, all fee received between the parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, all other premiums or discounts. Interest income calculated at nominal interest rate is presented within 'finance income' line in profit or loss.

Fees integral to the effective interest rate include origination fees received or paid by the Group relating to the creation or acquisition of a financial asset, for example fees for evaluating creditworthiness, evaluating and recording guarantees or collateral, negotiating the terms of the instrument and for processing transaction documents.

For financial assets that are originated or purchased credit-impaired, the effective interest rate is the rate that discounts the expected cash flows (including the initial expected credit losses) to the fair value on initial recognition (normally represented by the purchase price). As a result, the effective interest is credit-adjusted.

Interest income is calculated by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of financial assets, except for (i) financial assets that have become credit impaired (Stage 3), for which interest revenue is calculated by applying the effective interest rate to their AC, net of the ECL provision, and (ii) financial assets that are purchased or originated credit impaired, for which the original credit-adjusted effective interest rate is applied to the AC.

Employee benefits. Salaries, wages, paid annual leave and sick leave, bonuses, contributions to the Georgian state pension fund, insurance, and non-monetary benefits are accrued in the year in which the associated services are rendered by the employees of the Group. The Group has no legal or constructive obligation to make pension or similar benefit payments beyond the payments to the statutory defined contribution scheme.

Amendment of the consolidated financial statements after issue. Any changes to these consolidated financial statements after issue require approval of the Group's management who authorised these consolidated financial statements for issue.

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

The Group makes estimates and assumptions that affect the amounts recognised in the consolidated financial statements and the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year. Estimates and judgements are continually evaluated and are based on management's experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances. Management also makes certain judgements, apart from those involving estimations, in the process of applying the accounting policies. Judgements that have the most significant effect on the amounts recognised in the consolidated financial statements and estimates that can cause a significant adjustment to the carrying amount of assets and liabilities within the next financial year include:

Going concern. Management prepared these consolidated financial statements on a going concern basis. In making this judgement management considered the Group's financial position, current intentions, profitability of operations and access to financial resources, and analysed the impact of the macro-economic developments on the operations of the Group.

On 30 December 2020 the parent company of Georgian Tourism Development Fund LLC was 'Frankston International S.A. Panama' JSC made a decision to withdraw the amount of USD 100,000 thousand from the capital of the Company. As a result, the charter capital of the Company has decreased by USD 100,000 thousand and respective payable balance has been recognised. According to the agreement the amount was to be paid by the Company to 'Frankston International S.A. Panama' JSC during one year time.

On 20 October 2022, amendment has been made to the capital withdrawal agreement which prolonged the payment period to 30 December 2023.

As it is visible from these financial statements, the Group is highly leveraged. The high leverage is due the fact that Group has borrowings from banks, related and non-related parties and its parent (Note 18). The Group has not experienced any hardships with the repayment due to continuous financial support from the owner. The charter capital of the Group has been further increased in the subsequent period (Note 41) and the amount injected has been used to settle part of the outstanding borrowings.

Leases and derecognition of financial assets. Management applies judgement to determine if substantially all the significant risks and rewards of ownership of financial assets and lease assets where the Group is a lessor are transferred to counterparties, in particular which risks and rewards are the most significant and what constitutes substantially all risks and rewards.

Initial recognition of related party transactions. In the normal course of business, the Group enters into transactions with its related parties. IFRS 9 requires initial recognition of financial instruments based on their fair values. Judgement is applied in determining if transactions are priced at market or non-market interest rates, where there is no active market for such transactions. The basis for judgement is pricing for similar types of transactions with unrelated parties and effective interest rate analyses. Terms and conditions of related party balances are disclosed in Note 6.

Estimated impairment of property, plant and equipment and intangible assets. The Group tests property, plant and equipment and intangible assets for impairment at least annually. The recoverable amounts of cash-generating units have been determined based on higher of its value-in-use and fair value less cost of disposal calculations. Refer to Note 8 for key assumptions used in impairment of the Group's property, plant and equipment and intangible assets.

Useful lives of property, plant and equipment and right-of-use assets. The estimation of the useful lives of items of property, plant and equipment is a matter of judgment based on the experience with similar assets. The future economic benefits embodied in the assets are consumed principally through use. However, other factors, such as technical or commercial obsolescence and wear and tear, often result in the diminution of the economic benefits embodied in the assets. Management assesses the remaining useful lives in accordance with the current technical conditions of the assets and estimated period during which the assets are expected to earn benefits for the Group.

The following primary factors are considered: (a) the expected usage of the assets; (b) the expected physical wear and tear, which depends on operational factors and maintenance programme; and (c) the technical or commercial obsolescence arising from changes in market conditions.

Were the actual useful lives 10% different of Management's estimates on property, plant and equipment the impact on depreciation for the year ended 31 December 2022 would be GEL 692 thousand (2021: GEL 898 thousand) .

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies (Continued)

Extension and termination options. Extension and termination options are included in a number of property and equipment leases across the Group. These are used to maximise operational flexibility in terms of managing the assets used in the Group's operations. The majority of extension and termination options held are exercisable only by the Group and not by the respective lessor.

In determining the lease term, management considers all facts and circumstances that create an economic incentive to exercise an extension option, or not exercise a termination option. Extension options (or periods after termination options) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated).

For leases of property and equipment, the following factors are normally the most relevant:

- If there are significant penalties to terminate (or not extend), the Group is typically reasonably certain to extend (or not terminate).
- If any leasehold improvements are expected to have a significant remaining value, the Group is typically reasonably certain to extend (or not terminate).
- Otherwise, the Group considers other factors including historical lease durations and the costs and business disruption required to replace the leased asset.

Most extension options in offices and vehicles leases have not been included in the lease liability, because the Group could replace the assets without significant cost or business disruption.

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

The following amendments became effective from 1 January 2022:

Proceeds before intended use, Onerous contracts – cost of fulfilling a contract, Reference to the Conceptual Framework – narrow scope amendments to IAS 16, IAS 37 and IFRS 3, and Annual Improvements to IFRSs 2018-2020 – amendments to IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 and IAS 41 (issued on 14 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022).COVID-19-Related Rent Concessions Amendment to IFRS 16 issued on 28 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 June 2020.

- The amendment to IAS 16 prohibits an entity from deducting from the cost of an item of PPE any proceeds received from selling items produced while the entity is preparing the asset for its intended use. The proceeds from selling such items, together with the costs of producing them, are now recognised in profit or loss. An entity will use IAS 2 to measure the cost of those items. Cost will not include depreciation of the asset being tested because it is not ready for its intended use. The amendment to IAS 16 also clarifies that an entity is 'testing whether the asset is functioning properly' when it assesses the technical and physical performance of the asset. The financial performance of the asset is not relevant to this assessment. An asset might therefore be capable of operating as intended by management and subject to depreciation before it has achieved the level of operating performance expected by management.
- The amendment to IAS 37 clarifies the meaning of 'costs to fulfil a contract'. The amendment explains that the direct cost of fulfilling a contract comprises the incremental costs of fulfilling that contract; and an allocation of other costs that relate directly to fulfilling. The amendment also clarifies that, before a separate provision for an onerous contract is established, an entity recognises any impairment loss that has occurred on assets used in fulfilling the contract, rather than on assets dedicated to that contract.
- IFRS 3 was amended to refer to the 2018 Conceptual Framework for Financial Reporting, in order to determine what constitutes an asset or a liability in a business combination. Prior to the amendment, IFRS 3 referred to the 2001 Conceptual Framework for Financial Reporting. In addition, a new exception in IFRS 3 was added for liabilities and contingent liabilities. The exception specifies that, for some types of liabilities and contingent liabilities, an entity applying IFRS 3 should instead refer to IAS 37 or IFRIC 21, rather than the 2018 Conceptual Framework. Without this new exception, an entity would have recognised some liabilities in a business combination that it would not recognise under IAS 37. Therefore, immediately after the acquisition, the entity would have had to derecognise such liabilities and recognise a gain that did not depict an economic gain. It was also clarified that the acquirer should not recognise contingent assets, as defined in IAS 37, at the acquisition date..
- The amendment to IFRS 9 addresses which fees should be included in the 10% test for derecognition of financial liabilities. Costs or fees could be paid to either third parties or the lender. Under the amendment, costs or fees paid to third parties will not be included in the 10% test.
- Illustrative Example 13 that accompanies IFRS 16 was amended to remove the illustration of payments from the lessor relating to leasehold improvements. The reason for the amendment is to remove any potential confusion about the treatment of lease incentives.
- IFRS 1 allows an exemption if a subsidiary adopts IFRS at a later date than its parent. The subsidiary can measure its assets and liabilities at the carrying amounts that would be included in its parent's consolidated financial statements, based on the parent's date of transition to IFRS, if no adjustments were made for consolidation procedures and for the effects of the business combination in which the parent acquired the subsidiary. IFRS 1 was amended to allow entities that have taken this IFRS 1 exemption to also measure cumulative translation differences using the amounts reported by the Parent, based on the parent's date of transition to IFRS. The amendment to IFRS 1 extends the above exemption to cumulative translation differences, in order to reduce costs for first-time adopters. This amendment will also apply to associates and joint ventures that have taken the same IFRS 1 exemption.
- The requirement for entities to exclude cash flows for taxation when measuring fair value under IAS 41 was removed. This amendment is intended to align with the requirement in the standard to discount cash flows on a post-tax basis.

6 New Accounting Pronouncements

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2023 or later, and which the Group has not early adopted.

Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 and IAS 28 (issued on 11 September 2014 and effective for annual periods beginning on or after a date to be determined by the IASB). These amendments address an inconsistency between the requirements in IFRS 10 and those in IAS 28 in dealing with the sale or contribution of assets between an investor and its associate or joint venture. The main consequence of the amendments is that a full gain or loss is recognised when a transaction involves a business. A partial gain or loss is recognised when a transaction involves assets that do not constitute a business, even if these assets are held by a subsidiary.

IFRS 17 "Insurance Contracts" (issued on 18 May 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). IFRS 17 replaces IFRS 4, which has given companies dispensation to carry on accounting for insurance contracts using existing practices. As a consequence, it was difficult for investors to compare and contrast the financial performance of otherwise similar insurance companies. IFRS 17 is a single principle-based standard to account for all types of insurance contracts, including reinsurance contracts that an insurer holds.

The standard requires recognition and measurement of groups of insurance contracts at: (i) a risk-adjusted present value of the future cash flows (the fulfilment cash flows) that incorporates all of the available information about the fulfilment cash flows in a way that is consistent with observable market information; plus (if this value is a liability) or minus (if this value is an asset) (ii) an amount representing the unearned profit in the group of contracts (the contractual service margin). Insurers will be recognising the profit from a group of insurance contracts over the period they provide insurance coverage, and as they are released from risk. If a group of contracts is or becomes loss-making, an entity will be recognising the loss immediately.

Amendments to IFRS 17 and an amendment to IFRS 4 (issued on 25 June 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendments include a number of clarifications intended to ease implementation of IFRS 17, simplify some requirements of the standard and transition. The amendments relate to eight areas of IFRS 17, and they are not intended to change the fundamental principles of the standard. The following amendments to IFRS 17 were made:

- *Effective date:* The effective date of IFRS 17 (incorporating the amendments) has been deferred by two years to annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023; and the fixed expiry date of the temporary exemption from applying IFRS 9 in IFRS 4 has also been deferred to annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023.
- *Expected recovery of insurance acquisition cash flows:* An entity is required to allocate part of the acquisition costs to related expected contract renewals, and to recognise those costs as an asset until the entity recognises the contract renewals. Entities are required to assess the recoverability of the asset at each reporting date, and to provide specific information about the asset in the notes to the financial statements.
- *Contractual service margin attributable to investment services*: Coverage units should be identified, considering the quantity of benefits and expected period of both insurance coverage and investment services, for contracts under the variable fee approach and for other contracts with an 'investment-return service' under the general model. Costs related to investment activities should be included as cash flows within the boundary of an insurance contract, to the extent that the entity performs such activities to enhance benefits from insurance coverage for the policyholder.
- *Reinsurance contracts held – recovery of losses:* When an entity recognises a loss on initial recognition of an onerous group of underlying insurance contracts, or on addition of onerous underlying contracts to a group, an entity should adjust the contractual service margin of a related group of reinsurance contracts held and recognise a gain on the reinsurance contracts held. The amount of the loss recovered from a reinsurance contract held is determined by multiplying the loss recognised on underlying insurance contracts and the percentage of claims on underlying insurance contracts that the entity expects to recover from the reinsurance contract held.

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

This requirement would apply only when the reinsurance contract held is recognised before or at the same time as the loss is recognised on the underlying insurance contracts.

Other amendments: Other amendments include scope exclusions for some credit card (or similar) contracts, and some loan contracts; presentation of insurance contract assets and liabilities in the statement of financial position in portfolios instead of groups; applicability of the risk mitigation option when mitigating financial risks using reinsurance contracts held and non-derivative financial instruments at fair value through profit or loss; an accounting policy choice to change the estimates made in previous interim financial statements when applying IFRS 17; inclusion of income tax payments and receipts that are specifically chargeable to the policyholder under the terms of an insurance contract in the fulfilment cash flows; and selected transition reliefs and other minor amendments.

Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). IAS 1 was amended to require companies to disclose their material accounting policy information rather than their significant accounting policies. The amendment provided the definition of material accounting policy information. The amendment also clarified that accounting policy information is expected to be material if, without it, the users of the financial statements would be unable to understand other material information in the financial statements. The amendment provided illustrative examples of accounting policy information that is likely to be considered material to the entity's financial statements. Further, the amendment to IAS 1 clarified that immaterial accounting policy information need not be disclosed.

However, if it is disclosed, it should not obscure material accounting policy information. To support this amendment, IFRS Practice Statement 2, 'Making Materiality Judgements' was also amended to provide guidance on how to apply the concept of materiality to accounting policy disclosures.

Amendments to IAS 8: Definition of Accounting Estimates (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to IAS 8 clarified how companies should distinguish changes in accounting policies from changes in accounting estimates. The Company is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements. The Company is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction – Amendments to IAS 12 (issued on 7 May 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendments to IAS 12 specify how to account for deferred tax on transactions such as leases and decommissioning obligations. In specified circumstances, entities are exempt from recognising deferred tax when they recognise assets or liabilities for the first time. Previously, there had been some uncertainty about whether the exemption applied to transactions such as leases and decommissioning obligations – transactions for which both an asset and a liability are recognised. The amendments clarify that the exemption does not apply and that entities are required to recognise deferred tax on such transactions.

The amendments require companies to recognise deferred tax on transactions that, on initial recognition, give rise to equal amounts of taxable and deductible temporary differences.

Transition option for insurers applying IFRS 17 – Amendments to IFRS 17 (issued on 9 December 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to the transition requirements in IFRS 17 provides insurers with an option aimed at improving the usefulness of information to investors on initial application of IFRS 17. The amendment relates to insurers' transition to IFRS 17 only and does not affect any other requirements in IFRS 17. The transition requirements in IFRS 17 and IFRS 9 apply at different dates and will result in the following one-time classification differences in the comparative information presented on initial application of IFRS 17: accounting mismatches between insurance contract liabilities measured at current value and any related financial assets measured at amortised cost; and if an entity chooses to restate comparative information for IFRS 9, classification differences between financial assets derecognised in the comparative period (to which IFRS 9 will not apply) and other financial assets (to which IFRS 9 will apply). The amendment will help insurers to avoid these temporary accounting mismatches and, therefore, will improve the usefulness of comparative information for investors. It does this by providing insurers with an option for the presentation of comparative information about financial assets. When initially applying IFRS 17, entities would, for the purpose of presenting comparative information, be permitted to apply a classification overlay to a financial asset for which the entity does not restate IFRS 9 comparative information. The transition option would be available,

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

on an instrument-by-instrument basis; allow an entity to present comparative information as if the classification and measurement requirements of IFRS 9 had been applied to that financial asset, but not require an entity to apply the impairment requirements of IFRS 9; and require an entity that applies

Classification overlay to a financial asset to use reasonable and supportable information available at the transition date to determine how the entity expects that financial asset to be classified applying IFRS 9.

Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback (issued on 22 September 2022 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024). The amendments relate to the sale and leaseback transactions that satisfy the requirements in IFRS 15 to be accounted for as a sale. The amendments require the seller-lessee to subsequently measure liabilities arising from the transaction and in a way that it does not recognise any gain or loss related to the right of use that it retained. This means deferral of such a gain even if the obligation is to make variable payments that do not depend on an index or a rate.

Classification of liabilities as current or non-current – Amendments to IAS 1 (originally issued on 23 January 2020 and subsequently amended on 15 July 2020 and 31 October 2022, ultimately effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024). These amendments clarify that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Liabilities are non-current if the entity has a substantive right, at the end of the reporting period, to defer settlement for at least twelve months.

The guidance no longer requires such a right to be unconditional. The October 2022 amendment established that loan covenants to be complied with after the reporting date do not affect the classification of debt as current or non-current at the reporting date. Management's expectations whether they will subsequently exercise the right to defer settlement do not affect classification of liabilities. A liability is classified as current if a condition is breached at or before the reporting date even if a waiver of that condition is obtained from the lender after the end of the reporting period. Conversely, a loan is classified as non-current if a loan covenant is breached only after the reporting date. In addition, the amendments include clarifying the classification requirements for debt a company might settle by converting it into equity. 'Settlement' is defined as the extinguishment of a liability with cash, other resources embodying economic benefits or an entity's own equity instruments. There is an exception for convertible instruments that might be converted into equity, but only for those instruments where the conversion option is classified as an equity instrument as a separate component of a compound financial instrument.

Unless otherwise described above, the new standards and interpretations are not expected to affect significantly the Group's financial statements.

7 Balances and Transactions with Related Parties

Parties are generally considered to be related if the parties are under common control or if one party has the ability to control the other party or can exercise significant influence or joint control over the other party in making financial and operational decisions. In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship, not merely the legal form.

At 31 December 2022, the outstanding balances with related parties were as follows:

	Note	Significant shareholders	Entities under common control	Key management personnel	Other related party
Finance lease receivable	9	-	-	-	126,297
Lease liability of office property	10	-	-	-	(1,236)
Prepayments for construction of property	11	-	7,803	-	-
Loans issued	14	-	3,586	-	2,022
Prepayments for operating expenses	15	-	11	-	1
Due from customers for contract work	15	-	213	-	480
Receivables from sale of property, plant and equipment	15	-	-	-	58
Receivables from sale of inventory	15	-	-	-	252
Prepayments for operating lease	15	-	-	-	26
Rent receivables from lessees	15	-	4	-	1,078
Management fees and charges receivable (*)	15	-	-	-	70
Cash and cash equivalents	16	-	33,054	-	-
Receivables from shareholder for capital increase, non-current	17	-	-	-	865
Borrowings	18	(129,634)	-	-	(149)
Payables for construction of property	20	-	(718)	-	(11)
Liabilities for purchased property, plant and equipment	20	-	(1)	-	(295)
Short-term and low-value leases payable	20	-	(16)	-	(2)
Other liabilities	20	-	(54)	-	(30)
Advances received for construction contracts	20	-	-	-	(347)
Amounts due to equity holders	20	-	-	-	(270,200)
Management fees and charges payable (*)	20	-	-	-	(3,491)
Other advances received	20	-	-	-	(58,990)
Salaries payable		-	-	(306)	-

At 31 December 2021 the outstanding balances with related parties were as follows:

	Note	Entities under common control	Key management personnel	Other related party
Lease liability of office property	10	-	-	(1,712)
Prepayments for construction of property	11	7,417	-	-
Loans issued	14	1,518	-	752
Accrued interest on loans to related parties	14	82	-	43
Prepayments for operating expenses	15	8	-	-
Due from customers for contract work	15	-	-	984
Receivables from sale of property, plant and equipment	15	-	-	104
Receivables from sale of inventory	15	-	-	226
Prepayments for operating lease	15	-	-	26
Rent receivables from lessees	15	119	-	45
Management fees and charges receivable (*)	15	-	-	170
Receivables from sale of subsidiary	15	-	-	37,485
Cash and cash equivalents	16	4,660	-	-
Receivables from shareholder for capital increase	17	-	-	1,928
Borrowings	18	(69)	-	(12,806)
Payables for construction of property	20	(368)	-	(49)
Liabilities for purchased property, plant and equipment	20	(50)	-	(440)
Short-term and low-value leases payable	20	(12)	-	(4)
Other liabilities	20	(66)	-	(17)
Advances received for construction contracts	20	-	-	(351)
Amounts due to equity holders	20	-	-	(309,760)
Management fees and charges payable (*)	20	-	-	(1,912)
Other advances received	20	-	-	(43,598)
Employee benefit obligations	21	-	(429)	-

7 Balances and Transactions with Related Parties (Continued)

The income and expense items with related parties for the year ended 31 December 2022 were as follows:

	Note	Significant shareholders	Entities under common control	Key management personnel	Other related party
Finance income on the net investment in the lease	9	-	-	-	14,697
Revenue from asset management	22	-	-	-	530
Initial construction contract revenues	22	-	261	-	397
Revenue from rent	22	-	30	-	-
Management fees and charges (*)	25	-	-	-	(1,666)
Repair and maintenance of property, plant and equipment	25	-	(1,033)	-	-
Service charge expenses	25	-	(454)	-	(9)
Bank fees and commission charges	25	-	(259)	-	-
Expenses relating to short-term leases	25	-	(26)	-	-
Utilities	25	-	(1)	-	(26)
Other expenses	25	-	(1)	(3)	(20)
Gardening and landscaping expenses	25	-	-	-	(13)
Insurance expenses	25	-	(10)	-	-
Salaries and wages	27	-	-	(1,895)	-
Cash bonuses granted to directors and to selected employees	27	-	-	(516)	-
State pension fund contributions	27	-	-	(35)	-
Health and life insurance	27	-	-	(13)	-
Other employee benefits	27	-	-	(15)	-
Interest income on loans issued to related parties	33	-	216	-	117
Interest income on cash and cash equivalents	33	-	37	-	-
Interest income on bank deposits	33	-	14	-	-
Interest expense on borrowings from financial institutions	33	-	(3)	-	-
Interest expense on borrowings from non-financial institutions	33	(2,342)	(3)	-	(1,695)
Interest expense on lease liabilities	33	-	-	-	(102)
Other non-operating rental income		-	59	-	57
Other non-operating incomes		-	22	-	56
Business trip expenses		-	(2)	(6)	(28)
Corporate hospitality and entertainment		-	-	-	(12)
Gain on disposal of property, plant and equipment		-	-	-	46

The income and expense items with related parties for the year ended 31 December 2021 were as follows:

	Note	Entities under common control	Key management personnel	Other related party
Revenue from asset management	22	-	-	535
Initial construction contract revenues	22	-	-	3,613
Revenue from rent	22	33	-	-
Insurance expenses	25	(16)	-	-
Transportation expenses	25	-	-	(15)
Service charge expenses	25	(750)	-	(77)
Management fees and charges (*)	25	-	-	(1,684)
Expenses relating to short-term leases	25	(65)	-	(15)
Utilities	25	(1)	-	(26)
Communication expenses	25	(2)	-	-
Bank fees and commission charges	25	(96)	-	(2)
Gardening and landscaping expenses	25	-	-	(50)
Other expenses	25	(8)	-	(1)
Key management compensation	27	-	(1,975)	-
State pension fund contributions	27	-	(37)	-
Cash bonuses granted to directors and to selected employees	27	-	(481)	-
Health and life insurance	27	-	(10)	-
Other employee benefits	27	-	(3)	-
Interest income on loans issued to related parties	33	83	-	91
Interest income on cash and cash equivalents	33	33	-	-
Interest income on bank deposits	33	12	-	-
Interest expense on borrowings from financial institutions	33	(17)	-	-
Interest expense on borrowings from non-financial institutions	33	-	-	(1,297)
Interest expense on lease liabilities	33	-	-	(141)
Other non-operating rental income		101	-	111
Other non-operating incomes		35	-	40

7 Balances and Transactions with Related Parties (Continued)

Key management compensation. The remuneration of members of the key management (represented by the directors of the subsidiary entities of the Group and General Manager, Director of Finance and Director of Front Office Operations of Paragraph Shekvetili LLC) comprised of salaries and bonuses.

(*) - In 2017, the Group entered into share management and general management service agreements with GCF Partners LLC (GCFP), which is other related party. Share management agreements refer to share management of investment made by GTDF in its subsidiaries and ensure that the investee operates properly and in compliance with applicable laws of Georgia. General management service agreements give right to the GCFP to direct, engage in, monitor and supervise the daily activities of the managed Group. The remuneration for the share management is fixed and defined by contract, while for general management service, it depends on the estimated project cost that shall include estimated investments of the project.

Other rights and obligations connected to all guarantees received by the Group are from related parties, details are disclosed in Note 35.

8 Property, Plant and Equipment

Movements in the carrying amounts of property, plant and equipment were as follows:

	Note	Land	Buildings	Machinery and equipment	Motor vehicles	Furniture and fixture	Computers and equipment	Other assets	CIP (*)	Leasehold improvement	Total
Cost											
At 1 January 2021		**106,716**	**125,111**	**34,350**	**2,586**	**41,216**	**5,021**	**7,008**	**430,282**	**411**	**752,701**
Additions		-	-	74	297	230	85	2,463	128,436	-	131,585
Capitalised borrowing costs		-	-	-	-	-	-	-	8,569	-	8,569
Disposals		-	-	-	-	-	-	-	(417)	-	(417)
Write-offs		-	-	(1)	-	-	-	-	(93)	-	(94)
Transfers between categories		-	323	(8)	-	(552)	-	4	233	-	-
At 31 December 2021		**106,716**	**125,434**	**34,415**	**2,883**	**40,894**	**5,106**	**9,475**	**567,010**	**411**	**892,344**
Additions		170	-	308	255	756	339	3,477	110,014	-	115,319
Capitalised borrowing costs		-	-	-	-	-	-	-	11,202	-	11,202
Disposals		-	-	-	(149)	-	(6)	(30)	(476)	-	(661)
Write-offs		-	-	(5)	-	-	(14)	(9)	(122)	-	(150)
Transfers between categories		-	116,226	2,907	-	7,048	-	579	(126,760)	-	-
Transfers to net investment in the lease		(1,033)	(116,580)	(4,705)	(235)	(9,139)	(1,222)	(4,732)	-	-	(137,646)
Transfers to other assets		-	-	-	-	-	-	-	(967)	-	(967)
At 31 December 2022		**105,853**	**125,080**	**32,920**	**2,754**	**39,559**	**4,203**	**8,760**	**559,901**	**411**	**879,441**
Accumulated depreciation expenses											
At 1 January 2021		-	**(3,157)**	**(4,148)**	**(939)**	**(12,513)**	**(1,381)**	**(489)**	-	**(12)**	**(22,639)**
Depreciation expenses for the year	28	-	(674)	(1,591)	(407)	(4,904)	(1,002)	(357)	-	(46)	(8,981)
Depreciation capitalised to CIP		-	-	(120)	-	-	-	-	-	-	(120)
At 31 December 2021		-	**(3,831)**	**(5,859)**	**(1,346)**	**(17,417)**	**(2,383)**	**(846)**	-	**(58)**	**(31,740)**
Depreciation expenses for the year	28	-	(667)	(1,283)	(381)	(3,509)	(763)	(273)	-	(46)	(6,922)
Disposals		-	-	31	84	3	11	-	-	-	129
Transfers to net investment in the lease	9	-	148	880	84	539	306	244	-	-	2,201
Depreciation capitalised to CIP		-	-	(151)	-	-	-	-	-	-	(151)
At 31 December 2022		-	**(4,350)**	**(6,382)**	**(1,559)**	**(20,384)**	**(2,829)**	**(875)**	-	**(104)**	**(36,483)**
Accumulated impairment losses											
At 1 January 2021		-	(119,749)	(23,871)	-	(16,672)	-	(1,315)	(2,191)	-	(163,798)
Impairment losses for the year		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
At 31 December 2021		-	(119,749)	(23,871)	-	(16,672)	-	(1,315)	(2,191)	-	(163,798)
Impairment losses for the year		-	-	(286)	(573)	-	(14)	(1,502)	(62,503)	-	(64,878)
At 31 December 2022		-	(119,749)	(24,157)	(573)	(16,672)	(14)	(2,817)	(64,694)	-	(228,676)
Carrying amounts											
At 1 January 2021		**106,716**	**2,205**	**6,331**	**1,647**	**12,031**	**3,640**	**5,204**	**428,091**	**399**	**566,264**
At 31 December 2021		**106,716**	**1,854**	**4,685**	**1,537**	**6,805**	**2,723**	**7,314**	**564,819**	**353**	**696,806**
At 31 December 2022		**105,853**	**981**	**2,381**	**622**	**2,503**	**1,360**	**5,068**	**495,207**	**307**	**614,282**

(*) CIP - Construction in progress, consists of construction of hotel properties. Upon completion, assets are transferred to buildings.

8 Property, Plant and Equipment (Continued)

The Group recognised finance lease receivable with corresponding transfer from property, plant and equipment (Note 9).

Impairment test. Management has identified impairment indicators and conducted an initial assessment for an impairment test. Based on this analyses, the recoverable amount for the property, plant, and equipment related to the construction of a hotel on Tabori mountain was estimated to be significantly different from its carrying value as of 31 December 2022. Management has decided to hire external independent appraiser expert - UHY LLC, to determine recoverable amount as of 31 December 2022.

The experts have determined recoverable amount of the cash-generating unit (CGU) as higher of respective fair value less cost of disposal (FVLCD) and value in use (VIU).

Experts adopted discounted cash flow (DCF) method for VIU calculation and based the valuation on income approach adopting a 5-year discounted cash flow method to arrive at a net present value of property. Since it is assumed that the property will continue generating cash flows beyond the projection period, its value at that point ("terminal value") was estimated and discounted to present value.

Income approach (value in use) resulted in a negative present value.

To estimate the fair value of the CGU cost approach was used, i.e., was evaluated the value of the land plot and then was added Depreciated Replacement Cost (DRC) of the ongoing construction. Income approach resulting in a negative value indicated that the economic obsolescence of the buildings and structures is 100%. As such, the DRC of buildings and structures, after accounting for physical, functional and economic obsolescence - is zero. Experts concluded that the recoverable amount of the property is equal to the market value of the land plot (as if vacant).

	31 December 2022	
	FVLCD	VIU
Cash Generating Unit (CGU)	65,644	(19,710)

As of 31 December 2022, the carrying value of the Cash Generating Unit (CGU) was GEL 130,522 thousand, which was higher than its recoverable amount of GEL 65,644 thousand. Consequently, impairment losses totaling GEL 64,878 thousand were acknowledged in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

The fair value measurement was categorised as a level 3 fair value based on the inputs in the valuation technique used.

9 Finance lease receivable

In January 2022 the Group entered into a finance lease arrangement with LLC Finservice under which the Group leased part of the land, building and movable property for 2 years. Lessor will transfer the ownership of the underlying assets to the lessee by the end of the lease term.

The maturity analysis of the finance lease payments receivable is as follows at 31 December 2022:

	1 year	2 year	3 year	4 year	5 year	Later than 5 years	Total
Undiscounted finance lease payments receivable	**142,977**	-	-	-	-	-	**142,977**
Unearned finance income	(16,680)	-	-	-	-	-	**(16,680)**
Finance Lease Receivable	**126,297**	-	-	-	-	-	**126,297**

	2022	2021
Loss from initial recognition of finance lease	(23,888)	-
Finance income on the net investment in the lease	14,697	-

The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all finance lease receivables.

To measure the expected credit losses, finance lease receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

The ECL for finance lease receivable as at 31 December 2022 is nil (as at 31 December 2021: nil).

The finance lease receivables are effectively collateralised by the leased assets as the right to the asset reverts to the Group in case of the counterparty's default. Such collateral can be analysed as follows:

	2022	2021
Finance lease receivables collateralised by:		
- Buildings	106,967	-
- Furniture and fixture	8,386	-
- Machinery and equipment	4,317	-
- Computer and equipment	1,121	-
- Land	949	-
- Motor Vehicles	215	-
- Other assets	4,342	-
Total finance lease receivables at 31 December	**126,297**	**-**

The financial effect of the assets held as collateral is presented by disclosing collateral values separately for (i) those receivables where collateral and other credit enhancements are equal to or exceed the carrying value of the receivable ("over-collateralised assets") and (ii) those receivables where collateral and other credit enhancements are less than the carrying value of the receivable ("under-collateralised assets"). The effect of collateral at 31 December 2022:

	Over-collateralised assets		Under-collateralised assets	
	Carrying value of the assets	Fair value of collateral	Carrying value of the assets	Fair value of collateral
Finance lease receivables collateralised by:				
- Buildings	106,967	113,867	-	-
- Furniture and fixture	-	-	8,386	6,884
- Machinery and equipment	-	-	4,317	3,161
- Computer and equipment	-	-	1,121	672
- Land	949	1,034	-	-
- Motor Vehicles	-	-	215	117
- Other assets	-	-	4,342	4,247

10 Right-of-Use Assets and Lease Liabilities

The Group leases 2 office spaces, 2 warehouses and land for the period of 3-10 years. In December 2022, the Group extended lease term for office space and both of the warehouses till April 2023.

Movements in the carrying amounts of right-of-use assets were as follows:

	Note	Land	Buildings		Total
			Office property	Warehouse property	
Carrying amounts					
At 1 January 2021		**90**	**1,470**	**101**	**1,661**
Lease term extension		-	14	1,232	1,246
Depreciation expenses for the year	28	(3)	(211)	(749)	(963)
At 31 December 2021		**87**	**1,273**	**584**	**1,944**
Lease term extension		-	5	305	310
Depreciation expenses for the year	28	(4)	(210)	(681)	(895)
At 31 December 2022		**83**	**1,068**	**208**	**1,359**

The Group's recognised lease liabilities were as follows:

	31 December 2022	1 January 2021
Lease liability of office property	1,239	1,719
Lease liability of warehouse property	192	590
Lease liability of land	90	90
Total lease liabilities	**1,521**	**2,399**
Of which:		
Non-current	1,123	1,581
Current	398	818
Total lease liabilities	**1,521**	**2,399**

Movements in carrying amounts of lease liabilities are presented in Note 39.

Expense/income related to lease contracts recognised in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income:

	Note	2022	2021
Depreciation expenses of right-of-use assets	28	(895)	(963)
Expense relating to short-term leases (included in cost of revenue and administrative expenses)	25	(321)	(555)
Interest expense on lease liabilities (Included in finance costs)	33	(135)	(203)
Net exchange gains on foreign currency lease liabilities	33	325	313
Total		**(1,026)**	**(1,408)**

11 Prepayments for Capital Expenditure

	31 December 2022	31 December 2021
Prepayments for construction of property	82,437	59,971
Prepayments for purchase of property, plant and equipment	16,977	7,550
Prepayments for purchase of intangible assets	59	27
Prepayments for purchase of other assets	1	1
Total prepayments for capital expenditure	**99,474**	**67,549**
Less: allowances for expected credit losses	(9,783)	(2,229)
Total prepayments for capital expenditure, net	**89,691**	**65,320**

Movements in carrying amounts of prepayments for capital expenditure were as follows:

	Prepayments for construction of property	Prepayments for purchase of property, plant and equipment	Prepayments for purchase of intangible assets	Prepayments for purchase of other assets	Total
Carrying amount at 1 January 2021	**64,242**	**19,955**	**34**	**4**	**84,235**
Additions	32,205	11,349	-	1,299	44,853
Derecognised on receipt of goods or services	(31,326)	(24,303)	(7)	(1,281)	(56,917)
Transfers to tax assets	(3,781)	(1,272)	-	(21)	(5,074)
Prepayments derecognised, netted off against respective liabilities	(1,226)	(25)	-	-	(1,251)
Expected credit losses	-	(141)	-	-	(141)
Unused amounts reversed	(363)	(22)	-	-	(385)
Carrying amount at 31 December 2021	**59,751**	**5,541**	**27**	**1**	**65,320**
Additions	75,233	29,284	92	7,501	112,110
Derecognised on receipt of goods or services	(31,917)	(19,082)	(53)	(5,772)	(56,824)
Transfers to tax assets	(3,126)	(537)	(7)	(55)	(3,725)
Prepayments derecognised, netted off against respective liabilities	(17,065)	11	-	(1,674)	(18,728)
Expected credit losses	(8,071)	(1,687)	-	-	(9,758)
Recovery of expected credit losses of prepayments for capital expenditure	-	2,009	-	-	2,009
Written off as uncollectible	-	(25)	-	-	(25)
Unused amounts reversed	(986)	(249)	-	-	(1,235)
Translation to presentation currency	547	-	-	-	547
Carrying amount at 31 December 2022	**74,366**	**15,265**	**59**	**1**	**89,691**

11 Prepayments for Capital Expenditure (Continued)

Movements on the allowances for expected credit losses of prepayments for capital expenditure were as follows:

	2022	2021
Allowances for expected credit losses at 1 January	**(2,229)**	**(2,088)**
Expected credit losses during the year	(9,758)	(141)
Recovery of expected credit losses of prepayments	2,009	-
Net of prior allowance to the prepayment balance	220	-
Written off as uncollectable	(25)	-
Allowances for expected credit losses at 31 December	**(9,783)**	**(2,229)**

12 Inventories

	31 December 2022	31 December 2021
China	1,697	42
Linen	1,572	-
Kitchen supplies	1,469	21
Construction materials	975	824
Guest supplies	713	542
Repair and maintenance inventory	680	562
Food	677	492
Cleaning supplies	491	150
Beverage	284	281
Silver	262	7
Glassware	261	33
SPA Inventory	232	339
Other hotel inventories	1,195	843
Total inventories	**10,508**	**4,136**

The cost of inventories recognised as an expense during the year representing cost of revenue amounted to GEL 8,611 thousand (2021: GEL 8,774 thousand).

13 Other Tax Receivables

	31 December 2022	31 December 2021
Value added tax	7,158	10,988
Total other tax receivables	**7,158**	**10,988**

14 Loans Issued

	31 December 2022	31 December 2021
Loans issued to related parties	5,608	2,394
Total loans issued	**5,608**	**2,394**

14 Loans Issued (Continued)

Movements in carrying amounts of loans issued were as follows:

	Note	2022	2021
Carrying amount at 1 January		**2,394**	**3,129**
Loans issued during the year		3,213	2,263
Loans repaid during the year		-	(2,103)
Interest accrued during the year		333	185
Interest received during the year		-	(52)
Foreign exchange (loss)/gains,net	33	(332)	124
Converted to other financial receivables (*)		-	(1,000)
Interest receivable derecognised (*)	33	-	(152)
Carrying amount at 31 December		**5,608**	**2,394**

(*) –Loan issued of Tbilisi City LLC to Erti LLC was converted to other financial receivable in March 2021 and respective interest receivable balance was derecognised (Note 33).

For the purposes of ECL measurement loans issued balances are included in Stage 1.

15 Trade and Other Receivables

	31 December 2022	31 December 2021
Rent receivables from lessees	1,082	165
Receivables from owner for capital increase	865	1,928
Due from customers for construction work	693	984
Receivables from sale of property, plant and equipment	418	156
Receivables from sale of inventory	286	281
Management fees and charges receivable	70	170
Receivable from hotel guests	3	147
Notes receivables from credit card companies	-	23
Receivables from sale of the subsidiary	-	37,487
Other receivables	49	657
Total financial assets within trade and other receivables	**3,466**	**41,998**
Less: allowances for expected credit losses	-	(4,412)
Total financial assets within trade and other receivables, net	***3,466***	***37,586***
Prepayments for purchase of inventories	1,709	24
Prepayments for operating expenses	1,352	1,365
Prepayments for rent	59	59
Advances to employees	18	2
Total trade and other receivables	**6,604**	**39,036**

Movements on the allowances for expected credit losses of trade and other receivables were as follows:

	2022	2021
Allowances for expected credit losses at 1 January	**(4,412)**	**(41)**
Expected credit losses of other receivables	-	(4,412)
Recovery of expected credit losses during the year	**4,412**	41
Allowances for expected credit losses at 31 December	**-**	**(4,412)**

The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade and other receivables.

15 Trade and Other Receivables (Continued)

To measure the expected credit losses, trade and other receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due. For the purposes of ECL measurement trade and other receivables balances are included in Stage 1. The ECL for trade and other receivables as at 31 December 2022 is nil (as at 31 December 2021: GEL 4,412 thousand).

16 Cash and Cash Equivalents

	31 December 2022	31 December 2021
Bank balances payable on demand	39,188	15,805
Restricted cash	200	200
Cash on hand	112	77
Total cash and cash equivalents	**39,500**	**16,082**

For the purposes of ECL measurement cash and cash equivalents balances are included in Stage 1. The ECL for these balances as at 31 December 2022 and 31 December 2021 is nil.

Bank balances payable on demand are held at the Georgian Banks rated B by Fitch's rating system.

17 Charter Capital

As at 31 December 2022, the Group's charter capital amounted to GEL 557,467 thousand (at 31 December 2021: GEL 507,029 thousand), out of which outstanding receivable from the owner was 865 GEL thousand (at 31 December 2021: 1,928 thousand). On 30 December 2020 'Frankston International S.A. Panama' JSC decreased Group's capital by USD 100,000 thousand. Respective payable due to capital decrease is not yet paid by the Group as of the date of these financial statements (Note 20).

18 Borrowings

	31 December 2022	31 December 2021
Bank borrowings	120,083	153,866
Borrowings from related parties	129,783	12,875
Borrowings from non-related parties	-	10,131
Total borrowings	**249,866**	**176,872**

Currency denomination of the Group's borrowings were as follows:

	31 December 2022	31 December 2021
Borrowings denominated in:		
- Euros	106,315	137,128
- US Dollars	143,551	29,544
- Georgian Lari	-	10,200
Total borrowings	**249,866**	**176,872**

As at 31 December 2022 and 2021 the terms and conditions of outstanding borrowed funds were as follows:

18 Borrowings (Continued)

	Issuer	Interest rate	Currency	Maturity	31 December 2022	31 December 2021
Bank borrowings	Bank of Georgia	6m EUR IBOR+6.5%	EUR	2032 / 2034	104,215	136,423
Bank borrowings	TBC Bank	8%	EUR	2036	2,100	705
Bank borrowings	Halyk Bank	8.30%	USD	2030 / 2031	13,768	16,738
Borrowings from related parties	Cartu Fund	7%	USD	2023	129,634	-
Borrowings from related parties	Spesi LLC	10.00%	USD	2023	149	4,535
Borrowings from related parties	Cartu Bank	NBG Ref. Rate+3.75%	GEL	2022	-	69
Borrowings from related parties	Mtkvari Holding LLC	10.00%	USD	2022	-	8,271
Borrowings from non-related parties	Anagi LLC	NBG Ref. Rate+3.75%	GEL	2022	-	10,131
Total borrowings					**249,866**	**176,872**

The fair value of current borrowings were equal to their carrying amount. Movements in carrying amounts of borrowings are presented in Note 40.

19 Other Taxes Payable

	31 December 2022	31 December 2021
Value added tax	4,129	1,815
Property tax	578	495
Personal income tax	182	330
Land tax	7	7
Other taxes	7	1
Total other taxes payable	**4,903**	**2,648**

20 Trade and Other Payables

	Note	31 December 2022	31 December 2021
Payables due to capital decrease	17	270,200	309,760
Payables for construction of property		11,884	9,202
Liabilities for purchased property, plant and equipment		5,742	7,292
Management fees and charges payable		3,491	1,912
Trade payables		1,491	944
Application, license and other fees and charges payable (Brands)		79	79
Short-term and low-value leases payable		32	71
Liabilities for purchased inventories		25	31
Liabilities for purchased intangible assets		31	-
Other liabilities and creditors		285	348
Total financial payables within trade and other payables		***293,260***	***329,639***
Accrued expenses		810	1,950
Advances received for construction contracts		347	351
Advance deposits received		203	226
Other advances received		58,990	43,597
	36		
Total trade and other payables		**353,610**	**375,763**

21 Employee Benefit Obligations

	31 December 2022	31 December 2021
Bonuses payable	860	608
Wages payable	179	416
Salaries payable	178	66
State pension fund contributions payable	31	45
Total employee benefit obligations	**1,248**	**1,135**

22 Revenue from Contracts with Customers

Analysis of revenue from contracts with customers by category:

	2022	2021
Revenue from rooms	21,643	20,414
Revenue from food	11,491	10,579
Revenue from health club/spa	2,165	1,746
Revenue from beverage	1,950	1,920
Revenue from other departments and other income	445	401
Total hotel service revenue	***37,694***	***35,060***
Revenue from construction contracts	658	3,613
Revenue from management services rendered	530	535
Total revenue from contracts with customers	**38,882**	**39,208**

Timing of revenue recognition was as follows:

	2022	2021
At a point in time	13,441	12,499
Over time	25,441	26,709
Total revenue from contracts with customers	**38,882**	**39,208**

23 Cost of Revenue

	Note	2022	2021
Cost of hotel inventory used	12	8,497	8,072
Employee benefits expenses	27	7,941	6,292
Depreciation expenses of property, plant and equipment	8, 28	4,887	5,938
Utilities		4,769	4,018
Other construction contract costs		417	1,941
Cost of materials used in construction	12	114	702
Business trip expenses		27	31
Amortisation expenses of intangible assets	28	20	19
Cost of merchandise sold		19	30
Write-off of low value property, plant and equipment items		16	38
Other expenses		1,686	1,954
Total cost of revenue		**28,393**	**29,035**

24 Selling and Distribution Costs

	Note	2022	2021
Employee benefits expenses	27	473	500
Marketing, advertising and promotion expenses		79	61
Staff training expenses		42	31
Other expenses		78	65
Total selling and distribution costs		**672**	**657**

25 Administrative Expenses

	Note	2022	2021
Employee benefits expenses	27	10,021	9,749
Taxes other than on income	29	6,405	5,467
Repair and maintenance of property, plant and equipment		3,988	1,167
Depreciation expenses of property, plant and equipment	8, 28	2,004	3,043
Management fees and charges		1,666	1,684
Franchise, license and other fees and charges		1,098	1,375
Service charge expenses		1,181	1,053
Insurance expenses		1,115	1,139
Security expenses		964	884
Depreciation expenses of right-of-use assets	10, 28	895	963
Utilities		854	745
Bank fees and commission charges		838	958
Professional services	30	602	496
Technical support expenses		456	402
Expenses relating to short-term leases		321	555
Other fines and penalties		245	243
Amortisation expenses of intangible assets		208	129
Expenses relating to leases of low-value assets		177	-
Office supplies		153	91
Communication expenses		141	166
Car maintenance and fuel		129	155
Hotel design and construction services		95	-
Transportation expenses		43	58
Cleaning expenses		34	41
Gardening and landscaping expenses		17	57
Marketing, advertising and promotion expenses		13	137
Other expenses		665	506
Total administrative expenses		**34,328**	**31,263**

26 Breakdown of Expenses by Nature

	Note	2022	2021
Employee benefits expenses	27	18,435	16,541
Cost of hotel inventory used	12	8,497	8,072
Depreciation expenses of property, plant and equipment	8, 28	6,891	8,981
Taxes other than on income		6,405	5,467
Utilities		5,623	4,763
Repair and maintenance of property, plant and equipment		3,988	1,167
Management fees and charges		1,666	1,684
Service charge expenses		1,181	1,053
Insurance expenses		1,115	1,139
Franchise, license and other fees and charges		1,098	1,375
Security expenses		964	884
Depreciation expenses of right-of-use assets	10, 28	895	963
Professional services	30	602	496
Other construction contract costs		417	1,941
Expenses relating to short-term leases		321	555
Amortisation expenses of intangible assets		228	148
Cost of materials used in construction		114	702
Marketing, advertising and promotion expenses		92	198
Other expenses		4,861	4,826
Total cost of revenue, distribution and administrative expenses		**63,393**	**60,955**

27 Employee Benefits Expenses

	2022	2021
Included in cost of revenue:		
Salaries and wages	5,070	4,267
Cash bonuses granted to directors and to selected employees	621	488
Unused vacation expenses	371	284
State pension fund contributions	99	88
Health and life insurance	85	85
Other employee benefits	1,695	1,080
	7,941	**6,292**
Included in selling and distribution costs:		
Salaries and wages	318	369
Cash bonuses granted to directors and to selected employees	43	35
Unused vacation expenses	31	37
Health and life insurance	9	8
State pension fund contributions	7	9
Other employee benefits	65	42
	473	**500**
Included in administrative expenses:		
Salaries and wages	7,591	7,547
Cash bonuses granted to directors and to selected employees	1,205	1,312
Health and life insurance	303	158
State pension fund contributions	155	181
Other post-employment benefits	15	11
Other employee benefits	752	540
	10,021	**9,749**
Total employee benefits expenses	**18,435**	**16,541**

28 Depreciation and Amortisation Expenses

	Note	2022	2021
Included in cost of revenue:			
Depreciation expenses of property, plant and equipment	8	4,887	5,938
Amortisation expenses of intangible assets		20	19
		4,907	**5,957**
Included in administrative expenses:			
Depreciation expenses of property, plant and equipment	8	2,004	3,043
Depreciation expenses of right-of-use assets	10	895	963
Amortisation expenses of intangible assets		208	129
		3,107	**4,135**
Total depreciation and amortisation expenses		**8,014**	**10,092**

29 Taxes Other Than on Income

	2022	2021
Included in administrative expenses:		
Property tax expense	6,196	5,259
Land tax expense	199	196
Tax fines and penalties	6	9
Other tax expenses	4	3
Total taxes other than on income	**6,405**	**5,467**

30 Professional Services

	2022	2021
Included in administrative expenses:		
Audit and other related services	325	333
Legal advisory	159	80
Tax advisory and compliance	55	28
Valuation services	1	11
Other professional fees	62	44
Total professional services	**602**	**496**

31 Expected Credit Losses, Net

	Note	2022	2021
Expected credit losses of prepayments for capital expenditure	11	9,758	141
Expected credit losses of other receivables	15	-	4,412
Recovery of expected credit losses of trade receivables	15	(4,412)	(41)
Recovery of expected credit losses of prepayments	11	(2,009)	-
Total expected credit losses		**3,337**	**4,512**

32 Other Gains, Net

	Note	2022	2021
Foreign exchange gains on monetary assets and liabilities, net		39,127	17,952
Loss on initial recognition of finance lease receivable	9	(23,888)	-
Losses from write down of property tax asset		(2,442)	-
Losses less gains from trading in foreign currencies		(1,948)	(789)
Tax incentives		-	769
Loss on write-off of inventory		-	(41)
Other non-operating gains, net		(416)	228
Total other gains, net		**10,433**	**18,119**

33 Finance Income and Costs

	Note	2022	2021
Finance income:			
Net exchange gains on foreign currency borrowings	39	32,648	20,973
Interest income on loans issued to related parties	14	333	174
Net exchange gains on foreign currency lease liabilities	10	325	313
Interest income on cash and cash equivalents		210	160
Interest income on bank deposits		13	13
Net exchange gains on foreign currency loans issued	14	-	124
Interest income on loans issued to third parties	14	-	11
Total finance income		**33,529**	**21,768**
Finance costs:			
Interest expense on borrowings from financial institutions	39	(10,976)	(9,483)
Interest expense on borrowings from non-financial institutions	39	(4,731)	(1,428)
Net exchange losses on foreign currency loans issued		(332)	-
Interest expense on lease liabilities	10	(135)	(203)
Loss on derecognition of financial assets	14	-	(152)
Total finance costs		**(16,174)**	**(11,266)**
Less: capitalised finance costs on qualifying assets	8	11,253	8,569
Total finance cost expensed (recognised in profit or loss)		(4,921)	(2,697)
Total finance income, net		**28,608**	**19,071**

34 Significant Non-cash Investing and Financing Activities

Investing and financing transactions that did not require the use of cash and cash equivalents and were excluded from the consolidated statement of cash flows:

	Note	2022	2021
Non-cash investing activities			
Increase of right-of-use assets in the form of lease term extension	10	(310)	(1,246)
Total non-cash investing activities		**(310)**	**(1,246)**
Non-cash financing activities			
Increase of lease liabilities in the form of lease term extension	10	310	1,246
Total non-cash financing activities		**310**	**1,246**

35 Contingencies and Commitments

Legal proceedings. From time to time and in the normal course of business, claims against the Group may be received. On the basis of its own estimates and both internal and external professional advice, management is of the opinion that no material losses will be incurred in respect of claims in excess of provisions that have been made in these consolidated financial statements.

Tax legislation. The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are often unclear, contradictory and subject to varying interpretation by different tax authorities. Taxes are subject to review and investigation by a number of government bodies, which have the authority to impose severe fines, penalties and interest charges. A tax year remains open for review by the tax authorities during the three subsequent calendar years, however, under certain circumstances a tax year may remain open longer. These circumstances may create tax risks in Georgia that are substantially more significant than in many other countries.

Capital expenditure commitments. On 8 November 2019, Georgian Tourism Development Fund LLC, Black Sea Resorts LLC and Paragraph Shekvetili LLC signed general credit line agreement with JSC Bank of Georgia in the amount of USD 100,000 thousand. According to the agreement, each entity becomes solidary obliged for any credit product issued under this general credit line agreement in case of the default of the credit terms by the entity which initially obtained the facility. On 8 November 2019, Georgian Tourism Development Fund LLC took a loan in the amount of EUR 4,500 thousand under this credit line agreement. This loan is repaid as at 31 December 2020. During January-March 2021 Georgian Tourism Development Fund LLC took a loan with the total amount of EUR 4,500 thousand under this credit line agreement. This loan was repaid in April 2022.

On 15 March 2016, Black Sea Riviera LLC concluded agreement with National Agency of State Property of Georgia to acquire land plots in Ganmukhuri, Zugdidi region. According to the agreement, Black Sea Riviera LLC assumed capital expenditure commitments with minimum investment of GEL 10,000 thousand to construct minimum 120 rooms hotel and parking lot for at least 30 cars. The commitment to invest GEL 10,000 thousand has been fulfilled. In 2020, the deadline of fulfilment of the remaining part of the commitment has been prolonged to September 2024. Black Sea Riviera LLC provided GEL 1,000 thousand bank guarantee from Cartu Bank in respect with the capital commitment. The agreement is collateralized with the property of Sololaki Rise LLC.

On 13 March 2017, Business Development LLC has concluded agreement with National Agency of State Property of Georgia. According to the agreement, Business Development LLC has to complete the construction of the main hotel building within 4 years after the obtaining the construction permit; Complete the rest of the construction and take the building into exploitation within 5 years. In 2020, the deadline of fulfilment the commitment has been prolonged to January 2026. It is mandatory to build a hotel - with no less than 150 rooms, parking, open and indoor pools, catering facilities, recreational spa centre. In 2020 Business Development LLC provided GEL 143 thousand bank guarantee from Cartu Bank in respect with the capital commitment. The agreement is collateralized with the property of Sololaki Rise LLC.

On 4 June 2014, the Somgo LLC concluded agreement with LEPL Property Management Agency of Tbilisi Municipality to get free of charge right on land plots in Signagi. According to agreement, Sastumro Sighnaghshi LLC assumed capital expenditure commitments to invest GEL 20,000 thousand in the consturction of minimum 135 rooms hotel within the 72 months from the agreement date. According to the ammendment dated 29 November 2022, the term of the completion of the commitment has changed and moved to 5 December 2023.

On 14 June 2018, Sastumro Sighnaghshi LLC has concluded agreement with Somgo LLC to acquire the above mentioned land plots in Signagi and provided GEL 200 thousand bank guarantee from JSC Bank of Georgia in respect with this capital commitment.

35 Contingencies and Commitments (Continued)

On 17 January 2019, Tsisartkela LLC has obtained water extraction license for 25 years from LEPL National Agency of Mines. According to the agreement, the Company assumed capital expenditure commitments with minimum investment of GEL 3,000 thousand to construct Hotel and Spa in Abastumani, Adigeni municipality, Georgia in a 4 years period. In 2021 Tsisartkela LLC has fulfilled capital expenditure commitment and has provided corresponding audit report to LEPL National Agency of Mines to terminate the obligation. Guarantee provided by Tsisartkela LLC from JSC Cartu Bank in respect with this capital commitment in the amount of GEL 300 thousand has also been cancelled.

On 19 October 2017, Tbilisi City LLC concluded agreement with LEPL Property Management Agency of Tbilisi Municipality to get for right on land plots in Freedom Square, Tbilisi, Georgia. According to agreement, the Company assumed capital expenditure commitments to construct underground parking lot for not less than 30 cars, development of recreational space within the 12 months after the construction permission in the amount not less than GEL 1,000 thousand. Tbilisi City LLC provided GEL 100 thousand bank guarantee from JSC Cartu Bank in respect with this capital commitment. The agreement is collateralized with the property of Sololaki Rise LLC.

Guarantees. Guarantees are irrevocable assurances that the Group will make payments in the event that Group cannot meet its obligations. The Group has guaranteed the following obligations (in thousands):

Beneficiary	31 December 2022	31 December 2021
LELP The National Agency of State Property of Georgia	GEL 1,143	GEL 1,143
LEPL Property Management Agency of Tbilisi Municipality	GEL 300	GEL 300

Assets pledged and restricted. At 31 December the Group has the following assets pledged as collateral:

	31 December 2022	31 December 2021
	Asset pledged	Asset pledged
Property, plant and equipment	GEL 554,175	GEL 526,491

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

Consideration of climate change. The Group's management has taken note of global awareness and concerns about the potential impact of climate change. Currently, this matter has had no significant impact on the consolidated financial statements, and the future effects on the Group's activities and business plans are difficult to predict. Management continues to monitor developments in this area and will respond as necessary to ensure the Group's viability.

36 Principal Subsidiaries

The Group's principal subsidiaries at 31 December 2022 and 2021 are set out below. The proportion of ownership interests held equals the voting rights held by the Group.

					% of ownership interest held by the Group	
Name of entity	Principal activities	Date of incorporation	Date of acquisition	Place of business / Country of Incorporation	31 December 2022	31 December 2021
Tbilisi City LLC	Constructing hotel/business center	17 March 2014		Freedom square, Tbilisi, Georgia	100%	100%
Sololaki Hills LLC	Land owner	17 March 2014		Sololaki mount, Tbilisi, Georgia	100%	100%
Sololaki Raise LLC	Constructing hotel/business center	17 March 2014		Sololaki mount, Tbilisi, Georgia	100%	100%
Black Sea Resorts LLC	Hotel property rented out	5 June 2014	23 September 2014	Black Sea coast, Village Shekvetili, Georgia	100%	100%
Hotels Management Company LLC	Hotels cluster management services	14 January 2015		Tbilisi, Georgia	80%	80%
Sea Side LLC	Land owner	24 June 2015		Black Sea coast, Chakvi, Kobuleti Municipality, Georgia	100%	100%
Black Sea Riviera LLC	Land owner	7 March 2016		Black Sea coast, Ganmukhuri, Zugdidi Municipality, Georgia	100%	100%
Tabori Resorts LLC	Constructing hotel/business center	27 April 2016		Tabori mount, Tbilisi, Georgia	100%	100%
Georgian Eco Transport LLC	Ropeway connection	10 April 2017		Tbilisi, Georgia	100%	100%
GTDF Solutions LLC	Construction and furnishing services	26 April 2017		Tbilisi, Georgia	100%	100%
Business Development LLC	Constructing hotel	25 June 2015	31 May 2017	Black Sea coast, Green Cape, Batumi Municipality, Georgia	100%	100%
Paragraph Shekvetili LLC	Hotel operator	22 March 2018		Black Sea coast, Village Shekvetili, Georgia	100%	100%
Sighnaghi Holding LLC	Holding Company	8 August 2018		Tbilisi, Georgia	100%	100%
Sastumro Sighnaghi LLC	Constructing hotel	8 May 2018	17 August 2018	Sighnaghi, Kakheti, Georgia	70%	70%
Tsisartkela LLC	Constructing hotel	6 September 2018		Daba Abastumani, Adigeni Municipality, Georgia	60%	51%
Paragraph Tabori Resorts LLC	Hotel operator (inactive)	21 November 2018		Tabori mount, Tbilisi, Georgia	100%	100%
Paragraph Tbilisi City LLC	Hotel operator (inactive)	18 July 2019		Freedom square, Tbilisi, Georgia	100%	100%

36 Principal Subsidiaries (Continued)

Name of entity	Principal activities	Date of incorporation	Date of acquisition	Place of business / Country of incorporation	% of ownership interest held by the Group	
					31 December 2022	31 December 2021
Radius Ganmukhuri LLC	Hotel operator (inactive)	27 November 2019		Freedom square, Tbilisi, Georgia	100%	100%
Paragraph Green Cape LLC	Hotel operator (inactive)	27 November 2019		Black Sea coast, Green Cape, Batumi Municipality, Georgia	100%	100%
Paragraph Abastumani LLC	Hotel operator (inactive)	27 November 2019		Daba Abastumani, Adigeni Municipality, Georgia	100%	100%
Bodbe Management LLC	Hotel operator (inactive)	29 March 2021		Bodbe, Kakheti, Georgia	70%	70%

On 25 December 2020 one of the principal subsidiaries, Sea Shore LLC has been sold for the consideration of GEL 25,692 thousand to Resort Holding LLC and on 29 December 2020 another principal subsidiary Old City LLC has been sold to New Capital LLC for the consideration of GEL 6,830 thousand. As at 31 December 2022 the consideration was fully received in cash from New Capital LLC.

On 29 December 2020, one of the principal subsidiaries, Tsisartkela LLC founded fully owned subsidiary Art House LLC (Identification number: 405430109) and on 30 December 2020 the Company sold its subsidiary to the Art House LLC (Identification number: 405429781). As at 31 December 2022 the consideration was fully received in cash from Art House LLC (Identification number: 405429781).

On 29 March 2021 Sighnaghi Holding LLC incorporated Bodbe Management LLC with related party and holds 70% ownership as at 31 December 2021.

On 3 December 2021, Georgian Tourism Development Fund LLC sold 100% ownership of Paragraph Tbilisi City LLC to Tbilisi City LLC.

In December 2022, a change occurred in the distribution of ownership shares among the shareholders of Tsisartkela LLC, reflecting the actual cash contributions made by each shareholder. As a result, the allocation of ownership shares among the shareholders changed from the previous distribution of 51% for Georgian Tourism Development Fund LLC and 49% for Demasi LLC to 60% for Georgian Tourism Development Fund LLC and 40% for Demasi LLC.

37 Non-Controlling Interest

Set out below is summarised financial information for subsidiaries that has non-controlling interests that are material to the group. The amounts disclosed are before inter-company eliminations.

(a) Hotels Management Company LLC:

Summarised statement of financial position	**31 December 2022**	**31 December 2021**
Non-current assets	71	122
Non-current liabilities	(24)	(90)
Net non-current assets	**47**	**32**
Current assets	520	765
Current liabilities	(550)	(853)
Net current assets	**(30)**	**(88)**
Net assets	**17**	**(56)**
Accumulated NCI	**(11)**	**(25)**

Summarised statement of comprehensive income	**2022**	**2021**
Revenue from contracts with customers	1,852	2,121
Profit for the year	**74**	**35**
Other comprehensive income for the year	-	-
Total comprehensive income for the year	**74**	**35**
Profit allocated to NCI	**15**	**7**
Total comprehensive profit allocated to NCI	**15**	**7**
Dividends paid to NCI	-	-

Summarised statement of cash flows	**2022**	**2021**
Net cash from operating activities	70	80
Net cash used in financing activities	(60)	(59)
Effects of exchange rate changes on cash and cash equivalents	(26)	-
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	**(16)**	**21**

37 Non-Controlling Interest (Continued)

(b) Sastumro Sighnaghshi LLC:

Summarised statement of financial position	31 December 2022	31 December 2021
Non-current assets	58,377	54,011
Non-current liabilities	(12,677)	(15,873)
Net non-current assets	**45,700**	**38,138**
Current assets	2,373	7,773
Current liabilities	(4,672)	(4,377)
Net current assets	**(2,299)**	**3,396**
Net assets	**43,401**	**41,534**
Accumulated NCI	**13,033**	**12,463**

Summarised statement of comprehensive income	2022	2021
Total revenue	-	-
Loss for the year	**(7,488)**	**(91)**
Other comprehensive income for the year	-	-
Total comprehensive loss for the year	**(7,488)**	**(91)**
Loss allocated to NCI	**(2,246)**	**(27)**
Total comprehensive loss allocated to NCI	**(2,246)**	**(27)**
Dividends paid to NCI	**-**	**-**

Summarised statement of cash flows	2022	2021
Net cash (used in)from operating activities	(320)	652
Net cash used in investing activities	(13,056)	(17,107)
Net cash from financing activities	6,334	15,982
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents	(294)	114
Net decrease in cash and cash equivalents	**(7,336)**	**(359)**

37 Non-Controlling Interest (Continued)

(c) Tsisartkela LLC:

Summarised statement of financial position	31 December 2022	31 December 2021
Non-current assets	39,263	30,283
Non-current liabilities	(2,100)	(705)
Net non-current assets	**37,163**	**29,578**
Current assets	1,045	7,713
Current liabilities	(1,961)	(1,931)
Net current assets	**(916)**	**5,782**
Net assets	**36,247**	**35,360**
Accumulated NCI	**14,183**	**17,119**
Of which:		
Unpaid capital (*)	**(4,534)**	**(6,475)**

(*) In January 2021, capital increase order was signed for the amount of GEL 6,475 which was not paid in cash by the non-controlling party resulting in the recognition of unpaid capital of the same amount. As of 31 December 2022, unpaid capital (contributable to the non-controlling interest) amounted to GEL 4,534 (31 December 2021: GEL 6,475 thousand.).

Changes in the distribution of ownership shares among the shareholders of Tsisartkela LLC that happened in December 2022 (Note 36) reduced the non-controlling interest to reflect the fact that it now represents a 40% rather than a 49% share of Tsisartkela LLC.

Summarised statement of comprehensive income	2022	2021
Total revenue	-	-
Loss for the year	**(1,787)**	**(1,547)**
Other comprehensive income for the year	-	-
Total comprehensive loss for the year	**(1,787)**	**(1,547)**
Loss allocated to NCI	**(1,278)**	**(965)**
Total comprehensive loss allocated to NCI	**(1,278)**	**(965)**
Dividends paid to NCI	**-**	**-**

Summarised statement of cash flows	2022	2021
Net cash used in operating activities	(800)	(232)
Net cash used in investing activities	(4,989)	(2,430)
Net cash from financing activities	5,559	3,183
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents	(201)	(82)
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	**(431)**	**439**

38 Financial Risk Management

The risk management function within the Group is carried out in respect of financial risks, operational risks and legal risks. Financial risk comprises market risk (including currency risk, interest rate risk and other price risk), credit risk and liquidity risk. The primary objectives of the financial risk management function are to establish risk limits, and then ensure that exposure to risks stays within these limits. The operational and legal risk management functions are intended to ensure proper functioning of internal policies and procedures, in order to minimise operational and legal risks.

Credit risk. The Group exposes itself to credit risk, which is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to meet an obligation.

Exposure to credit risk arises as a result of the Group's lending and other transactions with counterparties, giving rise to financial assets and off-balance sheet credit-related commitments.

The Group's maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amounts of financial assets in the consolidated statement of financial position. For financial guarantees issued, commitments to extend credit, undrawn credit lines and export/import letters of credit, the maximum exposure to credit risk is the amount of the commitment.

Credit risk management. Credit risk is the single largest risk for the Group's business; management therefore carefully manages its exposure to credit risk.

The estimation of credit risk for risk management purposes is complex and involves the use of models, as the risk varies depending on market conditions, expected cash flows and the passage of time. The assessment of credit risk for a portfolio of assets entails further estimations of the likelihood of defaults occurring, the associated loss ratios and default correlations between counterparties.

Limits. The Group structures the levels of credit risk it undertakes by placing limits on the amount of risk accepted in relation to one borrower, or groups of borrowers, and to geographical and industry segments. Limits on the level of credit risk by product and industry sector are approved regularly by management. Such risks are monitored on a revolving basis and are subject to an annual, or more frequent, review.

Credit limit are analysed and approved by the Management. In order to monitor exposure to credit risk, regular reports are produced based on a structured analysis focusing on the customer's business and financial performance. Any significant interaction with customers with deteriorating creditworthiness is reported to and reviewed by Management. The Group's management reviews the performance of counterparties and follows up on past due balances.

Expected credit loss (ECL) measurement. *ECL* is a probability-weighted estimate of the present value of future cash shortfalls (i.e., the weighted average of credit losses, with the respective risks of default occurring in a given time period used as weights). An ECL measurement is unbiased and is determined by evaluating a range of possible outcomes. ECL measurement is based on four components used by the Group: Probability of Default ("PD"), Exposure at Default ("EAD"), Loss Given Default ("LGD") and Discount Rate.

EAD is an estimate of exposure at a future default date, taking into account expected changes in the exposure after the reporting period, including repayments of principal and interest, and expected drawdowns on committed facilities. The EAD on credit related commitments is estimated using Credit Conversion Factor ("CCF"). CCF is a coefficient that shows the probability of conversion of the committen amounts to an on-balance sheet exposure within a defined period. PD an estimate of the likelihood of default to occur over a given time period. LGD is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, including from any collateral. It is usually expressed as a percentage of the EAD. The expected losses are discounted to present value at the end of the reporting period. The discount rate represents the effective interest rate ("EIR") for the financial instrument or an approximation thereof.

Expected credit losses are modelled over instrument's *lifetime period.* The *lifetime period* is equal to the remaining contractual period to maturity of debt instruments, adjusted for expected prepayments, if any. For loan commitments and financial guarantee contracts, it is the contractual period over which the Group has a present contractual obligation to extend credit.

Management models *Lifetime ECL,* that is, losses that result from all possible default events over the remaining lifetime period of the financial instrument. The *12-month ECL,* represents a portion of lifetime

38 Financial Risk Management (Continued)

ECLs that result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting period, or remaining *lifetime period* of the financial instrument if it is less than a year.

The ECLs that are estimated by management for the purposes of these consolidated financial statements are point-in-time estimates, rather than through-the-cycle estimates that are commonly used for regulatory purposes. The estimates consider *forward looking information*, that is, ECLs reflect probability weighted development of key macroeconomic variables that have an impact on credit risk.

The ECL modelling does not differ for Purchased or Originated Credit Impaired ("POCI") financial assets, except that (a) gross carrying value and discount rate are based on cash flows that were recoverable at initial recognition of the asset, rather than based on contractual cash flows, and (b) the ECL is always a lifetime ECL. POCI assets are financial assets that are credit-impaired upon initial recognition, such as impaired loans acquired in a past business combination.

For purposes of measuring PD, the Group defines default as a situation when the exposure meets one or more of the following criteria:

- the borrower is more than 90 days past due on its contractual payments;
- the borrower meets the unlikeliness-to-pay criteria listed below:
  - the borrower is deceased;
  - the borrower is insolvent; and
  - it is becoming likely that the borrower will enter bankruptcy.

For purposes of disclosure, the Group fully aligned the definition of default with the definition of credit-impaired assets. The default definition stated above is applied to all types of financial assets of the Group. An instrument is considered to no longer be in default (i.e. to have cured) when it no longer meets any of the default criteria for a consecutive period of six months. This period of six months has been determined based on an analysis that considers the likelihood of a financial instrument returning to default status after curing by using different possible definitions of cures.

The assessment whether or not there has been a significant increase in credit risk ("SICR") since initial recognition is performed on an individual basis and on a portfolio basis. For loans issued to corporate entities at AC SICR is assessed on an individual basis by monitoring the triggers stated below. The criteria used to identify an SICR are monitored and reviewed periodically for appropriateness by the Group's Finance Department. The presumption, being that there have been significant increases in credit risk since initial recognition when financial assets are more than 30 days past due, has not been rebutted.

The level of ECL that is recognised in these consolidated financial statements depends on whether the credit risk of the borrower has increased significantly since initial recognition. This is a three-stage model for ECL measurement. A financial instrument that is not credit-impaired on initial recognition and its credit risk has not increased significantly since initial recognition has a credit loss allowance based on 12-month ECLs (Stage 1). If a SICR since initial recognition is identified, the financial instrument is moved to Stage 2 but is not yet deemed to be credit-impaired and the loss allowance is based on lifetime ECLs. If a financial instrument is credit-impaired, the financial instrument is moved to Stage 3 and loss allowance is based on lifetime ECLs. The consequence of an asset being in Stage 3 is that the entity ceases to recognise interest income based on gross carrying value and applies the asset's effective interest rate to the carrying amount, net of ECL, when calculating interest income.

If there is evidence that the SICR criteria are no longer met, the instrument is transferred back to Stage 1. If an exposure has been transferred to Stage 2 based on a qualitative indicator, the Group monitors whether that indicator continues to exist or has changed.

ECL for POCI financial assets is always measured on a lifetime basis. The Group therefore only recognises the cumulative changes in lifetime expected credit losses.

The Group has three approaches for ECL measurement: (i) assessment on an individual basis; (ii) assessment on a portfolio basis: internal ratings are estimated on an individual basis but the same credit risk parameters (e.g. PD, LGD) will be applied during the process of ECL calculations for the same credit risk ratings and homogeneous segments of the loan portfolio; and (iii) assessment based on external ratings. The Group performs an assessment on a portfolio basis for the following types of loans: when no borrower-specific information is available. This approach stratifies the loan pool into homogeneous segments based on borrower-specific information, such as delinquency status, the historical data on losses, location and other predictive information.

38 Financial Risk Management (Continued)

ECL assessment on an individual basis is performed by weighting the estimates of credit losses for different possible outcomes against the probabilities of each outcome. The Group defines at least two possible outcomes for each assessed loan, one of which leads to a credit loss even if the probability of such a scenario may be very low. Individual assessment is primarily based on the expert judgement of experienced officers from the Credit Risk and Non-Performing Finance Department. Expert judgements are regularly tested in order to decrease the difference between estimates and actual losses.

When assessment is performed on a portfolio basis, the Group determines the staging of the exposures and measures the loss allowance on a collective basis. The Group analyses its exposures by segments determined on the basis of shared credit risk characteristics, such that exposures within a group have homogeneous or similar risks. The different segments also reflect differences in credit risk parameters such as PD and LGD. The appropriateness of groupings is monitored and reviewed on a periodic basis by Finance Department.

In general, ECL is the sum of the multiplications of the following credit risk parameters: EAD, PD and LGD, that are defined as explained above, and discounted to present value using the instrument's effective interest rate. The ECL is determined by predicting credit risk parameters (EAD, PD and LGD) for each future [month / year] during the lifetime period for each individual exposure. These three components are multiplied together and adjusted for the likelihood of survival (i.e. the exposure has been repaid or defaulted in an earlier month). This effectively calculates an ECL for each future period that is then discounted back to the reporting date and summed up. The discount rate used in the ECL calculation is the original effective interest rate or an approximation thereof.

The key principles of calculating the credit risk parameters. The EADs are determined based on the expected payment profile that varies by product type. EAD is based on the contractual repayments owed by the borrower over a 12-month or lifetime basis for amortising products and bullet repayment loans. This will also be adjusted for any expected overpayments made by a borrower. Early repayment or refinancing assumptions are also incorporated into the calculation. For revolving products, the EAD is predicted by taking the current drawn balance and adding a "credit conversion factor" that accounts for the expected drawdown of the remaining limit by the time of default. These assumptions vary by product type, current limit utilisation and other borrower-specific behavioural characteristics.

Two types of PDs are used for calculating ECLs: 12-month and lifetime PD. An assessment of a 12-month PD is based on the latest available historic default data and adjusted for supportable forward-looking information when appropriate. Lifetime PDs represent the estimated probability of a default occurring over the remaining life of the financial instrument and it is a sum of the 12 months PDs over the life of the instrument. The Group uses different statistical approaches depending on the segment and product type to calculated lifetime PDs, such as the extrapolation of 12-month PDs based on migration matrixes, developing lifetime PD curves based on the historical default data, hazard rate approach or other.

LGD represents the Group's expectation of the extent of loss on a defaulted exposure. LGD varies by the type of counterparty, type and seniority of the claim, and the availability of collateral or other credit support. The 12-month and lifetime LGDs are determined based on the factors that impact the expected recoveries after a default event. The approach to LGD measurement can be divided into three possible approaches:

- measurement of LGD based on the specific characteristics of the collateral;
- calculation of LGD on a portfolio basis based on recovery statistics; or
- individually defined LGD depending on different factors and scenarios.

The Group calculates LGD based on specific characteristics of the collateral, such as projected collateral values, historical discounts on sales and other factors for loans secured by real estate, cash and liquid securities. LGD is calculated on a collective basis based on the latest available recovery statistics for the remainder of the corporate loan portfolio and for retail secured and unsecured products.

38 Financial Risk Management (Continued)

ECL measurement for financial guarantees and loan commitments. The ECL measurement for these instruments includes the same steps as described above for on-balance sheet exposures and differs with respect to EAD calculation. The EAD is a product of credit conversion factor ("CCF") and amount of the commitment. CCF for financial guarantees is defined based on statistical analysis of past exposures at default.

Principles of assessment based on external ratings. Certain exposures have external credit risk ratings and these are used to estimate credit risk parameters PD and LGD from the default and recovery statistics published by the respective rating agencies. This approach is applied to government and blue chip corporate bonds exposures.

Forward-looking information incorporated in the ECL models. The assessment of SICR and the calculation of ECLs both incorporate supportable forward-looking information. The Group identified certain key economic variables that correlate with developments in credit risk and ECLs. Forecasts of economic variables (the "base economic scenario") are provided by the Group's and provide the best estimate of the expected macro-economic development over the next five years. After five years, a mean reversion approach is used, which means that economic variables tend to revert to either a long run average rate (e.g. for unemployment) or a long run average growth rate (e.g. GDP). The impact of the relevant economic variables on the PD, EAD and LGD has been determined by performing statistical regression analysis to understand the impact that the changes in these variables historically had on the default rates and on the components of LGD and EAD.

In addition to the base economic scenario, the Group's Finance Department also provides other possible scenarios along with scenario weightings. The number of other scenarios used is set based on the analysis of each major product type to ensure that non-linearities are captured. The number of scenarios and their attributes are reassessed at each reporting date. The scenario weightings are determined by a combination of statistical analysis and expert credit judgement, taking into account the range of possible outcomes of which each chosen scenario is representative. The assessment of SICR is performed using the Lifetime PD under each of the bases and the other scenarios, multiplied by the associated scenario weighting, along with qualitative and backstop indicators. This determines whether the whole financial instrument is in Stage 1, Stage 2, or Stage 3 and hence whether a 12-month or lifetime ECL should be recorded. Following this assessment, the Group measures ECL as either a probability-weighted 12 month ECL (Stage 1), or a probability weighted lifetime ECL (Stages 2 and 3). These probability-weighted ECLs are determined by running each scenario through the relevant ECL model and multiplying it by the appropriate scenario weighting (as opposed to weighting the inputs).

As with any economic forecast, the projections and likelihoods of occurrence are subject to a high degree of inherent uncertainty, and therefore the actual outcomes may be significantly different to those projected. The Group considers these forecasts to represent its best estimate of the possible outcomes and has analysed the non-linearities and asymmetries within the Group's different portfolios to establish that the chosen scenarios are appropriately representative of the range of possible scenarios.

The Group regularly reviews its methodology and assumptions to reduce any difference between the estimates and the actual loss of credit. Such back testing is performed at least once a year.

The results of back testing the ECL measurement methodology are communicated to Group Management and further steps for tuning models and assumptions are defined after discussions between authorised persons.

Market risk. The Group takes on exposure to market risks. Market risks arise from open positions in (a) currency, (b) interest rates and (c) equity products, all of which are exposed to general and specific market movements. Management sets limits on the value of risk that may be accepted, which is monitored on a daily basis. However, the use of this approach does not prevent losses outside of these limits in the event of more significant market movements.

38 Financial Risk Management (Continued)

Currency risk. In respect of currency risk, management sets limits on the level of exposure by currency and in total for both overnight and intra-day positions, which are monitored daily.

The table below summarises the Group's exposure to foreign currency exchange rate risk at the end of the reporting period:

	31 December 2022			31 December 2021		
	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position
Georgian Lari	143,497	(4,335)	139,162	34,648	(13,395)	21,253
US Dollars	31,322	(427,779)	(396,457)	20,473	(349,504)	(329,031)
Euros	38	(112,469)	(112,431)	921	(145,979)	(145,058)
Great Britain Pounds	14	(64)	(50)	20	(32)	(12)
Total	**174,871**	**(544,647)**	**(369,776)**	**56,062**	**(508,910)**	**(452,848)**

Amounts disclosed in respect of derivatives represent the fair value, at the end of the reporting period, of the respective currency that the Group agreed to buy (positive amount) or sell (negative amount) before netting of positions and payments with the counterparty. The net total represents the fair value of the currency derivatives. The above analysis includes only monetary assets and liabilities. Investments in equities and non-monetary assets are not considered to give rise to any material currency risk.

The following table presents sensitivities of profit or loss and equity to reasonably possible changes in exchange rates applied at the end of the reporting period relative to the functional currency of the respective

Group entities, with all other variables held constant:

	Impact on profit or loss	
	31 December 2022	31 December 2021
US Dollar strengthening by 10% (2021: 10%)	(39,646)	(32,903)
US Dollar weakening by 10% (2021: 10%)	39,646	32,903
Euro strengthening by 10% (2021: 10%)	(11,243)	(14,506)
Euro weakening by 10% (2021: 10%)	11,243	14,506
GBP strengthening by 10% (2021: 10%)	(5)	(1)
GBP weakening by 10% (2021: 10%)	5	1

The exposure was calculated only for monetary balances denominated in currencies other than the functional currency of the respective entity of the Group. The Group's exposure to currency risk at the end of the reporting period is not representative of the typical exposure during the year.

Interest rate risk. The Group takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows. Interest margins may increase as a result of such changes, but may reduce or create losses in the event that unexpected movements arise. Management monitors on a daily basis and sets limits on the level of mismatch of interest rate repricing that may be undertaken.

The table below summarises the Group's exposure to interest rate risks. The table presents the aggregated amounts of the Group's financial assets and liabilities at carrying amounts, categorised by the earlier of contractual interest repricing or maturity dates:

38 Financial Risk Management (Continued)

	Demand and less than 1 month	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2022						
Total financial assets	42,966	-	130,380	1,525	-	**174,871**
Total financial liabilities	(23,363)	(1,103)	(401,592)	(41,532)	(77,057)	**(544,647)**
Sensitivity gap at 31 December 2022	**19,603**	**(1,103)**	**(271,212)**	**(40,007)**	**(77,057)**	**(369,776)**
31 December 2021						
Total financial assets	56,062	-	-	-	-	**56,062**
Total financial liabilities	(19,182)	(309)	(351,206)	(50,389)	(87,824)	**(508,910)**
Sensitivity gap at 31 December 2021	**36,880**	**(309)**	**(351,206)**	**(50,389)**	**(87,824)**	**(452,848)**

Liquidity risk. Liquidity risk is the risk that an entity will encounter difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities. The Group is exposed to daily calls on its available cash resources. Liquidity risk is managed by management of the Group. Management monitors monthly rolling forecasts of the Group's cash flows.

The Group seeks to maintain a stable funding base primarily consisting of borrowings, trade and other payables. The Group invests the funds in diversified portfolios of liquid assets, in order to be able to respond quickly and smoothly to unforeseen liquidity requirements. The Group's liquidity portfolio comprises cash and cash equivalents (Note 16). Management estimates that the liquidity portfolio cash, bank deposits can be realised in cash within a day in order to meet unforeseen liquidity requirements.

The liquidity position is monitored and regular liquidity stress testing under a variety of scenarios covering both normal and more severe market conditions is performed by the Finance Department.

The table below shows liabilities at 31 December 2022 and 31 December 2021 by their remaining contractual maturity. The amounts disclosed in the maturity table are the contractual undiscounted cash flows, including gross finance lease obligations (before deducting future finance charges), gross loan commitments and financial guarantees. Such undiscounted cash flows differ from the amount included in the statement of financial position because the statement of financial position amount is based on discounted cash flows. Financial derivatives are included at the contractual amounts to be paid or received, unless the Group expects to close the derivative position before its maturity date in which case the derivatives are included based on the expected cash flows. For the purposes of the maturity analysis, embedded derivatives are not separated from hybrid (combined) financial instruments.

When the amount payable is not fixed, the amount disclosed is determined by reference to the conditions existing at the end of the reporting period. Foreign currency payments are translated using the spot exchange rate at the end of the reporting period.

38 Financial Risk Management (Continued)

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2022 and 2021 was as follows:

	Demand and less than 1 month	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2022						
Borrowing (Note 18)	826	2,576	150,196	74,344	96,239	324,181
Lease liabilities (Note 10)	73	198	211	916	424	1,822
Trade and other payables (Note 20)	23,060	-	270,200	-	-	293,260
Total future payments, including principal and interest payments	**23,959**	**2,774**	**420,607**	**75,260**	**96,663**	**619,263**
31 December 2021						
Borrowing (Note 18)	808	1,503	56,511	79,807	110,860	249,489
Lease liabilities (Note 10)	97	193	660	1,269	677	2,896
Trade and other payables (Note 20)	19,031	-	310,608	-	-	329,639
Total future payments, including principal and interest payments	**19,936**	**1,696**	**367,779**	**81,076**	**111,537**	**582,024**

39 Management of Capital

The Group's objectives when managing capital are to

- safeguard the Group's ability to continue as a going concern, in order to provide returns for owner and benefits for other stakeholders, and
- maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to owner, return capital to owner, or sell assets to reduce debt. Consistent with others in the industry, the Group monitors capital on the basis of the gearing ratios.

These ratios are calculated as follows:

- net debt divided by total equity as shown in the consolidated statement of financial position and
- net debt divided by total capital under management, which is the sum of net debt and total equity.

(a) Gearing ratios:

The gearing ratios were as follows:

	31 December 2022	31 December 2021
Net debt	211,887	163,189
Total equity	291,423	278,420
Total capital	**503,310**	**441,609**
Gearing ratios:		
Net debt to total equity ratio	72.7%	58.6%
Net debt to total capital ratio	42.1%	37.0%

39 Management of Capital (Continued)

(b) Net debt reconciliation:

The tables below set out an analysis of net debt and movements in net debt for each of the periods presented.

	Note	31 December 2022	31 December 2021
Borrowings	18	249,866	176,872
Lease liabilities	10	1,521	2,399
Gross debt		**251,387**	**179,271**
Less: Cash and cash equivalents (including restricted cash)	16	(39,500)	(16,082)
Net debt		**211,887**	**163,189**

	Liabilities from financing activities			Less: Other liquid financial assets		
	Borrowings	Lease liabilities	Sub total	Cash and cash equivalents	Sub total	Total
Net debt at 1 January 2021	**120,763**	**2,488**	**123,251**	**(17,971)**	**(17,971)**	**105,280**
Cash flows, other than interests	76,387	(1,252)	75,135	37	37	75,172
Lease term extension	-	1,246	1,246	-	-	1,246
Accrued interest	10,911	203	11,114	-	-	11,114
Interest paid/received	(10,216)	(203)	(10,419)	(160)	(160)	(10,579)
Foreign exchange adjustments	(20,973)	(313)	(21,286)	2,012	2,012	(19,274)
Recognised other tax asset	-	230	230	-	-	230
Net debt at 31 December 2021	**176,872**	**2,399**	**179,271**	**(16,082)**	**(16,082)**	**163,189**
Cash flows, other than interests	101,579	(1,043)	100,536	(27,162)	(27,162)	73,374
Lease term extension	-	310	310	-	-	310
Accrued interest	15,707	135	15,842	-	-	15,842
Interest paid/received	(11,644)	(135)	(11,779)	(210)	(210)	(11,989)
Foreign exchange adjustments	(32,648)	(325)	(32,973)	3,954	3,954	(29,019)
Recognised other tax asset	-	180	180	-	-	180
Net debt at 31 December 2022	**249,866**	**1,521**	**251,387**	**(39,500)**	**(39,500)**	**211,887**

40 Fair Value Disclosures

Fair value measurements are analysed by level in the fair value hierarchy as follows: (i) level one are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities, (ii) level two measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices), and (iii) level three measurements are valuations not based on observable market data (that is, unobservable inputs). Management applies judgement in categorising financial instruments using the fair value hierarchy. If a fair value measurement uses observable inputs that require significant adjustment, that measurement is a Level 3 measurement. The significance of a valuation input is assessed against the fair value measurement in its entirety.

Assets and liabilities not measured at fair value but for which fair value is disclosed

Fair values analysed by level in the fair value hierarchy and the carrying amount of assets and liabilities not measured at fair value are as follows:

	31 December 2022				31 December 2021			
	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying amount	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying amount
Financial Assets								
- Loans issued	-	5,608	-	5,608	-	2,394	-	2,394
- Trade and other financial receivables	-	-	3,466	3,466	-	-	37,586	37,586
- Finance lease receivable	-	-	126,297	126,297	-	-	-	-
- Cash and cash equivalents	112	39,388	-	39,500	77	16,005	-	16,082
Total assets	**112**	**44,996**	**129,763**	**174,871**	**77**	**18,399**	**37,586**	**56,062**
Financial Liabilities								
- Borrowings	-	249,866	-	249,866	-	176,872	-	176,872
- Trade and other financial payables	-	-	293,260	293,260	-	-	329,639	329,639
Total liabilities	**-**	**249,866**	**293,260**	**543,126**	**-**	**176,872**	**329,639**	**506,511**

41 Events after the Reporting Period

Transactions with owner. As of the date of these consolidated financial statements the Group's charter capital was increased by GEL 50,438 thousand that was fully paid in cash by the owner.

Borrowings. As of the date of the consolidated financial statement the Group has received USD 34,198 thousand borrowing from the parent company.

The Group has repaid borrowings in the amount of USD 55 thousand from LLC Spesi.

The Group received EUR 3,000 thousand under credit agreement with Bank of Georgia signed in November 2019 and which was fully paid in April 2023.

The Group has started paying principal payments of the loan agreement of Tbilisi City LLC with Bank of Georgia and has paid EUR 750 thousand as of the date of these consolidated financial statements.

In July 2023 the Group obtained a borrowing with the amount of USD 5,000 thousand from Halyk Bank.

In September 2023 the Group signed loan agreement with Mtkvari Holding LLC with total limit USD 10,000 thousand. As of the date of these consolidated financial statements the Group has received USD 5,256 thousand under this agreement.

Loans issued. The Group has issued loan to Old City LLC (other related party) in the amount of GEL 182 thousand.

The Group has issued loan to Elita Burji LLC (entity under common control) in the amount of USD 922 thousand.

The Group has issued loan to Old City Panorama LLC (other related party) in the amount of USD 350 thousand.

Changes in Key Management. From 1 July 2023, Neil Robert Houghton has been appointed as the General Manager of Paragraph Shekvetili LLC. Additionally, the position of Director of Finance, formerly held by Sophiko Megrelishvili, has been filled by Merab Balamtsarashvili as the new Chief Accountant starting from 1 August 2023.

Other events. Minority shareholders increased subsidiary capital by USD 1,500 thousand out of which USD 840 was paid in cash as the date of these consolidated financial statements.

In 2023 GEL 5,721 thousand VAT asset was returned in cash to the Group by the Revenue Service of Georgia.

Changes occurred in the distribution of ownership shares among the shareholders of Tsisartkela LLC, reflecting the actual cash contributions made by each shareholder. As a result, the allocation of ownership shares among the shareholders changed twice:

- in August 2023 from the previous distribution of 60% for Georgian Tourism Development Fund LLC and 40% for Demasi LLC to 65.31% for Georgian Tourism Development Fund LLC and 34,69% for Demasi LLC.
- in September 2023, Georgian Tourism Development LLC acquired complete ownership of Tsisartkela LLC by purchasing all shares previously held by Demasi LLC. As part of the agreement, GTDF committed to fully reimbursing the capital contributions made by Demasi LLC up to that point, in exchange for the shares.

In May 2023, the Group has sold 9,253 square meter of non-agricultural land owned by Sea Side LLC making GEL 3,289 thousand gain on disposal.

Georgian Tourism Development Fund Group

Management Report

For the Year Ended 31 December 2022

Contents

1	The Group's Business Development, Performance and Position	1
2	Group's Development Plans	3
3	Review of the Research and Development Performed by the Group	3
4	Information on the Branches of the Group	3
5	Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators	4
6	Detailed Information on the Acquisition of its Own Shares	10
7	Additional Explanations of Amounts Given in the Annual Consolidated IFRS Financial Statements	10
8	Review of The Company's Credit, Market, Liquidity and Cash Flow Risks and Mechanisms for their Management	11
9	Major Risks and Uncertainties, Enterprise Goal and Policy with Respect to Financial Risk Management	11

1 The Group's Business Development, Performance and Position

This Management Report has been prepared in accordance with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2022 for Georgian Tourism Development Fund LLC (the "Company"), and its subsidiaries (together referred to as the "Group" or "Georgian Tourism Development Fund Group").

The Company was incorporated on 11 March 2014 by GCF Partners LLC (Georgian Co-Investment Fund) and is domiciled in Georgia.

The Company is a limited liability company and was set up in accordance with Georgian regulations and registered by National Agency of Public Registry LEPL with identification number: 405033734

On 14 April 2014, 100% shareholding in the Company was acquired by Frankston International S.A. Panama.

As at 31 December 2019 the immediate and ultimate parent company of Georgian Tourism Development Fund LLC was 'Frankston International S.A. Panama' JSC, and the Company was ultimately controlled by Mr. Bidzina Ivanishvili. On 31 December 2020, 'Frankston International S.A. Panama' JSC donated 100% of its ownership in Georgian Tourism Development Fund LLC to International Charity Fund "Cartu". As at 31 December 2022 and 2021 the Company was ultimately controlled by International Charity Fund "Cartu".

The Group's principal business activities are real-estate development and property management in the hospitality sector, hotel operations management, hotels cluster management and construction services.

The Group's principal subsidiaries and ownership interest at 31 December 2022 and 2021 are set out below.

		% of ownership interest held by the Group	
Name of entity	Operating segment	31 December 2022	31 December 2021
Tbilisi City LLC	Property development and management	100%	100%
Sololaki Hills LLC	Property development and management	100%	100%
Sololaki Rise LLC	Property development and management	100%	100%
Black Sea Resorts LLC	Property development and management	100%	100%
Hotels Management Company LLC	Hotel cluster management services	80%	80%
Sea Side LLC	Property development and management	100%	100%
Black Sea Riviera LLC	Property development and management	100%	100%
Tabori Resorts LLC	Property development and management	100%	100%
Georgian Eco Transport LLC	Property development and management	100%	100%
GTDF Solutions LLC	Construction services	100%	100%
Business Development LLC	Property development and management	100%	100%
Paragraph Shekvetili LLC	Hotel operations	100%	100%
Sighnaghi Holding LLC	Property development and management	100%	100%
Sastumro Sighnaghi LLC	Property development and management	70%	70%
Tsisartkela LLC	Property development and management	60%	40%
Paragraph Tabori Resorts LLC	Hotel operations (inactive)	100%	100%
Paragraph Tbilisi City LLC	Hotel operations (inactive)	100%	100%
Radius Ganmukhuri LLC	Hotel operations (inactive)	100%	100%
Paragraph Green Cape LLC	Hotel operations (inactive)	100%	100%
Paragraph Abastumani LLC	Hotel operations (inactive)	100%	100%
Bodbe Management LLC	Hotel operations (inactive)	70%	70%

On 20 May 2016, following subsidiaries: Black Sea Resorts LLC, Tbilisi City LLC and Sololaki Rise LLC signed the License Agreement with GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L. (Marriott International) on a limited, nonexclusive right to use the licensed marks and the international system of Marriott to operate the hotels.

On 3 August 2017 Black Sea Resorts LLC started operating high profile luxury hotel Paragraph Resort & Spa Shekvetili, Autograph Collection in village Shekvetili, a 220-room hotel in a test mode. The Company started hotel operation under the License Agreement with GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L. (Marriott International) on a limited, nonexclusive right to use the licensed marks and the international system of Marriott from 1 April 2018 to operate the hotel. On 1 April 2019 Black Sea Resorts LLC leased out whole property to its subsidiary, Paragraph Shekvetili LLC, which continued operating hotel.

1 The Group's Business Development, Performance and Position (Continued)

Paragraph Resort & Spa Shekvetili is a brand name of the hotel and located in Shekvetili (Guria region, Shekvetili village), a fast-growing tourist attraction at the Black Sea resort area, between magnetic sand beachfront and private pine tree forest.

The 5-Star hotel features magnificent views on Black Sea beach, a 400 sqm walk-through aquarium with exotic marine life, a 115-meter-long outdoor filtered seawater pool built in the Sea, indoor swimming pools, winter gardens with exotic plants, cafes, bars, seven themed restaurants, a spa, and magnetic sand procedures, a kids' club, giant toboggan, tennis courts, sports fields, and a cinema. The property combines bold contemporary design, bland of unique, extravagant features and most exceptional level of services.

In January 2022, the Group initiated a financial leasing agreement with LLC Finservice, wherein they leased a portion of land, a building, and movable assets for a duration of 2 years. At the conclusion of the lease term, the lessor will transfer ownership of the assets to the lessee.

As of 31 December 2022 the Group had following ongoing projects:

- Tbilisi City LLC - Paragraph hotel freedom square. The project is located on Freedom Square in the center of Tbilisi and will operate as part of Marriott International's Luxury Collection. This luxury hotel will feature 220 rooms of six different categories, with spectacular views of Tbilisi, conference rooms, meeting facilities, office areas, retail space and a spa and fitness center with an infinity pool. The hotel will have a cable car connection with the Paragraph Hotel & Convention Center Tbilisi – Autograph Collection, another investment project in the fund's portfolio.
- Sololaki Rise LLC - Paragraph Hotel & Convention Center, Tbilisi – Autograph Collection is a mixed-use development overlooking Tbilisi, located just a 5-minute drive from the city center. The project will feature a 190-room hotel, which will operate as part of Marriott International's Autograph Collection. The facilities will include several restaurants and the largest convention center in Tbilisi. Leisure facilities will include a spa, fitness center and large outdoor pool overlooking the city. The development will also include over 150 upscale serviced apartments with magnificent views of the city, as well as office and retail areas. The project will be linked with a cable car to two other projects: Paragraph Golf & Spa Resort Tabori Hill, Tbilisi – Autograph Collection and Paragraph Hotel Freedom Square, Tbilisi – Luxury Collection.
- Black Sea Riviera LLC – Paragraph Resort Ganmukhuri. Paragraph Ganmukhuri is a 160-room hotel located on the Black Sea shore near Anaklia, an area famous for its electronic music festival held each summer. (Samegrelo-Upper Svaneti region, village Ganmukhuri). The hotel will feature indoor and outdoor swimming pools, a spa and fitness center, sports facilities and a children's club.
- Tabori Resorts LLC - Paragraph Golf & Spa Resort Tabori Hill, Tbilisi – Autograph Collection is a multifunctional recreation complex located in Tbilisi, adjacent to the unique Tbilisi Botanical Garden. The resort will feature a 170-room luxury hotel, a 9-hole golf course, a clubhouse, various sports facilities, restaurants and cafes. The project will have a cable car connection with the Paragraph Convention Center and Paragraph Luxury Collection hotels, allowing visitors to access the resort from the city center in just 10 minutes using eco-friendly public transport.
- Business Development LLC - Wellness and Spa Resort on Mtsvane Kontskhi (Green Cape) is a luxury spa resort development project located in the Adjara region. The resort is situated on the Green Cape, next to the unique Batumi Botanical Garden and overlooking the Black Sea and Batumi. The luxury hotel, which will be operated by an international brand, will feature 120 rooms, a wellness center spa and a fitness center, restaurants, and sports facilities. The project will also include 78 serviced apartments, a separate outdoor swimming pool, restaurants and a dedicated parking area.
- Sastumro Signaghshi LLC - The four-star hotel is located near Sighnaghi with a spectacular 360° aerial panoramas of the city and Alazani Valley. The project will feature a 130-room hotel with various on-site facilities, such as spa and fitness centers, indoor and outdoor swimming pools, wine bar, wine cellar, high-class restaurant, a large ballroom and a roof lounge with beautiful views over Kakheti region.

1 The Group's Business Development, Performance and Position (Continued)

- Tsisartkela LLC – Paragraph Wellness Resort & Spa, Abastumani - The five-star hotel is located in the historical resort of Abastumani, Samtskhe–Javakheti region, famous for its curative climate, and popular for wellness and medical treatments throughout 19th and 20th centuries. The project will feature a 140-room hotel with spectacular views over the coniferous forest. Facilities include a spa, a swimming pool, restaurant, conference hall and a rooftop terrace with 360° aerial panoramas.

During 2022 and 2021 financial years, Hotels Management Company LLC provided consulting services to several subsidiaries of the Group and hotel cluster management services to Paragraph Shekvetili LLC.

During 2022 the Group's wholly owned subsidiary GTDF Solutions LLC continued providing construction services to group companies and external parties.

Relationship with employees. The Group has a well-structured recruitment policy, and the Group recruits only candidates with relevant qualifications, experience, and skills.

Relationship with suppliers and customers. The Group has established strong professional relationships with customers by demonstrating customer care, loyalty and quality service.

Relationship with the tax authority. The tax accounting system of the Group is well managed. The accounting department of the Group is staffed with employees with good experience in tax legislation, who undergo regular tax-related training provided by the top audit companies in Georgia, to be on track with changes in the tax legislation affecting the Group.

2 Group's Development Plans

The Group will be mainly focused on acquiring new land plots and developing high profile luxury hotels throughout Georgia, providing hotel operations, hotels cluster management and construction services, increasing the sales and improvement of operating figures.

The Group's plan in property development and management segment is to complete ongoing projects on time and within the approved budget. Also, the Group is willing to add new facilities to the existing portfolio and increase the number of beds/rooms.

The Group plans to add new hotels under management in the hotel operations segment and improve the operating performance of the existing hotels.

The Group is going to increase and diversify the portfolio of hotels under the cluster management services segment by providing high quality service.

The main objective of the Group in the construction service segment is to increase the volume and quality of services provided to internal and external parties.

3 Review of the Research and Development Performed by the Group

In 2022 and 2021 the Group was not engaged in any research and development activities.

4 Information on the Branches of the Group

The Group does not have any branches.

5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators

Abbreviations:

1	Hotel operating period	-	From 3 August 2017 to 1 April 2018 hotel was operating in a test mode. From 1 April 2019 Black Sea Resorts stopped hotel operations and leased out the whole property to its subsidiary – Paragraph Shekvetili LLC.
2	GEL	-	Georgian Lari, national currency of Georgia
2	US$	-	United States Dollar
4	EUR	-	Euro
5	CapEx	-	Capital expenditure, represents cash outflow for additions to non-current assets other than financial instruments
6	FCF	-	Cash flows from operations less CapEx
7	ROAA	-	Return on average total assets, Profit/(loss) for the period divided by average total assets for the same period
8	ROAE	-	Return on average total equity, Profit/(loss) for the period divided by average total equity for the same period
9	EBITDA	-	Earnings/(Losses) before interest, taxes, depreciation and amortization
10	Adjusted EBITDA	-	EBITDA less non-recurring incomes and expenses
11	Operating costs	-	Sum of recurring costs (cost of revenue, selling and distribution expenses and administrative expenses)
12	OR	-	Occupancy rate
13	ADR	-	Average daily room rate
14	RevPAR	-	Room revenue per available room
15	TRevPAR	-	Total hotel service revenue per available room
16	FTEs	-	Full-time equivalent employees
17	NBG	-	National Bank of Georgia
18	NMF	-	Not meaningful figure to present

5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators (Continued)

Below are presented highlights of the Group's financial position, its performance and cash flows together with financial ratios and operating data.

Selected Consolidated Statement of Financial Position data were as follows (end of period balances):

	2022	2021	Change y-o-y, %
Total assets, *of which*:	902,571	837,237	7.8%
Property, plant and equipment	614,282	696,806	(11.8%)
Right-of-use assets	1,359	1,944	(30.1%)
Prepayments for capital expenditure	89,691	65,320	37.3%
Operating tax assets	7,158	10,988	(34.9%)
Finance lease receivable	126,297	-	NMF
Trade and other receivables	6,604	39,036	(83.1%)
Cash and cash equivalents	39,300	15,882	147.4%
All other assets	17,880	7,261	146.2%
Total equity, *of which*:	291,423	278,420	4.7%
Charter capital	557,467	507,029	9.9%
Accumulated losses	(293,249)	(258,166)	13.6%
Equity attributable to owner of the parent Company	264,218	248,863	6.2%
Equity attributable to non-controlling interests	27,205	29,557	(8.0%)
Total liabilities, *of which*:	611,148	558,817	9.4%
Borrowings	249,866	176,872	41.3%
Lease liabilities	1,521	2,399	(36.6%)
Trade and other payables	353,610	375,763	(5.9%)
All other liabilities	6,151	3,783	62.6%

As of 31 December 2022, Group's total assets reached to GEL 902,571 thousand, 7.8% y-o-y change. The main reason for this significant increase is additions on property, plant and equipment, which amounted to GEL 126,521 thousand, of which GEL 11,202 thousand was added through capitalised borrowing costs. In 2022 part of the property, plant and equipment was reclassified as finance lease receivable, as the Group entered into a lease agreement. In 2022 the part of the Group's property plant and equipment experienced an impairment which was estimated by independent appraiser expert. Because of these reasons represented property, plant and equipment is less than prior year, however, simultaneously finance lease receivable is increased.

Prepayments for capital expenditures have increased by 37.3%, mainly due to several Group projects being on active construction stage (Tabori Resorts LLC, Tsisarktela LLC).

Group's borrowings increased by GEL 72,994 thousand (41.3% increase y-o-y) as new borrowings were obtained mainly from the parent company International Charity Fund "Cartu" and from Financial Institutions (JSC Bank of Georgia and TBC Bank).

As of 31 December 2022, Group's trade and other receivable balance have decreased by (83.1%) and increased cash and cash equivalent balance by 146.2%, therefore in Q4 2022 receivables from sale of subsidiary which amounted GEL 37,487 thousand was collected totally.

Selected Consolidated Statement of Financial Position data were as follows (average balances):

(Average balances)	2022	2021	Change y-o-y, %
Total assets	869,905	786,138	10.7%
Total equity, *of which*:	284,922	271,408	5.0%
Equity attributable to owner of the parent Company	256,541	242,645	5.7%
Total liabilities	584,983	514,730	13.6%

5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators (Continued)

Selected Consolidated Statement of Profit or Loss data were as follows:

	2022	2021	Change y-o-y, %
Consolidated total revenue	53,579	39,208	36.7%
Consolidated gross profit	25,186	10,173	147.6%
Consolidated EBITDA	(59,186)	2,472	(2,494.3%)
Consolidated adjusted EBITDA	(59,186)	2,472	(2,494.3%)
Consolidated operating costs	(63,393)	(60,955)	4.0%
Consolidated operating loss	(67,200)	(7,620)	781.9%
Consolidated adjusted operating profit/(loss)	21,566	(7,620)	(383.0%)
(Loss)/profit for the year, *attributable to:*	(38,592)	11,451	(437.0%)
Owner of the parent Company	(35,083)	12,436	(382.1%)
Non-controlling interests	(3,509)	(985)	256.2%

Selected Consolidated Statement of Cash Flows data were as follows:

	2022	2021	Change y-o-y, %
Net cash used in operating activities	(6,355)	(16,885)	(62.4%)
Net cash used in investing activities	(119,135)	(60,724)	96.2%
Net cash from financing activities	152,862	77,732	96.7%
Cash and cash equivalents at the end of the period	39,300	15,882	147.4%
Consolidated CapEx	(115,922)	(60,616)	91.2%
Consolidated FCF	(122,277)	(77,501)	57.8%

Selected consolidated financial ratios were as follows:

	2022	2021	Change y-o-y, %
ROAA:			
(Loss)/profit for the period/year attributable to owner of the parent	(4.0%)	1.6%	
(Loss)/profit for the period/year	(4.4%)	1.5%	
ROAE:			
(Loss)/profit for the period/year attributable to owner of the parent	(12.3%)	4.6%	
(Loss)/profit for the period/year	(13.5%)	4.2%	
Consolidated gross profit margin	47.0%	25.9%	
Consolidated EBITDA margin	(110.5%)	6.3%	
Consolidated adjusted EBITDA margin	(110.5%)	6.3%	
Consolidated operating loss margin	(125.4%)	(19.4%)	
Consolidated adjusted operating profit/(loss) margin	40.3%	(19.1%)	
Consolidated operating costs, as % of revenue	(118.3%)	(155.5%)	
Consolidated net profit/(loss) margin:			
(Loss)/profit for the year from continuing operations attributable to owner of the parent	(65.5%)	31.7%	
(Loss)/profit for the period/year	(72.0%)	29.2%	
CapEx as a % of revenue	(216.4%)	(154.6%)	
FCF as a % of revenue	(228.2%)	(197.7%)	
OR	59.0%	53.5%	
ADR	457	475	(3.8%)
RevPAR	270	254	6.3%
TRevPAR	667	488	36.7%

5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators (Continued)

Selected consolidated operating data were as follows:

	2022	2021	Change y-o-y, %
Currency exchange rates - per 'NBG':			
US$ 1 = GEL (e-o-p)	2.7020	3.0976	(12.8%)
EUR 1 = GEL (e-o-p)	2.8844	3.5040	(17.7%)
US$ 1 = GEL (Average)	2.9156	3.2209	(9.5%)
EUR 1 = GEL (Average)	3.0792	3.8140	(19.3%)
Consolidated # of FTEs, e-o-p:	596	570	4.6%
Consolidated # of FTEs, average:	607	578	5.0%
Consolidated total revenue per average # of FTEs	88	68	29.4%
Consolidated operating costs per average # of FTEs	(104)	(105)	(1.0%)
Consolidated payroll expenses per average # of FTEs	(30)	(29)	3.4%
# of rooms available, net per period	80,300	80,300	0.0%
# of rooms occupied-paid per period	47,353	42,970	10.2%
Land bank (m^2), e-o-p	779,748	755,115	3.3%

The Group's total consolidated revenue was as follows:

	2022	2021	Change y-o-y, %
Revenue from rooms	21,643	20,414	6.0%
Revenue from food	11,491	10,579	8.6%
Revenue from beverage	1,950	1,920	1.6%
Revenue from health club/spa	2,165	1,746	24%
Revenue from other departments and other income	445	401	11%
Total hotel service revenue	***37,694***	***35,060***	***7.5%***
Revenue from construction contract	658	3,613	(81.8%)
Revenue from management services rendered	530	535	(0.9%)
Total revenue from contracts with customers	***38,882***	***39,208***	***(0.8%)***
Finance income on the finance lease receivable	14,697	-	NMF
Revenue from finance lease receivable	***14,697***	***-***	***NMF***
Total revenue	**53,579**	**39,208**	**36.7%**

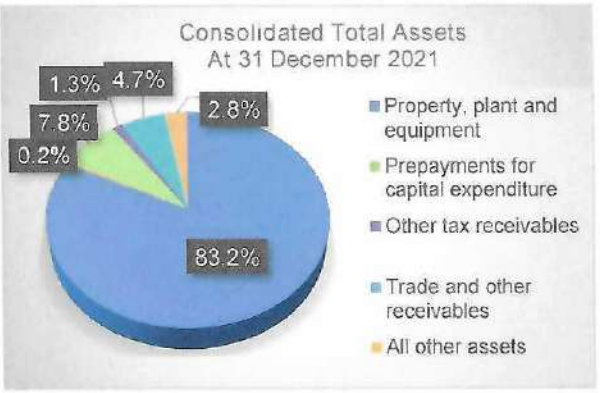
The Group's subsidiary – GTDF Solutions LLC is the only entity generating revenue from construction contracts. The entity started its operations from Q4-2017. Consolidated revenue amounted GEL 658 thousand in 2022, 81.8% y-o-y decrease.

Revenue from finance lease receivable is GEL 14,697 thousand in 2022 and was nil in 2021, as the finance lease receivable was recognised in January 2022.

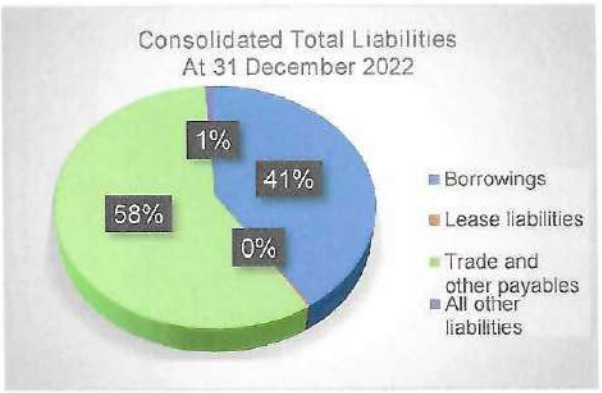
5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators (Continued)

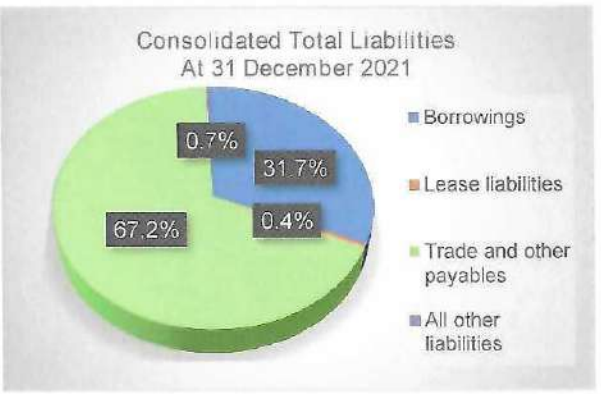
The composition of Group's total consolidated assets as of 31 December 2022 and 2021 were as follows:



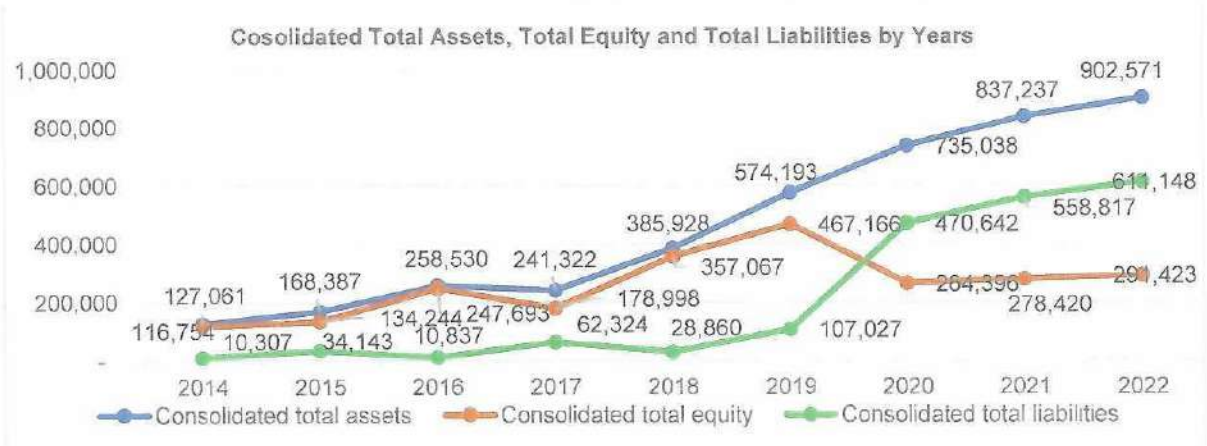


The composition of Group's total consolidated liabilities as of 31 December 2022 and 2021 were as follows:



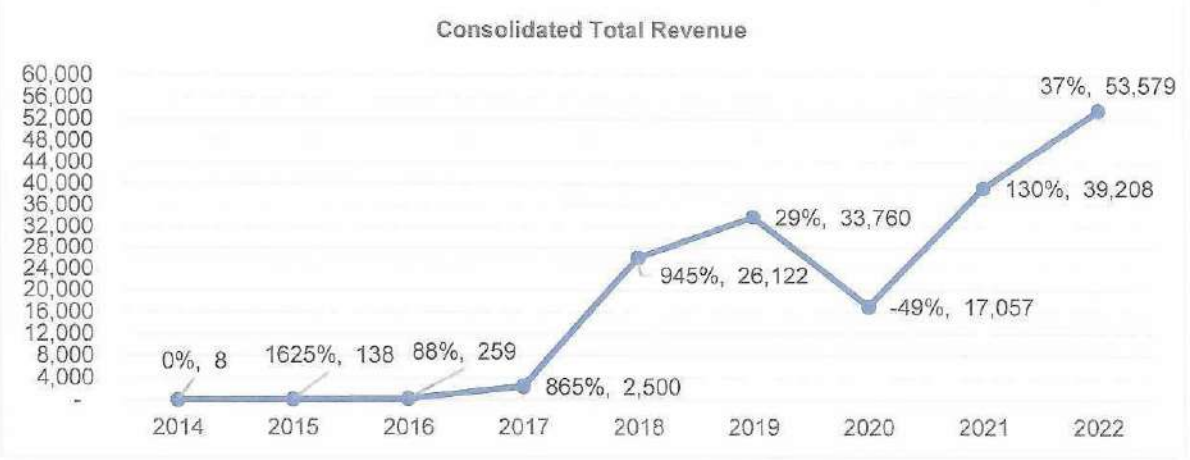


The Group's consolidated total assets, total equity and total liabilities by years from 2014 to 2022 were as follows:

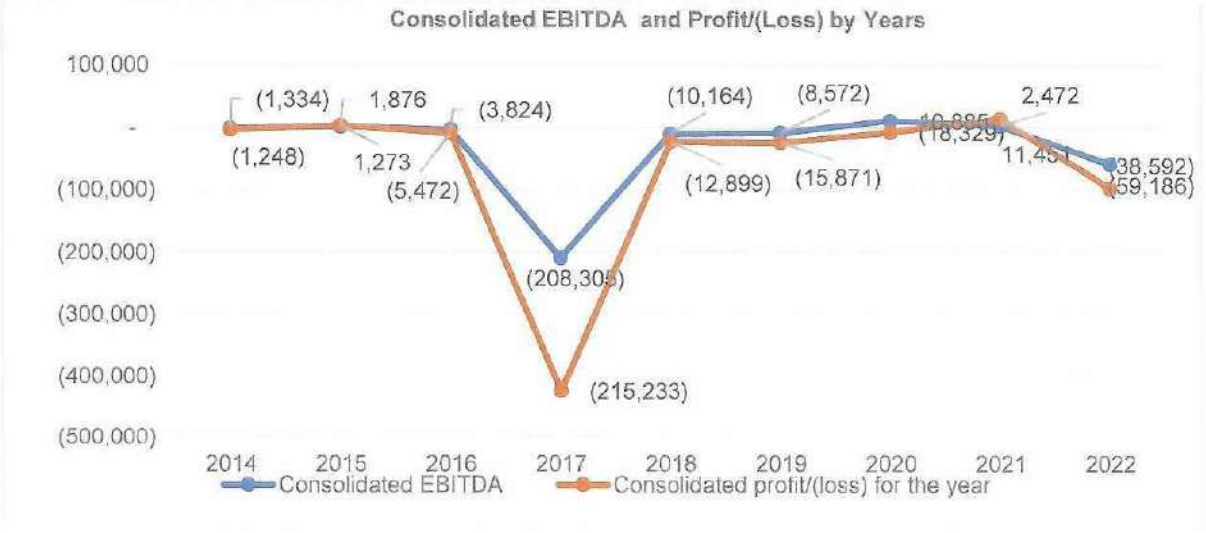


5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators (Continued)

The Group's consolidated revenue by years from 2014 to 2022 were as follows:

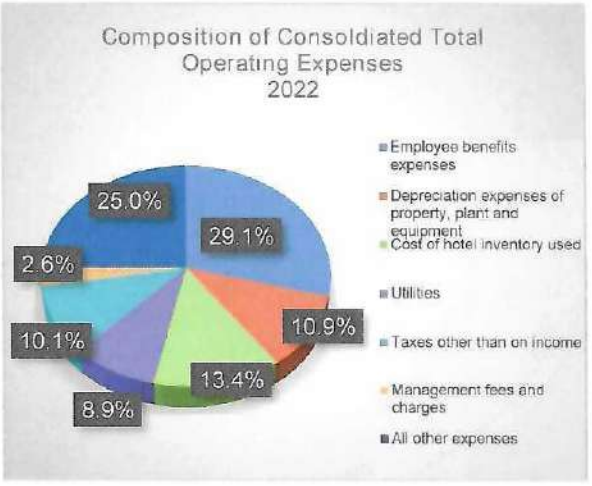


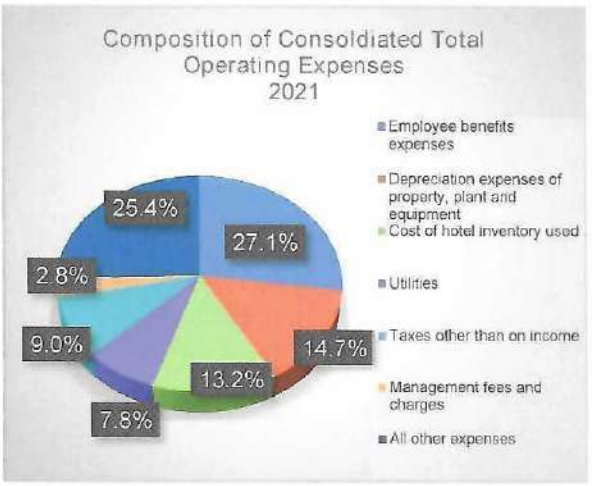
The Group's consolidated EBITDA and profit or loss by years from 2014 to 2022 were as follows:



5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators (Continued)

The composition of the Group's consolidated operating expenses in 2022 and 2021 were as follows:





Total operating expenses increased by GEL 2,496 thousand (4.1% y-o-y increase) and amounted to GEL 63,451 thousand in 2022. The main attributable to the increased expenses is increased repair and maintenance expenses.

6 Detailed Information on the Acquisition of its Own Shares

In December 2022, a change occurred in the distribution of ownership shares among the shareholders of Tsisartkela LLC, reflecting the actual cash contributions made by each shareholder. As a result, the allocation of ownership shares among the shareholders changed from the previous distribution of 51% for Georgian Tourism Development Fund LLC and 49% for Demasi LLC to 60% for Georgian Tourism Development Fund LLC and 40% for Demasi LLC

In 2021 no acquisition of own shares was made by the Group.

7 Additional Explanations of Amounts Given in the Annual Consolidated IFRS Financial Statements

The leading position on the market and strong consolidated financial performance of the Group is driven by several important factors:

- *Service and customer satisfaction* – Focus on Customer Service and Satisfaction is the sole focus for the Group and it strives on a daily basis to exceed customer expectations. The anticipation of guest needs and complete and undivided attention to the slightest of details is what sets the hotel apart from the rest. As a true testament to its dedication to the highest level of customer satisfaction, the hotel was ranked as No.1 in Marriott's most important criteria: "intend to recommend" not only amongst Autograph Collection hotels, but entirely in Europe among all of Marriott's Franchise portfolio hotels in 2018;
- *Management of the Hotels* – Every member of the Group's top management has extensive practical experience in working at international hotel chains across Europe and Asia. Continuous and day-to-day training of the associates and dedication to strong customer service and the pillars of the management practice, which embraces core principles of associate and customer appreciation;
- The Group annually pays franchise fee to Marriott International. Management fees are variable and determined based on room revenue. In 2022 management fees amounted to GEL 1,098 thousand (2021: GEL 1,375 thousand).
- In 2017, the Group entered into general management service agreement with Georgian Co-Investment Fund, which is entity under common control. General management service fees amounted to GEL 1,666 thousand in 2021 (2021: GEL 1,684 thousand).

8 Review of The Company's Credit, Market, Liquidity and Cash Flow Risks and Mechanisms for their Management

Credit risk. The majority of the Group's sales are made in cash, before the service delivery to the customer; consequently, the Group has no issues with the collection of receivables.

Liquidity risk. Liquidity risk arises from the Group's management of working capital and payment of lease fees. It is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting its financial obligations as they fall due. The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group reputation. In case the Group has liquidity issue, owner company is committed for capital contribution.

Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities. The majority of the Group's current liabilities and current assets are due to/from related parties and therefore management believes that this provides the Group with sufficient flexibility with regard to the timing of payments and receipts as required for ensuring adequate liquidity in the business into the future.

Considering the nature of the business, there are no delays in the collection of receivables.

9 Major Risks and Uncertainties, Enterprise Goal and Policy with Respect to Financial Risk Management

The key risks and uncertainties are related to the following:

Currency risk. Currency risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rates.

The Group has exposure to the effects of fluctuations in the prevailing foreign currency exchange rates on its financial position and cash flows. In respect of currency risk, management sets limit on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored monthly.

Political risks. An unstable political environment could negatively impact the demand for products, revenues and profitability. The management closely monitors the development of the political environment, to predict the potential development and potential threats to act correspondingly.

Guest behaviour. Lawsuits from people who are injured or damage to guestrooms can represent a significant risk to the hotel business. The hotels have internal controls in place to handle guest destruction and ensure travelers' safety during their stay.

Data privacy risk. The hotel collects a lot of information about their guests (names, addresses, credit card info, etc.), which makes hotel business popular targets among cybercriminals and hackers. The Group entities use a digital system to automate tasks and manage their data, which reduces the potential risk of hacking the system to minimum.

Market risk. The Group takes on exposure to market risks. Market risks arise from open positions in (a) foreign currencies, (b) interest-bearing assets and liabilities and (c) equity investments, all of which are exposed to general and specific market movements. Management sets limits on the value of the risk that may be accepted, which is monitored daily. However, the use of this approach does not prevent losses outside of these limits in the event of more significant market movements.

Interest rate risk. The Group takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows.

9 Major Risks and Uncertainties, Enterprise Goal and Policy with Respect to Financial Risk Management (Continued)

Covid-19 effect on the Group. In light of the announcement of the new Coronavirus (COVID-19) as a pandemic, a state of emergency has been declared across the country since March 21, 2020, a number of business activities have been restricted and facilities have been closed. The lockdown effected Group's activities in 2020. Subsequently in 2021, restrictions on tourism sector were mostly lifted by the government which caused significant improvement of the Group's financial performance and the economic environment of the country in general. There have been no further lockdowns in 2022 and the Georgian economy demonstrated positive dynamics in recovery from the pandemic. The Group has managed to recover from the pandemic and managed to increase revenues in both 2021 and 2022.

As of the date of this report, the Group continues its operations on a daily bases and has the intent and ability to take actions necessary to continue as a going concern.

Approved for the issue and signed on 16 November 2023

George Baldarashvili
Group Chief Executive Officer

David Lipartia
Group Chief Financial Officer

საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი)

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

31 დეკემბერი 2022

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 1
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება 3
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 6
3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები 7
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას 26
5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 28
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში 30
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 34
8 ძირითადი საშუალებები 38
9 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან 41
10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები 42
11 კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები 43
12 მარაგები 45
13 სხვა საგადასახადო მოთხოვნები 45
14 გაცემული სესხები 45
15 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 46
16 ფული და ფულის ეკვივალენტები 46
17 საწესდებო კაპიტალი 47
18 სესხები 47
19 სხვა საგადასახადო ვალდებულებები 48
20 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 48
21 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები 48
22 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 48
23 ამონაგების თვითღირებულება 49
24 გაყიდვების და დისტრიბუციის დანახარჯები 49
25 ადმინისტრაციული ხარჯები 50
26 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით 50
27 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები 51
28 ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები 51
29 სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა 52
30 პროფესიული მომსახურებები 52
31 მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, წმინდა 52
32 სხვა შემოსულობები, წმინდა 52
33 ფინანსური შემოსავალი და დანახარჯები 53
34 მნიშვნელოვანი არაფულადი საინვესტიციო და საფინანსო საქმიანობები 53
35 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები 54
36 ძირითადი შვილობილები 56
37 არამაკონტროლებელი წილი 58
38 ფინანსური რისკის მართვა 62
39 კაპიტალის მართვა 70
40 რეალური ღირებულების გამჟღავნება 71
41 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები 72

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, გარდა ჩვენი დასკვნის პირობითი მოსაზრების საფუძვლის სექციაში აღწერილი საკითხის შესაძლო ეფექტებისა, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება („ფინანსური ანგარიშგება“) ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ („კომპანია“) და მისი შვილობილების (ერთად - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები, რომელიც მოიცავს მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებს და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ები) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით ჩვენი პასუხისმგებლობები დამატებით აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში: აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე.

მიგვაჩნია, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები ჩვენი მოსაზრებისთვის საკმარის და შესაფერის საფუძველს წარმოადგენს.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის („IESBA“-ის კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ „IESBA“-ის კოდექსით გათვალისწინებული ჩვენი სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია შედგება მმართველობითი ანგარიშგებისგან (მაგრამ არ მოიცავს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას მასზე).

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა რომ წავიკითხოთ მმართველობითი ანგარიშგება და ამით განვსაზღვროთ, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენს მიერ აუდიტში მოპოვებულ ცოდნასთან, ან სხვანაირად ხომ არ არის არსებითად მცდარი.

ამ საკითხთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

დამატებით, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით ჩვენ მოგვეთხოვება რომ გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობითი ანგარიშგების გარკვეული ნაწილების შესახებ თუ რამდენად შეესაბამება ისინი შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და განვსაზღვროთ შეიცავს თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენი აზრით:

- იმ წლის მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებაა მომზადებული, შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას;
- მმართველობითი ანგარიშგება შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტს.

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ჯგუფის ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს, შეუძლია თუ არა ჯგუფს განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და საჭიროების შემთხვევაში, პასუხისმგებელია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და აღრიცხვის საფუძვლად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების გამჟღავნებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან ოპერაციების შეწყვეტა, ან მას არა აქვს აღნიშნულის განხორციელების გარდა სხვა რეალური ალტერნატივა.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და გამოვცეთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, როცა ასეთი 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 მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას დაეყრდნობიან.ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტის ფარგლებში ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს, განვსაზღვრავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისათვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისათვის საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, ინფორმაციის არასწორ ინტერპრეტირებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას და სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას, ასევე შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- დასკვნას ვაკეთებთ ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე - არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა, ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, ჩვენ გვევალება აუდიტორის ანგარიშში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ემყარება აუდიტორის ანგარიშის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მოვლენების ან პირობების გავლენით ჯგუფმა შეიძლება შეწყვიტოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტის რწმუნებას საწარმოების ფინანსურ ინფორმაციასთან ან ჯგუფის ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებით რათა გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის გაძღოლაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ ვრჩებით პასუხისმგებელი მხოლოდ ჩვენი აუდიტის მოსაზრების მიმართ.

  სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს დაგეგმილი აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტორული შემოწმებით გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ფაქტების შესახებ, მათ შორის აუდიტორის მიერ გამოვლენილი შიდა კონტროლის ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანების შესახებ.

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (Reg.# SARAS-F-775813)

ნინო ქადაგიშვილი (Reg.#SARAS-A-506913)

16 ნოემბერი 2023
თბილისი, საქართველო

შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი“ (ჯგუფი)
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	614,282	696,806
აქტივების გამოყენების უფლებები	10	1,359	1,944
არამატერიალური აქტივები		700	531
კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები	11	89,691	65,320
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	9	126,297	-
შეზღუდული ფული	16	200	200
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**832,529**	**764,801**
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	12	10,508	4,136
სხვა საგადასახადო მოთხოვნები	13	7,158	10,988
გაცემული სესხები	14	5,608	2,394
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15	6,604	39,036
ფული და ფულის ეკვივალენტები	16	39,300	15,882
სხვა აქტივები		864	-
სულ მიმდინარე აქტივები		**70,042**	**72,436**
სულ აქტივები		**902,571**	**837,237**
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	17	557,467	507,029
აკუმულირებული ზარალი		(293,249)	(258,166)
მშობელი კომპანიის მფლობელზე მისაკუთვნებელი საკუთარი კაპიტალი		**264,218**	**248,863**
არამაკონტროლებელი წილი	36	**27,205**	**29,557**
სულ საკუთარი კაპიტალი		**291,423**	**278,420**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	18	115,173	136,495
საიჯარო ვალდებულებები	10	1,123	1,581
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**116,296**	**138,076**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	18	134,693	40,377
საიჯარო ვალდებულებები	10	398	818
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	19	4,903	2,648
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20	353,610	375,763
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	21	1,248	1,135
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**494,852**	**420,741**
სულ ვალდებულებები		**611,148**	**558,817**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**902,571**	**837,237**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2023 წლის 16 ნოემბერს.

გიორგი ბაიდარაშვილი
ჯგუფის აღმასრულებელი დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსური დირექტორი

შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი“ (ჯგუფი)
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	2022	2021
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	22	38,882	39,208
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციაზე	9	14,697	-
სულ ამონაგები		**53,579**	**39,208**
ამონაგების თვითღირებულება	23	(28,393)	(29,035)
საერთო მოგება		**25,186**	**10,173**
სხვა შემოსავალი		396	520
გაყიდვების და დისტრიბუციის დანახარჯები	24	(672)	(657)
ადმინისტრაციული ხარჯები	25	(34,328)	(31,263)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, წმინდა	31	(3,337)	(4,512)
გაუფასურების ზარალი	8	(64,878)	-
სხვა შემოსულობები, წმინდა	32	10,433	18,119
საოპერაციო ზარალი		**(67,200)**	**(7,620)**
ფინანსური შემოსავალი	33	33,529	21,768
ფინანსური დანახარჯები	33	(4,921)	(2,697)
ფინანსური შემოსავალი, წმინდა		28,608	19,071
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(38,592)**	**11,451**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის (ზარალი)/მოგება		**(38,592)**	**11,451**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი		**(38,592)**	**11,451**
სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი) მისაკუთვნებელი:			
- მშობელი კომპანიის მფლობელზე		(35,083)	12,436
- არამაკონტროლებელ წილზე	37	(3,509)	(985)
სულ წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი		**(38,592)**	**11,451**

	შენიშვნა	მშობელი კომპანიის მფლობელზე მისაკუთვნებელი			არამაკონტროლებელი წილი	სულ საკუთარი კაპიტალი
		საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ		
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**507,029**	**(270,602)**	**236,427**	**27,969**	**264,396**
ოპერაციები მფლობელებთან მათი უფლებამოსილების ფარგლებში:						
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	17	-	-	-	9,048	9,048
გადაუხდელი კაპიტალი	17	-	-	-	(6,475)	(6,475)
სულ ოპერაციები მფლობელებთან		**-**	**-**	**-**	**2,573**	**2,573**
სრული შემოსავალი/(ზარალი):						
2021 წლის მოგება/(ზარალი)		-	12,436	12,436	(985)	11,451
სულ 2021 წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		-	**12,436**	**12,436**	**(985)**	**11,451**
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**507,029**	**(258,166)**	**248,863**	**29,557**	**278,420**
ოპერაციები მფლობელებთან მათი უფლებამოსილების ფარგლებში:						
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	17	50,438	-	50,438	(784)	49,654
გადაუხდელი კაპიტალი	17	-	-	-	1,941	1,941
სულ ოპერაციები მფლობელებთან		**50,438**	**-**	**50,438**	**1,157**	**51,595**
სრული ზარალი:						
2022 წლის ზარალი		-	(35,083)	(35,083)	(3,509)	(38,592)
სულ 2022 წლის სრული ზარალი		-	**(35,083)**	**(35,083)**	**(3,509)**	**(38,592)**
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**557,467**	**(293,249)**	**264,218**	**27,205**	**291,423**

	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებისგან გადახდების მიღება (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		61,837	46,018
მომწოდებლებისთვის გადახდები (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		(43,663)	(34,358)
დაქირავებულ პირთათვის გადახდები (საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით)		(19,506)	(22,445)
შემოსავლების სამსახურიდან საგადასახადო აქტივების დაბრუნება		19,223	15,552
გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა		(14,117)	(11,989)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლების მიღებები		1,426	592
ოპერაციებში მიღებული/(გამოყენებული) ფულადი სახსრები		**5,200**	**(6,630)**
მიღებული პროცენტი ფულზე და ფულის ეკვივალენტები		224	164
გადახდილი პროცენტი სესხებზე		(11,644)	(10,216)
გადახდილი პროცენტი საიჯარო ვალდებულებებზე		(135)	(203)
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		**(6,355)**	**(16,885)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
შემოსულობები შვილობილის გასვლიდან გასული ფულადი სახსრების გამოკლებით	36	37,005	3,446
წილის ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულებისთვის მიღებული ავანსი	36	-	43,597
გადახდები ქონების მშენებლობისთვის (დღგ-ს ჩათვლით)		(116,827)	(86,483)
გადახდები ძირითადი საშუალებების შესაძენად (დღგ-ს ჩათვლით)		(36,018)	(21,176)
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		116	-
გადახდები არამატერიალური აქტივების შესაძენად		(198)	-
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	14	(3,213)	(2,263)
დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების დაფარვა	14	-	2,103
მიღებული პროცენტი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხებიდან	14	-	52
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(119,135)**	**(60,724)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობა საწესდებო კაპიტალის ზრდიდან	17	52,326	2,597
შემოსულობები სესხებიდან		180,032	93,453
სესხების დაფარვა		(78,453)	(17,066)
საიჯარო ვალდებულებების ძირი ნაწილის დაფარვა		(1,043)	(1,252)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		**152,862**	**77,732**
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(3,954)	(2,012)
წმინდა ზრდა/(კლება) ფულის და ფულის ეკვივალენტებში		**23,418**	**(1,889)**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	16	15,882	17,771
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	**16**	**39,300**	**15,882**

1 საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდისთვის“ („კომპანია“ ან „GTDF“) და მისი შვილობილებისთვის (ერთობლივად მოხსენიებული როგორც „ჯგუფი“ ან „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის ჯგუფი“ ან „GTDF ჯგუფი“).

კომპანია დაარსა 2014 წლის 11 მარტს შპს „ჯი სი ეფ პარტნიორების“ მიერ (საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი) და რეგისტრირებულია საქართველოში.

კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“, სარეგისტრაციო ნომრით: 405033734.

2014 წლის 14 აპრილს, კომპანიის 100% წილი შეიძინა „Frankston International S.A. Panama“ JSC-მ.

2020 წლის 31 დეკემბერს, 'Frankston International S.A. Panama' JSC-მ „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდში“ მისი ფლობილი 100% წილი გადასცა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს“. 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია სრულად კონტროლდებოდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს“ მიერ.

ძირითადი საქმიანობა. ჯგუფის ძირითადი ბიზნეს საქმიანობაა უძრავი ქონების მშენებლობა მასპინძლობის სექტორში, სასტუმროს ოპერაციების მართვა, ქონების მართვის და მშენებლობის მომსახურებები. ჯგუფი მაღალი კლასის ლუქს სასტუმროების მშენებლობის და ოპერირების პროცესშია საქართველოში. ამ მიზნით, ჯგუფს შეძენილი აქვს არაერთი უძრავი ქონება (ძირითადად მიწის ნაკვეთები და შენობები) თბილისსა და შავი ზღვის სანაპიროზე სოფელ შეკვეთილში (ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი), სოფელ ჩაქვში (ქობულეთის მუნიციპალიტეტი), სოფელ განმუხურში (ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი), სიღნაღში (კახეთის რეგიონი) და დაბა აბასთუმანში (ადიგენის მუნიციპალიტეტი).

2017 წლის 3 აგვისტოს, შპს „ბლექ სი რიზორთსმა“ სოფელ შეკვეთილში დაიწყო მაღალი კლასის ლუქს სასტუმრო „პარაგრაფ რიზორთ ენდ სპა შეკვეთილი, ავტოგრაფ ქოლექშენის“, 220 ნომრიანი სასტუმროს ტესტ რეჟიმში ოპერირება. კომპანიამ სასტუმროს ოპერირება დაიწყო „Global Hospitality Licensing“ S.A.R.L. (Marriott International)-თან სალიცენზიო შეთანხმებით, Marriott-ის საერთაშორისო სისტემის და ლიცენზირებული ნიშნების შეზღუდული, არაექსკლუზიური გამოყენების უფლებით, 2018 წლის 1 აპრილიდან.

2018 წლის 20 დეკემბერს, შვილობილმა შპს „პარაგრაფ შეკვეთილმა“ სალიცენზიო ხელშეკრულება გააფორმა „Global Hospitality Licensing“ S.A.R.L. (Marriott International)-თან. ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „პარაგრაფ შეკვეთილმა“ დაიწყო სასტუმროს ოპერირება 2019 წლის 1 აპრილიდან. გარდამავალი პერიოდის განმავლობაში, 2018 წლის 20 დეკემბრიდან 2019 წლის 1 აპრილამდე, შპს „ბლექ სი რიზორთსი“ აგრძელებდა სასტუმროს ოპერირებას. 2019 წლის 1 აპრილს შპს „ბლექ სი რიზორთსიმ“ სასტუმროს შენობისა და მიწის ნაკვეთის გადასაცემად შპს „პარაგრაფ შეკვეთილთან“ გააფორმა იჯარის ხელშეკრულება, სასტუმროს საქმიანობის მიზნით.

2022 წლის იანვარში, შპს „თაბორი რიზორთსიმ“ ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ შენობის ნაწილის, მიწის ნაკვეთის და სხვა აქტივების იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით (შენიშვნა 9).

2023 წლის ნოემბერში ჯგუფის შვილობილი კომპანია შპს პარაგრაფ თბილისი სითი იწყებს ოპერირებას როგორც მაღალი პროფილის მდიდრული სასტუმრო „პარაგრაფ თავისუფლების მოედანი“ თბილისში.

1 საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა (გაგრძელება)

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის იურიდიული მისამართია #39ა ილია ჭავჭავაძის გამზირი, 0162, თბილისი, საქართველო და საქმიანობების ძირითადი ადგილია #37მ ილია ჭავჭავაძის გამზირი, ბიზნეს ცენტრი „აქსის თაუერსი“, 0179, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარდგენია ქართულ ლარში (GEL), თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

თანხების დამრგვალება. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში და განმარტებით შენიშვნებში წარდგენილი ყველა თანხა დამრგვალებულია უახლოეს ათასეულ ქართულ ლარამდე თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობები ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განსხვავებული ინტერპრეტაციებისა და ხშირი ცვლილებების საგანია.

ადგილობრივი გარემო. განვითარებადი ეკონომიკები, როგორიცაა საქართველო, სწრაფი ცვალებადობით ხასიათდება და მოწყვლადია გლობალური ბაზრის მდგომარეობის და ეკონომიკური ვარდნების მიმართ. შედეგად, საქართველოში საქმიანობა უკავშირდება გარკვეულ რისკებს რომლებიც როგორც წესი არ ასოცირდება განვითარებულ ბაზრებთან. მიუხედავად ამისა, ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ განახორციელა არაერთი სამოქალაქო, კრიმინალური, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული რეფორმა რომლებმაც პოზიტიურად იმოქმედეს ქვეყნის საერთო საინვესტიციო კლიმატზე.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია ეკონომიკის ეფექტურობაზე, ფინანსურ და მონეტარულ ინდიკატორებზე რასაც მთავრობა ადგენს, საგადასახადო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მდგომარეობასთან ერთად.

COVID - 19. 2020 წლის 12 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ოფიციალურად გამოაცხადა COVID-19 პანდემია. პანდემიის შედეგების შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს ხელისუფლებამ მიიღო შესაბამისი ზომები და შემოიღო ისეთი შეზღუდვები როგორიცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების და სხვა საქმიანობების შეზღუდვები. ამ ზომებს ნეგატიური გავლენა ქონდა ეკონომიკასა და ადგილობრივ ბიზნესებზე, მათ შორის კომპანიის ოპერაციებზე.

2022 წელს საქართველოს ეკონომიკამ პოზიტიური დინამიკა აჩვენა პანდემიის შედეგებიდან აღდგენის კუთხით. ამ ტრენდისთვის ხელშემწყობი იყო გლობალური ეკონომიკის აღდგენა და ფასების ზრდა.

მიმდინარე ეკონომიკური სიტუაციის და ზემოთ აღწერილი ზომების სამომავლო ეფექტების პროგნოზირება რთულია და ხელმძღვანელობის მოლოდინები და შეფასებები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ფაქტიური შედეგებისგან.

რუსეთ-უკრაინის ომი. ომს უარყოფითი გავლენა ექნება გლობალურ ეკონომიკაზე რაც გამოიხატება სასაქონლო ფასების ზრდაში, ნავთობის, გაზის, ქვანახშირის დეფიციტში, ბიზნესსაქმიანობის შეფერხებაში და ა.შ. კომპანიაზე მნიშვნელოვანი პირდაპირი გავლენა არ აქვს უკრაინაში, რუსეთსა და ბელარუსში მიმდინარე მოვლენებს.

ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ ამას მნიშვნელოვანი გავლენა არ ექნება კომპანიის საქმიანობაზე. იმის გამო, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია სარწმუნოდ შეფასდეს ის სრული გავლენა, რომელსაც შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს კომპანიის საქმიანობაზე, რადგან გაურკვევლობაა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მასშტაბთან დაკავშირებით. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება ეკონომიკურ მდგომარეობას არსებულ გარემოებებში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მომზადების და შეფასების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის კონვენციის მიხედვით, მოდიფიცირებული ფინანსური ინსტრუმენტების პირველადი აღიარებით რეალური ღირებულების საფუძველზე. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები წარმოდგენილია ქვემოთ. აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

ფასს-ის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშების მომზადება მოითხოვს აღრიცხვის გარკვეული კრიტიკული შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს, რომ კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღებისას განახორციელონ მსჯელობები. საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია მსჯელობების და სირთულის მაღალ დონესთან ან საკითხები, სადაც დაშვებები და გაანგარიშებები არსებითია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, განმარტებულია შენიშვნაში 4.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი კომპანიები არიან ისეთი ინვესტირებული საწარმოები, სტრუქტურიზებული საწარმოების ჩათვლით, რომლებიც კონტროლდება ჯგუფის მიერ, რამდენადაც ჯგუფი (i) უფლებამოსილია განსაზღვროს ინვესტირებული საწარმოების ის საქმიანობები, რომლებიც გავლენას ახდენს მათ ამონაგებზე, (ii) არის განფენილი ან უფლება აქვს, ინვესტირებულ საწარმოში მის მონაწილეობასთან დაკავშირებული ცვლადი ამონაგების მიღებაზე და (iii) აქვს შესაძლებლობა, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოებთან მიმართებაში, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის ამონაგების ოდენობაზე. ძირითადი უფლებების არსებობა და გავლენა, პოტენციური ხმის უფლებების ჩათვლით, გაითვალისწინება იმის შეფასებისას, აქვს თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოსთან მიმართებაში. იმისათვის, რომ უფლება არსებითი იყოს, მფლობელს უნდა ჰქონდეს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მოახდინოს ამ უფლების რეალიზება, როდესაც საჭიროა გადაწყვეტილების მიღება ინვესტირებული საწარმოს შესაბამისი საქმიანობის მიმართულების თაობაზე. ჯგუფს შეიძლება ჰქონდეს უფლებამოსილება ინვესტირებული საწარმოსთან მიმართებაში იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მას აქვს ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმების უფლება ინვესტირებულ საწარმოში. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი აფასებს საკუთარი ხმის უფლების თანაფარდობას სხვა პირების ხმათა ოდენობასა და განაწილებასთან შედარებით, რათა განსაზღვროს, აქვს თუ არა დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებაში. სხვა ინვესტორების დაცული უფლებები, როგორიცაა ისეთი, რომელიც ეხება ინვესტირებული საწარმოს საქმიანობაში ფუნდამენტურ ცვლილებებს ან გამოიყენება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, არ აფერხებს ჯგუფის შესაძლებლობას, აკონტროლოს ინვესტირებული საწარმო. შვილობილი კომპანიების კონსოლიდაცია ხდება ჯგუფისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღიდან (შეძენის თარიღი), ხოლო დეკონსოლიდაცია ხდება კონტროლის შეწყვეტის თარიღიდან.

შეძენის მეთოდით აღრიცხვა გამოიყენება შვილობილი კომპანიების შეძენის აღრიცხვისთვის. შეძენილი იდენტიფიცირებული აქტივები, ასევე ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, აღებული საწარმოთა გაერთიანების დროს, შეფასებულია შეძენის თარიღისთვის არსებული რეალური ღირებულებით, არამაკონტროლებელი წილის ზომის მიუხედავად.

ჯგუფი აფასებს არამაკონტროლებელ წილს, რომელიც წარმოადგენს მიმდინარე წილს და მფლობელს უფლებას აძლევს ლიკვიდაციის შემთხვევაში წმინდა აქტივებიდან მიიღოს პროპორციული წილი თითოეულ ტრანზაქციაზე შემდეგი საფუძვლებიდან: (ა) რეალური ღირებულება, ან (ბ) არამაკონტროლებელი წილის პროპორციული ნაწილი შესყიდული საწარმოს წმინდა აქტივებში. იმ არამაკონტროლებელი წილის შეფასება რომელიც არ წარმოადგენს ფლობილ წილს, განისაზღვრება რეალური ღირებულებით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

გუდვილის შეფასება ხდება შეძენილი კომპანიის წმინდა აქტივების გამოკლებით აგრეგირებული ერთობლიობიდან გადაცემული კომპენსაციის, შეძენილ კომპანიაში არამაკონტროლებელი წილის ოდენობისა და შეძენის თარიღებამდე შეძენილ კომპანიაში არსებული წილის რეალური ღირებულებიდან. ნებისმიერი უარყოფითი თანხის („უარყოფითი გუდვილი“ ან „ხელსაყრელ ფასად შეძენა“) აღიარება ხდება მოგება ან ზარალში მას შემდეგ, რაც ხელმძღვანელობა ჩაატარებს განმეორებით შეფასებას იმისა, იქნა თუ არა იდენტიფიცირებული ყველა შეძენილი აქტივი და ყველა დაკისრებული ვალდებულება და პირობითი ვალდებულება, და გააანალიზებს მათი შეფასების სისწორეს.

შეძენილი კომპანიისთვის გადაცემული კომპენსაციის შეფასება ხდება გადაცემული აქტივების, გამოშვებული წილობრივი ინსტრუმენტებისა და გაწეული თუ დაკავშირებული ვალდებულების რეალური ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების საფუძველზე მიღებული აქტივებისა თუ ვალდებულების რეალური ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ შეძენასთან დაკავშირებული ისეთი ხარჯების გამოკლებით, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიული, საშემფასებლო და მსგავსი პროფესიული მომსახურება. შეძენასა და წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვებასთან დაკავშირებული გარიგების ხარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში სესხის გაცემისას ტრანზაქციის გაწეული ხარჯები გამოიქვითება სესხის საბალანსო ღირებულებიდან, ხოლო შეძენასთან დაკავშირებული გარიგების ყველა სხვა ხარჯი აღიარდება მიმდინარე პერიოდის ხარჯად.

შიდაჯგუფური ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის კომპანიათა შორის გარიგებებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსავლები ელიმინირდება; ასევე ელიმინირდება არარეალიზებული ზარალი, თუკი ღირებულების ანაზღაურება შეუძლებელია. ჯგუფი და ყველა მისი შვილობილი კომპანია გამოიყენებს ერთიან სააღრიცხვო პოლიტიკას ჯგუფის პოლიტიკის შესაბამისად.

არამაკონტროლებელი წილი არის წმინდა შედეგების და შვილობილის საკუთარი კაპიტალის ის ნაწილი რომელიც პირდაპირ თუ არაპირდაპირ არ ეკუთვნის ჯგუფს. არამაკონტროლებელი წილი წარმოქმნის ჯგუფის საკუთარი კაპიტალის განცალკევებულ კომპონენტს.

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებიდან შვილობილების შეძენა და შვილობილების შერწყმა. საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებიდან შვილობილების შეძენა აღირიცხება შესყიდვის მეთოდის აღრიცხვით წინამორბედის ღირებულებების მეთოდით. ამ მეთოდით, კომბინირებული საწარმოს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ისეა წარდგენილი რომ საქმიანობა ყველაზე ადრეული წარდგენის პერიოდშივე კომბინირებულია ან უფრო გვიანი შემთხვევისთვის, იმ თარიღიდან როდესაც კომბინირებული საწარმოების საერთო კონტროლს დაქვემდებარება მოხდა. შვილობილის აქტივები და ვალდებულებები რომელიც გადადის ერთობლივ კონტროლში, წინამორბედი საწარმოს საბალანსო ღირებულებებია.

წინამორბედი საწარმო წარმოადგენს უმაღლეს წარმდგენ საწარმოს რომელშიც ხდება შვილობილის ფასს ფინანსური ინფორმაციის კონსოლიდირება. წინამორბედი საწარმოს თავდაპირველი შესყიდვებიდან წარმოშობილი გუდვილი ასევე აღრიცხულია ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულებასა, წინამორბედი საწარმოს გუდვილის ჩათვლით და შესყიდვისას გადახდილ ანაზღაურებას შორის ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღრიცხულია როგორც სხვა რეზერვების კორექტირება / შერწყმის რეზერვები საკუთარ კაპიტალში.

ერთობლივი საქმიანობა. ინვესტიციები ერთობლივ საქმიანობებში კლასიფიცირდება როგორც ერთობლივი საქმიანობა ან ერთობლივი საწარმო და დამოკიდებულია თითოეული ინვესტორის სახელშეკრულებო უფლებებსა და ვალდებულებებზე. კომპანია აფასებს მისი ერთობლივი საქმიანობების შინაარსს და მათ განსაზღვრავს ერთობლივ საწარმოებად. ერთობლივი საწარმოები აღირიცხება წილობრივი მეთოდის გამოყენებით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

აღრიცხვის წილობრივი მეთოდით, ერთობლივ საწარმოებში წილი თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით და შემდგომში კორექტირდება რათა აღიაროს ჯგუფის წილი შეძენის შემდგომ მოგება ან ზარალში და მოძრაობები სხვა სრულ შემოსავალში. როდესაც ჯგუფის წილი ერთობლივ საწარმოს ზარალში აღემატება ერთობლივ საწარმოში მის წილს (რომელიც მოიცავს ნებისმიერ გრძელვადიან წილს, რომელიც არსებითად, წარმოადგენს ჯგუფის წმინდა ინვესტიციის ნაწილს ერთობლივ საწარმოში), ჯგუფი აღარ აღიარებს შემდგომ ზარალებს, გარდა იმ შემთხვევისა როდესაც აქვს აღიარებული ვალდებულებები ან განხორციელებული აქვს გადახდები ერთობლივი საწარმოს სახელით.

არარეალიზებული მოგებები ოპერაციებზე ჯგუფსა და ერთობლივ საწარმოს შორის ელიმინირებულია ერთობლივ საწარმოში ჯგუფის წილის პროპორციულად. არარეალიზებული ზარალი ასევე ელიმინირდება თუ ტრანზაქცია არ წარმოადგენს გადაცემული აქტივის გაუფასურების მტკიცებულებას. ჯგუფი და მისი ყველა ერთობლივი საწარმო იყენებს ერთიან სააღრიცხვო პოლიტიკებს, შესაბამისს ჯგუფის პოლიტიკებთან.

შვილობილების და ერთობლივი საწარმოების გასვლა. როდესაც ჯგუფი შეწყვეტს კონტროლს ან მნიშვნელოვან გავლენას, ყველა დარჩენილი წილი საწარმოში ფასდება რეალური ღირებულებით კონტროლის დაკარგვის თარიღისთვის, საბალანსო ღირებულების ცვლილების აღიარებით მოგება ან ზარალში. რეალური ღირებულება არის თავდაპირველი საბალანსო ღირებულება მეკავშირე საწარმოში, ერთობლივ საწარმოში ან ფინანსურ აქტივში შენარჩუნებული წილის შემდგომში აღრიცხვის მიზნით. ამასთანავე, საწარმოსთან დაკავშირებული წინა პერიოდში სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული ნებისმიერი თანხა, აღირიცხება, როგორც ჯგუფს პირდაპირი გაეტანა დაკავშირებული აქტივები ან ვალდებულებები. ეს შესაძლოა ნიშნავდეს რომ წინა პერიოდებში სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული თანხები რეკლასიფიცირდება მოგება ან ზარალში.

თუ ერთობლივ საწარმოში ფლობილი წილი შემცირდება მაგრამ მნიშვნელოვანი გავლენა შენარჩუნებულია, მხოლოდ იქამდე სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული პროპორციული წილი რეკლასიფიცირდება მოგება ან ზარალში, შესაბამისად.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. ჯგუფის კონსოლიდირებული საწარმოების სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც საწარმოები ოპერირებენ. კომპანიის და მისი შვილობილების და ჯგუფის წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი (“GEL”). კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში (“GEL”), რომელიც ჯგუფის წარსადგენი ვალუტაა.

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ხარჯი / „სხვა შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა“. უცხოური ვალუტის კურსის შემოსავლები და ხარჯები რომლებიც უკავშირდება გაცემულ სესხს, სესხებს და საბანკო ნაშთებს მოგება ან ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში წარდგენილია „ფინანსური შემოსავლები ან ხარჯები“ მუხლში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში “სხვა შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა“ მუხლში. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით. არაფულადი მუხლები რომლებიც რეალური ღირებულებითაა შეფასებული უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშდება უცხოური ვალუტის კურსების გამოყენებით იმ თარიღისათვის როდესაც რეალური ღირებულება განისაზღვრა. უცხოური ვალუტის კურსების ცვლილების გავლენა არაფულად მუხლებზე, რომლებიც შეფასებულია რეალური ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, აღირიცხება როგორც რეალური ღირებულების მოგება ან ზარალის ნაწილი.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

უცხოურ ვალუტაში ნაშთების გადაანგარიშებისთვის შემდეგი ძირითადი საკურსო განაკვეთები იყო გამოყენებული:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აშშ დოლარი 1 = ლარი	2.7020	3.0976
ევრო 1 = ლარი	2.8844	3.5040
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი 1 = ლარი	3.2581	4.1737

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. ძირითადი საშუალებებია: მიწა, შენობები, დანადგარები და აღჭურვილობა, ავტომობილები, ავეჯი და მოწყობილობები, კომპიუტერები და აღჭურვილობა, სხვა აქტივები და დაუმთავრებელი მშენებლობები რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც ძირითადი საშუალება.

შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება განცალკევებულ აქტივად, შესაბამისად, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. უმნიშვნელო რემონტისა და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების ჩანაცვლების დანახარჯები დაკაპიტალიზდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე მინიშნება. თუ მსგავსი მინიშნება არსებობს, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება ან ზარალში, ლიმიტირებულია წინა შეფასების ნამეტამდე საკუთარ კაპიტალში. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი კომპენსირდება, როდესაც შესაბამისია, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას შეფასებაში, რომელიც გამოყენებულ იქნა აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის ან გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული რეალური ღირებულების გამოთვლისას. მოგება და ზარალი გასვლისას განისაზღვრება გასვლიდან მიღებული შემოსულობის და საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში „სხვა შემოსავლები/(ხარჯები), წმინდა“ მუხლში.

ძირითადი საშუალებების ცვეთა. მიწა და დაუმთავრებელი მშენებლობა არ იცვითება. სხვა ძირითადი საშუალებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ ნარჩენ ღირებულებაზე შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
შენობები	5 - 50
დანადგარები და აღჭურვილობა	5 - 15
ავტომობილები	5 - 8
ავეჯი და მოწყობილობები	5 - 15
კომპიუტერები და აღჭურვილობა	5 - 15
სხვა აქტივები	50 წლამდე
რომელთაგან:	
- *ცოცხალი მცენარეები*	*10 - 50*
- *ცოცხალი ცხოველები*	*7 - 30*
- *სხვა*	*5 წლამდე*

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

აქტივის ნარჩენ ღირებულება არის იმ თანხის შეფასება, რომელსაც ჯგუფი მიმდინარე პერიოდში მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, გასვლის დანახარჯების გამოკლების შემდეგ, თუ აქტივი უკვე იმ ასაკში და მდგომარეობაში რომელიც მოსალოდნელია რომ ექნება სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლოსთვის. აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაიხედება და საჭიროების შემთხვევაში კორექტირდება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

აქტივების გამოყენების უფლებები. ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული სხვადასხვა ოფისები და სასაწყობე შენობები. ხელშეკრულება შეიძლება შედგებოდეს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტებისგან. ჯგუფი სახელშეკრულებო ანაზღაურებას ანაწილებს როგროც იჯარის, ისე არასაიჯარო კომპონენტებზე მათი განცალკევებით გასაყიდი შედარებითი ფასების საფუძველზე. თუმცა ყველა იჯარა სადაც ჯგუფი მოიჯარეა, არჩეულია რომ არ გაიყოს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტად და სანაცვლოდ აღირიცხოს როგორც ერთიანი იჯარის კომპონენტები.

იჯარიდან წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ფასდება თვითღირებულებით და მოიცავს შემდეგს:

- საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველი შეფასება,
- საიჯარო გადახდები, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით,
- ყველა თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯი, და
- აქტივის იმ კონდიციამდე აღდგენის ხარჯი რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ზოგადად იცვითება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ხანგრძლივობის პერიოდს შორის უმცირესი ვადით წრფივი მეთოდით. თუ ჯგუფს შეეძლება საიმედოდ შეაფასოს რომ გამოიყენებს შესყიდვის უფლებას, აქტივების გამოყენების უფლებები გაიცვითება საიჯარო აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადით.

აქტივების გამოყენების უფლებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდით საიჯარო ხელშეკრულების მოსალოდნელი შემდეგი პერიოდების მიხედვით:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
ოფისი	1 - 10
საწყობი	1 - 10

არამატერიალური აქტივები გუდვილის გარდა. ჯგუფის არამატერიალურ აქტივებს გუდვილის გარდა, აქვთ განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადები და ძირითადად მოიცავს დაკაპიტალიზებულ შესყიდულ კომპიუტერულ პროგრამებს და პატენტებს.

შესყიდული კომპიუტერული პროგრამის ლიცენზია კაპიტალიზდება შესყიდვისათვის და გამოყენებისათვის მოსამზადებლად გაღებული თანხით.

განვითარების ხარჯები რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ჯგუფის მიერ კონტროლირებულ იდენტიფიცირებად და უნიკალურ კომპიუტერულ პროგრამებს აღირიცხება არამატერიალურ აქტივად, როდესაც მისგან მოსალოდნელი ეკონომიკური სარგებელის შემოდინება აღემატება ხარჯებს. კომპიუტერულ პროგრამებთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანახარჯი, მაგ. შენარჩუნება, გაწევისთანავე აღირიცხება ხარჯად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

არამატერიალური აქტივები ამორტიზდება წრფივი მეთოდით სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
შესყიდული კომპიუტერული პროგრამების ლიცენზიები	5 - 10
პატენტები	5 - 10

გაუფასურების შემთხვევაში, არამატერიალური აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესამდე.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. განუსაზღვრელი სასარგებლო მომსახურების ვადის ან გამოსაყენებლად მზად არ მყოფ არამატერიალურ აქტივებს არ ერიცხებათ ამორტიზაცია და ყოველწლიურად იტესტებიან გაუფასურებაზე. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე მოწმდება მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის, აქტივები დაჯგუფებულია ყველაზე დაბალ დონეზე, რომელ დონეზეც მეტწილად ხდება დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადების შემოსვლა (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ხდება არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) წინა გაუფასურებების გადახედვა მათი შესაძლო კომპენსირების მიზნით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები. რეალური ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღისათვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ფასი აქტიურ ბაზარზე. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისი სიხშირით და მოცულობით ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილი იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება რომლებიც აქტიურ ბაზარზე ივაჭრება, ფასდება როგორც ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასისა და საწარმოს მიერ ფლობილი ინსტრუმენტების რაოდენობის ნამრავლი. ეს შემთხვევა გვაქვს მაშინაც, როდესაც ბაზრის ნომინალური დღიური ვაჭრობების რაოდენობა არ არის საკმარისი რათა სრულად მოიცვას ფლობილი რაოდენობა და პოზიციის ერთი ოპერაციით გაყიდვის ბრძანებამაც შეიძლება იმოქმედოს კოტირებულ ფასზე.

შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელები თუ მოდელები დაფუძნებული გაშლილი ხელის პრინციპის ახლანდელ ტრანზაქციებზე, ან ინვესტირებული საწარმოების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინებაზე, გამოიყენება იმ გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შესაფასებლად, რომელთათვის გარე ბაზრების ფასებზე ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი. რეალური ღირებულებით შეფასების ანალიზი ხორციელდება რეალური ღირებულების იერარქიის დონეების მიხედვით, შემდეგნაირად: (i) პირველი დონე გულისხმობს კოტირებული ფასებით (არაკორექტირებული) გაზომვას აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივებისა თუ ვალდებულებებისთვის, (ii) მეორე დონის შეფასებები არის შეფასების ტექნიკა ყველა მატერიალური შემავალი მონაცემისთვის, რომელიც დაკვირვებადია აქტივისა თუ ვალდებულებისთვის, პირდაპირ (როგორც ფასი) ან ირიბად (ფასიდან გამომდინარე) და (iii) მესამე დონე წარმოადენს შეფასებას, რომელიც არ ეფუძნება მხოლოდ საბაზრო მონაცემებს (შეფასება მოითხოვს მნიშვნელოვან არადაკვირვებად შემავალ მონაცემებს). გადატანა რეალური ღირებულების იერარქიის დონეებს შორის ითვლება რომ უნდა განხორციელდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ტრანზაქციების დანახარჯები არის დამატებითი დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასვლას. ზრდადი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. ტრანზაქციების დანახარჯები მოიცავენ სააგენტოებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟისთვის (მათ შორის თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები) გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. ტრანზაქციების დანახარჯები არ მოიცავენ სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება (“AC”) არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტი აღიარდა საწყისი აღიარებისას, შემცირებული ძირითადი თანხის ნებისმიერი გადახდით, დამატებული დარიცხული პროცენტი, და ფინანსური აქტივებისათვის, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის („*ECL*“) ანარიცხით. დარიცხული პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული ტრანზაქციების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დაგროვილი კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საკომისიოს ჩათვლით, თუ ასეთი არსებობს) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების დაკავშირებული მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი, ისე რომ, მიღწეული იქნეს მუდმივი პერიოდის საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება შეფასებული სამომავლო ფულადი გადახდები ან ფულის მიღება (სამომავლო საკრედიტო ზარალის გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდის განმავლობაში, შესაბამისად, ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მერყევ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება შეიცავს კონტრაქტის მხარეების ყველა გადახდილ თუ მიღებულ საფასურს, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. იმ აქტივებისთვის, რომლებიც იყო შესყიდული ან წარმოქმნილი საკრედიტო გაუფასურებიდან (“POCI”) თავდაპირველი აღიარებისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის შესწორებული საკრედიტო რისკით, მაგალითად, ასეთ შემთხვევაში გაანგარიშდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებიდან თავდაპირველი აღიარებისას და ნაცვლად საკონტრაქტო გადახდების მიხედვით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - თავდაპირველი აღიარება. რეალური ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით (“FVTPL”) ფინანსური ინსტრუმენტები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. საწყისი აღიარებისას, შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აღიარდება, როდესაც რეალური ღირებულება და გარიგების ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იგივე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები ან შეფასების მეთოდი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისათვის და რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (“FVOCI”) სავალო ინსტრუმენტებში ინვესტიციებისთვის, რომელიც პირდაპირ აისახება სააღრიცხვო ზარალად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების ყველა შესყიდვა და გაყიდვა, რომელიც მოითხოვს ნორმატიული აქტებითა თუ საბაზრო შეთანხმებით (ყიდვა-გაყიდვა „ჩვეულებრივი წესით“) დროულ მიწოდებას, აისახება გარიგების თარიღისთვის, რომელიც წარმოადგენს თარიღს, როდესაც ჯგუფი იღებს ვალდებულებას მიაწოდოს ფინანსური აქტივი. ყველა სხვა შესყიდვის აღიარება ხდება, როდესაც ჯგუფი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობების მხარე.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს აფასებს შემდეგი კატეგორიებით: რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება ან ზარალში ასახვით (“FVTPL”), რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (“FVOCI”) და ამორტიზებული ღირებულება. სავალო ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია: (i) ჯგუფის ბიზნეს მოდელზე, რომელიც შესაბამისი აქტივების პორტფელის მართვისთვის გამოიყენება; და (ii) ფინანსური აქტივის ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნესმოდელი. ბიზნესმოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს ჯგუფი თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით - მიუხედავად იმისა, ჯგუფი ისახავს: (i) მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით“) ან (ii) მიიღოს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადები („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით“), ან თუკი (i) და (ii)-დან არცერთი არ გამოიყენება, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და ხდება შეფასება FVTPL-ის მიხედვით.

ბიზნესმოდელი განისაზღვრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) იმ ქმედებებთან დაკავშირებული ყველა შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე, რომელსაც ჯგუფი ახორციელებს შეფასების თარიღისთვის არსებულ პორტფელთან მიმართებაში დადგენილი მიზნის მისაღწევად. ფაქტორები რომელთაც ჯგუფი ითვალისწინებს ბიზნესმოდელის განსაზღვრისას მოიცავს პორტფელის მიზანს და შედგენილობას, წარსულ გამოცდილებას იმის შესახებ თუ როგორ ხდება შესაბამისი აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღება, როგორ ფასდება და იმართება რისკები და როგორ ფასდება აქტივების ეფექტურობა. იხილეთ შენიშვნა 4 იმ მნიშვნელოვანი მსჯელობებისთვის რომელსაც ჯგუფი იყენებს მისი ფინანსური აქტივებისთვის ბიზნესმოდელების განსაზღვრისას.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადის მახასიათებლები. იმის მიუხედავად, ბიზნეს მოდელი მოიცავს მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან, თუ როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ნაკადების მიღებას, ჯგუფი განსაზღვრავს წარმოადგენს თუ არა ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდას (“SPPI”). ფინანსური აქტივები ჩართული წარმოებულებით აღირიცხება სრულად, როდესაც განისაზღვრება, შეესაბამება თუ არა მათი ფულადი ნაკადები „SPPI“-ის მახასიათებლებს. ამ შეფასების გაკეთებისას ჯგუფი ითვალისწინეს, შეესაბამება თუ არა საკონტრაქტო ფულადი ნაკადები ძირითად სასესხო შეთანხმებას, ე. ი. პროცენტები მოიცავს მხოლოდ საკრედიტო რისკის ანაზღაურებას, ფულის დროით ღირებულებას, სხვა საკრედიტო რისკებსა და მოგების ოდენობას.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტების რეკლასიფიკაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო მთლიანად ცვლის პორტფელის მართვის ბიზნესმოდელს. რეკლასიფიკაციას სამომავლო შედეგების მოტანა შეუძლია და ხორციელდება ბიზნესმოდელის შეცვლიდან პირველივე საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში. ჯგუფს არ შეუცვლია მისი ბიზნესმოდელი მიმდინარე და შესადარისი პერიოდების განმავლობაში და არ განუხორციელებია არცერთი რეკლასიფიკაცია.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის რეზერვი “ECL”-სთვის. ჯგუფი აფასებს პერსპექტიულ საფუძველზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს (ECL) იმ სავალო ინსტრუმენტებისთვის, რომელთა შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით ან FVOCI-ით, ასევე სასესხო ვალდებულებების და ფინანსური გარანტიების ხელშეკრულებების სახელშეკრულებო აქტივებთან დაკავშირებული განფენილობისათვის. ჯგუფი ახდენს ECL-ის შეფასებას და აღიარებს წმინდა ზარალს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების გაუფასურებიდან, ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ECL-ის შეფასება ასახავს: (i) მიუკერძოებელ და ალბათობებით შეწონილი ოდენობის თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით, (ii) ფულის დროით ღირებულებასა და (iii) წარსულში მომხდარ მოვლენებზე, მიმდინარე პირობებსა და მომავალ პროგნოზებზე სრულყოფილად გონივრულ და დადასტურებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მიზანშეუწონელი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულია სავალო ინსტრუმენტები, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, გაცემული სესხები და სახელშეკრულებო აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში კონსოლიდირებულ წარმოდგენილია ECL-ის რეზერვის გამოკლებით. სასესხო ვალდებულებებისათვის და ფინანსური გარანტიებისთვის ECL-ის ცალკე ანარიცხი აღიარებულია როგორც ვალდებულება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. FVOCI-ის მიხედვით სავალო ვალდებულებებისთვის ამორტიზებული ღირებულებაში ცვლილებები ECL-ის რეზერვის გამოკლებით აისახება მოგება ან ზარალში, ხოლო საბალანსო ღირებულების სხვა ცვლილებები აისახება სხვა სრულ შემოსავალში როგორც შემოსულობას გამოკლებული ზარალი სავალო ინსტრუმენტებზე FVOCI-ის მიხედვით.

ჯგუფი სავაჭრო და საიჯარო მოთხოვნების გაუფასურებისთვის იყენებს გამარტივებულ მიდგომას. ფინანსური აქტივებისთვის ჯგუფი იყენებს გაუფასურების სამეტაპიან მოდელს, რომელიც ეფუძნება საკრედიტო ხარისხის ცვლილებებს საწყისი აღიარებიდან. ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც არ იქნა გაუფასურებული თავდაპირველი აღიარების დროს, კლასიფიცირდება პირველ ეტაპზე. პირველ ეტაპზე ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვს ECL, შეფასებული თანხით, რომელიც უდრის გამოყენების მთელი ვადის ECL-ის წილს, რაც წარმოიქმნება იმ მოვლენათა შედეგად, რომელიც შესაძლებელია მოხდეს მომდევნო 12 თვის განმავლობაში ან ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე, თუკი უფრო ნაკლებია („12 თვის ECL“). თუკი ჯგუფი აღმოაჩენს საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას („SICR„) თავდაპირველი აღიარების მომენტიდან, აქტივი გადაიტანება მეორე ეტაპზე, ხოლო მისი ECL-ის შეფასება ხდება არსებობის მანძილზე ECL-ზე დაყრდნობით, მაგრამ მოსალოდნელი ავანსების გათვალისწინებით, თუკი ასეთი არსებობს („არსებობის მანძილზე ECL“). იმის აღწერისათვის თუ როგორ განსაზღვრავს ჯგუფი საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, იხილეთ შენიშვნა 38. თუკი ჯგუფი განსაზღვრავს, რომ ფინანსური აქტივის საკრედიტო ხარისხი გაუფასურებულია, აქტივი გადაიტანება მესამე ეტაპზე, ხოლო მისი ECL-ის შეფასება ხდება არსებობის მანძილზე ECL-ის სახით. ჯგუფის განმარტება საკრედიტო ხარისხით გაუფასურებული აქტივების და ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის მოცემულია შენიშვნაში 38. შესყიდული ან საკრედიტო გაუფასურებიდან წარმოქმნილი ფინანსური აქტივებისთვის („POCI აქტივები“) ECL ყოველთვის გაიზომება როგორც არსებობის მანძილზე ECL. შენიშვნაში 38 წარმოდგენილია ინფორმაცია ECL-ის შეფასებისას გამოყენებულ საწყის მონაცემებზე, დაშვებებისა და შეფასების მეთოდებზე, იმის განმარტების ჩათვლით, თუ როგორც ჩართავს ჯგუფი მომავალ საპროგნოზო ინფორმაციას ECL-მოდელებში.

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ არსებობს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტას ნიშნავს. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ის ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება აღსრულების ღონისძიებას იმ დროისთვის, როდესაც ჯგუფი ხელშეკრულების მიხედვით ვადადამდგარი თანხების ამოღებას ცდილობს, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივების აღიარებას, როცა ა) აქტივები გამოსყიდულია ან ამ აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარადაა ამოწურული, ან ბ) ჯგუფს გასხვისებული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან ვალდებულების გასვლის შესახებ ხელშეკრულება აქვს დადებული და (i) ასევე ასხვისებს აქტივის ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს ან (ii) ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს და არც ასხვისებს და ინარჩუნებს, მაგრამ არც მათზე კონტროლს იტოვებს.

კონტროლი ნარჩუნდება იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაგენტს არ აქვს აქტივის არადაკავშირებულ მესამე მხარეზე სრულად გაყიდვის პრაქტიკული უნარი, გაყიდვაზე შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური აქტივები – მოდიფიკაცია. ჯგუფი ზოგჯერ ახდენს ფინანსურ აქტივებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო პირობების გადახედვასა ან სხვაგვარად შეცვლას. ჯგუფი აფასებს არის თუ არა სახელშეკრულებო ფულადი სახსრების მოძრაობის მოდიფიკაცია არსებითად მიჩნეული, სხვა ფაქტორებთან ერთად, შემდეგი ფაქტორებით: ნებისმიერი ახალი სახელშეკრულებო ვადა რომელიც არსებითად მოქმედებს აქტივის რისკის პროფილზე, მნიშვნელოვანი ცვლილება საპროცენტო განაკვეთში, დენომინირებული ვალუტის ცვლილება, ახალი უზრუნველყოფა ან საკრედიტო გაუმჯობესება რომელიც მნიშვნელოვნად მოქმედებს საკრედიტო რისკზე რაც უკავშირდება აქტივს ან მნიშვნელოვნად იზრდება სესხი როდესაც მოვალეს არ აქვს ფინანსური სირთულეები.

თუკი შეცვლილი პირობები მნიშვნელოვნად განსხვავდება, საწყისი აქტივიდან ფულადი ნაკადების უფლებები იწურება, ჯგუფი წყვეტს საწყისი ფინანსური აქტივის აღიარებას და აღიარებს ახალ აქტივს რეალური ღირებულებით. ასეთი გადახედვის თარიღად მიიჩნევა თავდაპირველი აღიარების თარიღი გაუფასურების შემდგომი გამოთვლის მიზნებისთვის, იმის განსაზღვრის ჩათვლით, თუ წარმოიქმნა SICR. ჯგუფი ასევე აფასებს, შეესაბამება თუ არა ახალი სესხი ან სავალო ინსტრუმენტი SPPI კრიტერიუმს. იმ საწყისი აქტივის ღირებულებას, რომლის აღიარებაც შეწყვეტილია, და ახალი არსებითად შეცვლილი აქტივის სამართლიან ღირებულებას შორის სხვაობა აღიარდება მოგებასა ან ზარალში, თუკი სხვაობა არ არის დაკავშირებული მფლობელების კაპიტალის ცვლილებასთან.

სიტუაციები, როდესაც გადახედვა გამოწვეული იყო კონტრაგენტის ფინანსური სირთულეებით ან უუნარობით, განახორციელოს თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდები, ჯგუფი ადარებს საწყის და გადახედილ მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს აქტივებთან, თუ აქტივიდან გამომდინარე რისკი და სარგებელი მნიშვნელოვნად განსხვავდება სახელშეკრულებო ცვლილების შედეგად. თუკი რისკი და სარგებელი არ იცვლება, მოდიფიცირებული აქტივი არსებითად არ განსხვავდება საწყისი აქტივისგან, მოდიფიკაცია არ იწვევს აღიარების შეწყვეტას. ჯგუფი ახდენს მთლიანი საბალანსო ღირებულების გადათვლას მოდიფიცირებული ფულადი ნაკადების დისკონტირებით საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით (ან ეფექტური საპროცენტო განკვეთით, რომელიც დაკორექტირებულია საკრედიტო ხარისხის გათვალისწინებით, POCI ფინანსური აქტივებისთვის) და ახდენს მოდიფიცირების შემოსულობად ან ზარალად აღიარებას მოგება ან ზარალში.

ფინანსური ვალდებულებები - შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული, გარდა (i) FVTPL-ს შეფასებული ფინანსური ვალდებულებებისა: ეს კლასიფიკაცია გამოიყენება წარმოებულებისთვის, სავაჭროდ გამიზნული ფინანსური ვალდებულებებისთვის (ე. ი. მოკლევადიანი პოზიციები ფასიან ქაღალდებში), საწარმოთა გაერთიანებისას პირობითი ანაზღაურება და სხვა ასეთი დანიშნულების ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარებულია შემსყიდველის მიერ და (ii) ფინანსური გარანტიის შეთანხმება და სასესხო ვალდებულებები.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები - აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება, როცა ისინი ამოიწურება (ანუ, როცა ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულება მოიხსნება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა).

სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ჯგუფს და მის თავდაპირველ გამსესხებელს შორის, არსებითად განსხვავებული პირობებით, ისევე როგორც არსებითად მოდიფიცირებული პირობებით და მდგომარეობით არსებული ფინანსური ვალდებულებებისა, აღირიცხება როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების შეწყვეტა და აღიარდება ახალი ფინანსური ვალდებულება. პირობები არსებითად განსხვავებულია თუ დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირებული ფულადი ნაკადები, ახალი პირობებით, მოიცავს გადახდილ საკომისიოს და გამოკლებულ ნებისმიერ მიღებულ საკომისიოს და დისკონტირებულია თავდაპირველი დისკონტირების განაკვეთის, სულ მცირე 10%-ით განსხვავდება დისკონტირებული დღევანდელი ღირებულება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადებისგან. დამატებით, სხვა რაოდენობრივი ფაქტორები, როგორიცაა ვალუტა რომელშიც ინსტრუმენტია დენომინირებული, საპროცენტო განაკვეთის ტიპი, ინსტრუმენტი არსებული ახალი კონვერტირების შესაძლებლობა და სესხის პირობების ცვლილება, ასევე გათვალისწინებულია. თუ სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ან პირობების მოდიფიკაცია აღირიცხება როგორც შეწყვეტა, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო აღიარდება როგორ შეწყვეტისას წარმოშობილი მოგება ან ზარალი. თუ გაცვლა ან მოდიფიკაცია არ აღირიცხება შეწყვეტად, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო დააკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება მოდიფიცირებული ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, „კუმულაციური catch up“ მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება ან ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება კაპიტალის ოპერაციას მფლობელებთან.

რეალური ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები. თავდაპირველი აღიარებისას საწარმომ გარკვეული ვალდებულებები შესაძლოა აღრიცხოს რეალური ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით. შემოსულობები და ზარალი ასეთ ვალდებულებებზე წარდგენილია მოგება ან ზარალში, გარდა რეალური ღირებულების იმ თანხით ცვლილებისა, რომელიც მიეკუთვნება ამგვარი ვალდებულებების საკრედიტო რისკის ცვლილებებს (განსაზღვრულია, როგორც თანხა, რომელიც არ მიეკუთვნება ცვლილებებს საბაზრო პირობებში და წარმოშობს საბაზრო რისკს), აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში და შემდგომში არ რეკლასიფიცირდება მოგება ან ზარალში. ეს ასეა, თუ ამგვარი წარდგენა არ ქმნის, ან ზრდის სააღრიცხვო შეუსაბამობას, რა შემთხვევაშიც შემოსულობები და ზარალი მიეკუთვნება ვალდებულებების საკრედიტო რისკის ცვლილებებს და აგრეთვე წარდგენილია მოგება ან ზარალში.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგადაფარვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებაში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) ვალდებულებების შეუსრულებლობა და (iii) გადახდისუუნარობა ან გაკოტრება.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს და ფულს სალაროში. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) მათ ფლობენ საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს „SPPI”-ს, და (ii) არ წარმოადგენს “FVTPL”-ს. მხოლოდ კანონმდებლობით მინიჭებული ფუნქციები, როგორიცაა bail-in-ის შესახებ კანონი გარკვეულ ქვეყნებში, არ ახდენს გავლენას მხოლოდ ძირი და პროცენტის გადახდის ტესტზე, მანამდე სანამ, ის არ იქნება გათვალისწინებული საკონტრაქტო პირობებში, როცა ეს მახასიათებლები იქნება მიღებული მიუხედავად იმისა თუ კანონმდებლობაში ცვლილება მოხდება.

შეზღუდული ფულის ბალანსები გამორიცხულია ფული და ფულის ექვივალენტების ბალანსიდან ფულადი სასრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების მიზნებიდან გამომდინარე.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულების აღიარება ხდება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ თავის ვალდებულებებს და თავდაპირველად ხდება რეალური ღირებულებით აღიარება, ხოლო შემდგომ აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნები. როდესაც კომპანია წარმოადგენს მეიჯარეს იჯარაში რომელშიც იჯარის საგნის ფლობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი გადაეცემა მოიჯარეს, იჯარით გაცემული აქტივი წარდგენილია როგორც ფინანსური იჯარის მოთხოვნა იჯარაში წმინდა ინვესტიციის ტოლი თანხით. დაწყების თარიღისათვის იჯარაში წმინდა ინვესტია მოიცავს შემდეგ საიჯარო გადახდებს:

- ფიქსირებული გადახდები (მათ შორის შინაარსით ფიქსირებულ გადახდებთან გათანაბრებული), გამოკლებული ნებისმიერი გადასახდელი საიჯარო წახალისება.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება საწყის თარიღში (როდესაც იჯარის ვადა იწყება), იჯარაში ნაგულისხმევი დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით რათა განისაზღვროს იჯარაში წმინდა ინვესტიცია.

განსხვავება მთლიან მოთხოვნასა და მიმდინარე ღირებულებას შორის წარმოადგენს გამოუმუშავებელ ფინანსურ შემოსავალს. შემოსავალი აღიარდება იჯარის ვადის განმავლობაში წმინდა ინვესტიციის მეთოდის გამოყენებით (დაბეგვრამდე), რომელიც ასახავს მუდმივ პერიოდულ განაკვეთს. დამატებითი დანახარჯები რაც პირდაპირ მიეკუთვნება იჯარის გარიგებას შესულია ფინანსური იჯარის მოთხოვნის თავდაპირველ შეფასებაში და შემცირებულია იჯარის ვადის განმავლობაში აღიარებული შემოსავლით. იჯარებიდან ფინანსური შემოსავალი აღრიცხულია როგორც ფინანსური იჯარის შემოსავალი წლის მოგება ან ზარალში.

საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარებულია მთლიანი ვადის ECL-ის გამარტივებული მიდგომით. ECL განისაზღვრება იგივე გზით როგორც სავაჭრო მოთხოვნების შემთხვევაში ზოგადი ECL მოდელის შესაბამისად. ECL აღიარებულია ანარიცხის ანგარიშით რათა მოთხოვნები ჩამოიწეროს წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების ფინანსურ იჯარაში ნაგულისხმები საპროცენტო განაკვეთის დისკონტირებით ახლანდელ ღირებულებამდე. შეფასებული სამომავლო ფულადი ნაკადები ასახავს ფულად ნაკადებს რომელსაც ადგილი ექნებოდა საიჯარო აქტივების მიღების და გაყიდვის შემთხვევაში.

სესხები. სესხების საწყისი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით, ტრანზაქციის დანახარჯების გამოკლებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია. იმ ნასესხებ სახსრების საერთო და კონკრეტული დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), ხდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2016 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი დგება მაშინ, როდესაც (ა) ჯგუფი გასწევს ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივზე; (ბ) გასწევს ხარჯებს სესხებზე; (გ) განახორციელებს ქმედებებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღებამდე, როდესაც აქტივები არსებითად მზად არის გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ჯგუფი ახდენს იმ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებისგანაც შეიძლებოდა თავის არიდება, თუკი ის არ განახორციელებდა კაპიტალურ ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული კაპიტალიზებული დანახარჯები გამოითვლება ჯგუფის დაფინანსების საშუალო ღირებულებით (განსაკუთრებული აქტივების ხარჯებისათვის გამოიყენება საშუალო შეწონილი საპროცენტო ხარჯი), გარდა შემთხვევებისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია სპეციალურად განსაკუთრებული აქტივის მისაღებად. ასეთ შემთხვევაში, კონკრეტულ სესხებზე გაწეული ფაქტობრივი დანახარჯები ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ამ სესხების დროებითი ინვესტირებით მიღებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლის გამოქვითვით.

ფინანსური გარანტიები. ფინანსური გარანტიები ჯგუფისგან მოთხოვს განსაზღვრულ გადახდებს გარანტიის მფლობელის ზარალის კომპენსაციისთვის რომელიც მან მიიღო რადგან კონკრეტულმა მოვალემ ვერ შეასრულა დროული გადახდა სავალო ინსტრუმენტის თავდაპირველი ან მოდიფიცირებული პირობების შესაბამისად. ფინანსური გარანტიები თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, რომელიც ჩვეულებრივ დასტურდება მიღებული საკომისიოს ოდენობით. თანხა ამორტიზდება წრფივი მეთოდის საფუძველზე გარანტიის არსებობის მანძილზე. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გარანტიები ფასდება შემდეგიდან უდიდესი თანხით: (i) გარანტიის განფენილობისთვის ზარალის ანარიცხის თანხა რომელიც განსაზღვრულია ECL მოდელზე დაყრდნობით და (ii) დარჩენილი არაამორტიზებული ნაშთი თავდაპირველად აღიარებული თანხიდან. ასევე, ECL ზარალის ანარიცხი აღიარდება მისაღები საკომისიოებისთვის, რომელიც ფინანსური მგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებულია როგორც აქტივი.

საიჯარო ვალდებულებები. იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებები მოიცავს შემდეგი საიჯარო გადასახადების წმინდა ახლანდელ ღირებულებას:

- ფიქსირებული გადახდები (მოიცავს შინაარსობრივად ფიქსირებულ გადახდებს), გამოკლებული ნებისმიერი საიჯარო წახალისების მოთხოვნა,
- ინდექსზე ან განაკვეთზე დაფუძნებული ცვლადი საიჯარო გადახდები, თავდაპირველად ფასდება იჯარის ვადის დასაწყისის ინდექსით ან განაკვეთით,
- თანხები რომლის გადახდაც მოსალოდნელია ჯგუფისგან ნარჩენი ღირებულების გარანტიის სახით,
- ფასი შესყიდვის უფლების გამოყენებისას, როდესაც ჯგუფს გარკვეული აქვს რომ გამოიყენებს ამ უფლებას, და
- იჯარის შეწყვეტისათვის ჯარიმების გადახდა, თუ იჯარის პირობებში ასახულია რომ ჯგუფი გამოიყენებს ამ უფლება.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

გახანგრძლივების და შეწყვეტის უფლებები ჩართულია ყველა იჯარაში ჯგუფის მასშტაბით. ეს პირობები გამოიყენება საოპერაციო მოქნილობის მაქსიმიზაციისთვის ჯგუფის ოპერაციებში გამოყენებული აქტივების მართვისას. გახანგრძლივების და შეწყვეტის უფლებები გამოყენებადია მხოლოდ ჯგუფის და არა მეიჯარის მიერ. გახანგრძლივების უფლებები (ან პერიოდი შეწყვეტის უფლების შემდეგ) იჯარის ხელშეკრულებაში არის მხოლოდ მაშინ როდესაც საიმედოდ გარკვეულია რომ გაგრძელდება (არ იქნება შეწყვეტილი). საიჯარო გადახდები რომლებიც გადაიხდება სავარაუდოდ გარკვეული გაგრძელების უფლების გამოყენების შემდეგ ასევე ჩართულია ვალდებულების შეფასებაში.

საიჯარო გადახდები დისკონტირებულია იჯარის ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. თუ ასეთი განაკვეთის საიმედოდ შეფასება შეუძლებელია, რა შემთხვევაც ზოგადად გვაქვს ჯგუფის იჯარებთან დაკავშირებით, გამოყენებულია ჯგუფის ზღვრული სასესხო განაკვეთი და რომელიცაა განაკვეთი რომელსაც ჯგუფი გადაიხდიდა ისეთი სესხისთვის, რომლის აღებაც აუცილებელი იქნებოდა აქტივების გამოყენების უფლებების მსგავსი აქტივის შესაძენად, მსგავს ეკონომიკურ გარემოში, მსგავსი პირობებით, უზრუნველყოფით და მდგომარეობით.

ზღვრული საპროცენტო განაკვეთის განსაზღვირსას, ჯგუფი:

- სადაც შესაძლებელია, იყენებს მესამე მხარის დაფინანსებას რომელიც მიღებულია ცალკეული მოიჯარისგან იჯარის დასაწყისში, კორექტირდება რათა ასახოს ცვლილებები დაფინანსების პირობებში მას შემდეგ რაც მესამე მხარის დაფინანსება მიღებულია,
- იყენებს დაგროვების მიდგომას რომელიც იწყება ურისკო საპროცენტო განაკვეთით და კორექტირდება საკრედიტო რისკისთვის, და
- ახორციელებს კონკრეტული იჯარების კორექტირებას, მაგ. ვადა, ქვეყანა, ვალუტა და უზრუნველყოფა.

ჯგუფს აქვს განფენილობა მომავალში ინდექსზე და განაკვეთზე დაფუძნებული საიჯარო გადასახდელების მომავალში გაზრდის მიმართ, რომლებიც არ შედის საიჯარო ვალდებულებაში სანამ ადგილი ექნება ასეთ მოვლენას. როდესაც ინდექსზე ან განაკვეთზე დაფუძნებული საიჯარო გადასახდელების კორექტირება ხდება, საიჯარო ვალდებულება გადაფასდება და დაკორექტირდება აქტივების გამოყენების უფლებების საპირისპიროდ.

საიჯარო გადასახდელები ნაწილდება ძირსა და ფინანსურ ხარჯებზე. ფინანსური ხარჯები აისახება მოგება ან ზარალში იჯარის პერიოდის განმავლობაში ისე რომ აწარმოოს მუდმივი პერიოდული განაკვეთი ვალდებულების ნაშთზე ყოველი პერიოდისთვის.

აღჭურვილობის და ავტომობილების მოკლევადიან იჯარებთან და დაბალფასიანი აქტივების იჯარებთან დაკავშირებული გადასახდელები აღიარდება წრფივ საფუძველზე მოგება ან ზარალში. მოკლევადიანი იჯარებია იჯარები რომელთა ვადაც 12 თვე ან ნაკლებია. დაბალფასიანი აქტივებია მცირე ერთეულები ოფისსა და სასაწყობე სივრცეებში რომელთა ღირებულებაც 5 ათასი ლარი ან ნაკლებია.

იჯარის ხარჯების ოპტიმიზაციისთვის სახელშეკრულებო პერიოდის განმავლობაში, ჯგუფი ზოგჯერ იძლევა ნარჩენი ღირებულების გარანტიებს აღჭურვილობის იჯარებში. ჯგუფი თავდაპირველად აფასებს და აღიარებს თანხებს რომლის ტოლი ვალდებულებაც წარმოიშვება ნარჩენი ღირებულების გარანტიით როგორც საიჯარო ვალდებულების ნაწილი. ჩვეულებრივ მოსალოდნელი ნარჩენი ღირებულება იჯარის ვადის დასაწყისში ტოლია ან აღემატება გარანტირებული თანხისა და შესაბამისად ჯგუფი არ მოელის რაიმეს გადახდას გარანტიების შედეგად. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, მოსალოდნელი ნარჩენი ღირებულება გადაიხედება და კორექტირდება საჭიროებისამებრ, რათა ასახოს ფაქტობრივი ნარჩენი ღირებულებები შესადარის აქტივებზე და მოლოდინები სამომავლო ფასებზე.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

საოპერაციო იჯარა. როდესაც ჯგუფი წარმოადგენს მეიჯარეს იჯარაში რომელშიც არ გადაიცემა იჯარის საგნის ფლობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი (ე. ი. საოპერაციო იჯარა), საიჯარო გადახდები საოპერაციო იჯარიდან აღიარდება სხვა შემოსავლად წრფივი მეთოდის საფუძველზე.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულია ანგარიშგების თარიღით მოქმედი ან არსებითად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ საგადასახადო კოდექსში განახორციელა ცვლილებები, რომლის მოხედვითაც 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიებს მათ გამომუშავებულ მოგებაზე (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ ევალებათ გადაიხადონ მოგების გადასახადი, მანამ სანამ არ მოხდება ამ მოგების განაწილება ან არ ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის სახით.

მოგების გადასახადი 15% გადასახდელია „აგროსილ“ ღირებულებაზე (ე. ი. წმინდა დივიდენდები „იგროსება“ წყაროსთან დასაკავებელი („withholding“) გადასახადის 5%-ით, თუ შესაძლებელია, და იყოფა 0.85-ზე) დივიდენდის გადახდის მომენტისთვის ფიზიკური თუ არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის. 2017 წლის 1 იანვრიდან გადახდილი დივიდენდი რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე არ ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას.

დივიდენდები მოგებაზე რომელიც მიღებული იყო 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას „აგროსილ“ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო კრედიტით, რომელიც გამოითვლება როგორც დეკლარირებული და გადახდილი გადასახადი დასაბეგრ მოგებაზე vs იმავე პერიოდის მთლიანი წმინდა მოგების, რომელიც გამრავლებულია განაწილებულ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდის განაწილებაზე დაწესებულ ფაქტობრივ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯად იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად იმისა, თუ რა არის ფაქტობრივი გადახდის თარიღი ან ის პერიოდი, რომელზეც ხდება დივიდენდების გადახდა.

გარდა დივიდენდების განაწილებაზე, გადასახადი ასევე გადასახდელია იმ ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივების ან მომსახურებების უფასოდ მიწოდებასთან და წარმომადგენლობით ხარჯებთან, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. დაუყოვნებლივ იბეგრება საგადასახადო შეღავათიანი პირობების იურისდიქციებში რეგისტრირებულ საწარმოებზე წინასწარი გადახდები და სხვა სპეციფიკური ტრანზაქციები ასეთ საწარმოებთან, აგრეთვე გაცემული სესხები ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე. ამგვარი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, საგადასახადო კრედიტების გამოკლებით, მოთხოვნილ აქტივებზე ან მიღებულ მომსახურებებზე, შეპირისპირებით შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის იურისდიქციებში რეგისტრირებულ პირთათვის წინასწარი გადახდებზე ან ანაზღაურებაზე გაცემული სესხების ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე, აღირიცხება სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა მუხლში საოპერაციო ხარჯების ქვეშ.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. ხელმძღვანელობა ჯგუფის საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო ან სხვა გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. კორექტირებები გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციისთვის, გარდა პროცენტისა და საურავებისა, აღირიცხება მოგების გადასახადის დარიცხვაში. კორექტირებები გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციისთვის მოგების გადასახადში პროცენტთან და საურავებთან დაკავშრებით, აღირიცხება ფინანსურ ხარჯად და ადმინისტრაციულ ხარჯებად.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული გადასახდელი დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) გადახდილი უნდა იქნეს საგადასახადო ორგანოებისათვის უფრო ადრე ვიდრე (ა) მოხდება მომხმარებლებისგან მოთხოვნების დაფარვა ან (ბ) როდესაც საქონელი ან მომსახურება მიეწოდება მომხმარებლებს. ჩასათვლელი დღგ-ს ანაზღაურება, როგორც წესი, ხდება გადასახდელ დღგ-სთან შეპირისპირებით, დღგ-ს ანგარიშფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ს ჩათვლა ნეტო-საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების შეძენასთან დაკავშირებული ჩასათვლელი დღგ-ს გადავადება 5-დან 10 წლამდე ხდება ისეთი საწარმოების შემთხვევაში, რომელთა ბრუნვის 20%-ს დღგ-სგან გათავისუფლება ეხება ჩათვლის უფლებით.

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება „საშუალო შეწონილი“ მეთოდის საფუძველზე. მზა პროდუქციის და დაუმთავრებელი წარმოების თვითღირებულება მოიცავს ნედლეულს და მასალებს, პირდაპირ შრომითი დანახარჯებს, სხვა პირდაპირ დანახარჯებს და დაკავშირებულ საწარმოო ზედნადებ ხარჯებს (ჩვეულებრივი საწარმოო წარმადობის საფუძველზე), მაგრამ არ მოიცავს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

გადახდილი ავანსები. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ჯგუფის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ჯგუფში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება ან ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი. კომპანიის საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით. ცვლილებები კომპანიის საწესდებო კაპიტალში (საწესდებო კაპიტალში, მფლობელობაში და ა.შ ცვლილებების ჩათვლით) შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ კომპანიის მფლობელის გადაწყვეტილების საფუძველზე.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასის თანხით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებას ჯგუფი მოელის, რომ მოიპოვებს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ, გარდა მესამე მხარის სახელით მიღებული სახსრებისა. ამონაგები აღიარდება ფასდაკლებების, დაბრუნებების და დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

სერვისების გაყიდვები. ჯგუფი სერვისებს გასწევს ფიქსირებული და ცვლადი ფასების ხელშეკრულებებით. თუ ჯგუფი გადასცემს მომსახურებაზე კონტროლს გარკვეული დროის განმავლობაში, შესაბამისად ის შესასრულებელ ვალდებულებას ასრულებს გარვეული დროის განმავლობაში, ამონაგები სერვისის გაწევიდან აღიარდება სააღრიცხვო პერიოდში რომელშიც ხდება სერვისების გაწევა. ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებებისთვის, ამონაგები აღიარდება ფაქტიურად გაწეული სერვისის შესაბამისად საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მთლიანი სერვისების გაწეული წილის პროპორციულად რადგან მომხმარებელი სერვისს და სარგებელ იღებს ერთდროულად. ეს განისაზღვრება ფაქტიურ ნამუშევარ საათებზე დაყრდნობით რომელიც დაიხარჯა მთლიანი მოსალოდნელი სამუშაო საათებიდან. თუ სახელშეკრულებო ვალდებულება არ სრულდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ამონაგები აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც ჯგუფი ასრულებს სახელშეკრულებო ვალდებულებას.

როდესაც ხელშეკრულება მოიცავს რამდენიმე შესასრულებელ ვალდებულებას, გარიგების ფასი ნაწილდება ყოველ განცალკევებულ შესასრულებელ ვალდებულებაზე განცალკევებით გასაყიდი შედარებითი ფასების საფუძველზე. როდესაც პირდაპირ დაუკვირვებელია, ისინი შეფასებული ხდება მოსალოდნელ თვითღირებულებაზე მარჟის დამატების საფუძველზე.

ამონაგების შეფასება, თვითღირებულება ან დასრულებამდე მიღწეული პროგრესი გადაიხედება თუ გარემოებები იცვლება. ნებისმიერი შედეგი რომელიც ზრდის ან ამცირებს ამონაგების ან თვითღირებულების შეფასებას აისახება მოგება ან ზარალში იმ პერიოდში, რომელშიც გარემოებები ხელმძღვანელობისათვის ცნობილი გახდა, რომლებმა გამოიწვიეს შეფასების გადახედვა.

ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში, მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდის გრაფიკის შესაბამისად. თუ ჯგუფის მიერ გაწეული სერვისი აღემატება გადახდას, აღიარდება სახელშეკრულებო აქტივი. თუ გადახდები აღემატება გაწეულ სერვისს, აღიარდება სახელშეკრულებო ვალდებულება.

თუ ხელშეკრულება შეიცავს საათობრივ ანაზღაურებას, ამონაგები აღიარდება იმ თანხით, რომლის მიღების უფლებაც ჯგუფს აქვს. მომხმარებლები ანგარიშსწორებას აწარმოებენ თვიურ საფუძველზე და ანაზღაურებაზე მოთხოვნა წარმოიშვება ინვოისის თარიღში.

თუ ხელშეკრულება შეიცავს ცვალებად ანაზღაურებას, ამონაგები აღიარდება მხოლოდ იმ თანხამდე, რომელიც უფრო სავარაუდოა რომ არ მოხდება ასეთი ამონაგების მნიშვნელოვანი კომპენსირება.

- *ამონაგები სასტუმროს მომსახურებიდან*

ამონაგები სასტუმროს ნომრების გაქირავებიდან. ამონაგები სასტუმროს ნომრების გაქირავებიდან აღიარდება როდესაც ნომრები დაკავებულია, გატარებული ღამეების საფუძველზე. ამონაგები საკონფერენციო დარბაზის გაქირავებიდან აღიარდება როდესაც მომსახურება მიეწოდება მომხმარებლებს.

ამონაგები საკვების და სასმელების რეალიზაციიდან როგორც წესი აღიარდება მომხმარებლისთვის პროდუქტის გადაცემისას.

ამონაგები სხვა მომსახურებების გაწევიდან მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რომელშიც მოხდა მომსახურების გაწევა.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

- *ამონაგები უძრავი ქონების და სასტუმროების ქსელის მართვის მომსახურებებიდან*

ამონაგები გაწეული მართვის მომსახურებიდან კონსოლიდირებულ მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რომელშიც მოხდა მომსახურების გაწევა.

ქირის შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება შესაბამისი იჯარის ვადის მანძილზე. როდესაც ჯგუფი საიჯარო წახალისებას გასწევს მოიჯარეებისთვის, წახალისება იჯარის ვადის განმავლობაში აღიარდება წრფივი მეთოდის საფუძველზე როგორც საიჯარო შემოსავლის კლება.

- *ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან*

ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან აღიარდება როდესაც სამშენებლო ხელშეკრულების შედეგი საიმედოდ გარკვეულია, ამონაგები და ხარჯები აღიარდება სახელშეკრულებო სამუშაოების შესრულების დონის მიხედვით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, რომელიც ფასდება სახელშეკრულებო სამუშაოს ფიზიკური წილის პროპორციულად.

სახელშეკრულებო სამუშაოს ვარიაციები, მოთხოვნები და წახალისებები შესულია თანხაში რომლის შეფასებაც საიმედოდაა შეფასებული და მისი გადახდაც მოსალოდნელია.

როდესაც სამშენებლო ხელშეკრულების შედეგის საიმედოდ შეფასება შეუძლებელია, სახელშეკრულებო ამონაგები აღიარდება არაუმეტეს გაწეული ხარჯების იმ თანხაზე, რისი ანაზღაურებას სავარაუდოა. სახელშეკრულებო ხარჯები აღიარდება იმ პერიოდში როდესაც მოხდა მათი გაწევა.

როდესაც სავარაუდოა რომ მთლიანი სახელშეკრულებო ხარჯები გადააჭარბებს ხელშეკრულებიდან მთლიან ამონაგებს, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი აღიარდება მაშინვე.

როდესაც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლომდე გაწეული დანახარჯების თანხას დამატებული აღიარებული მოგების თანხა და გამოკლებული აღიარებული ზარალის თანხები აღემატება შუალედური ანგარიშების თანხებს, ზედმეტობა აისახება, როგორც მოთხოვნები სამშენებლო მომსახურებიდან. როდესაც შუალედური ანგარიშების თანხები აღემატება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლომდე გაწეული დანახარჯების თანხას დამატებული აღიარებული მოგების თანხას და გამოკლებული აღიარებული ზარალის თანხებს, ზედმეტობა აისახება, როგორც ვალდებულებები სამშენებლო მომსახურებიდან. სამშენებლო მომსახურების შესრულებამდე მიღებული თანხები აღიარდება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, როგორც ვალდებულება, მიღებული ავანსები. შესრულებული სამუშაოს შესაბამისი თანხები, რომლებიც ჯერ მომხმარებელს არ გადაუხდია, აღიარდება როგორც მოთხოვნები სამშენებლო მომსახურებიდან ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

საქონლის გაყიდვა - ძირითადი საშუალებები. ამონაგები აღიარდება როდესაც საქონელზე კონტროლი გადაეცემა, შესაბამისად საქონელი მიწოდებულია მომხმარებელზე, მომხმარებელს აქვს სრული დისკრეცია საქონელზე და როდესაც აღარ არის დარჩენილი შეუსრულებელი ვალდებულება, რომელსაც შეიძლება გავლენა ქონდეს მომხმარებლის მიერ საქონლის მიღების დასტურზე. მიწოდება ხორციელდება როდესაც საქონელი იქნება მიტანილი განსაზღვრულ ადგილას, მოძველების და დაკარგვის რისკი გადადის მომხმარებელთან, და ან მომხმარებელი იღებს საქონელს კონტრაქტის შესაბამისად, მიღებაზე დათანხმების ვადები გასულია, ან ჯგუფს აქვს ობიექტური საფუძველი რომ მიღებაზე დათანხმების კრიტერიუმი დაკმაყოფილებულია.

მოთხოვნა აღიარდება საქონლის მიწოდების მომენტში, რამდენადაც დროის მოცემულ მომენტში ანაზღაურება ხდება უპირობო, რადგან მხოლოდ დროის გასვლაა საჭირო სანამ გადახდის ვადა დადგება.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

თუ ჯგუფი საქონელზე კონტროლის გადაცემის შემდეგ დამატებით მომსახურებას უწევს მომხმარებელს, ამონაგები ასეთი მომსახურებიდან მიიჩნევა განცალკევებულ შესასრულებელ ვალდებულებად და აღიარდება მომსახურების გაწევის დროის შესაბამისად.

შესაბამისად, ამონაგები აღიარდება დროის მოცემულ მომენტში, როდესაც იურიდიული უფლება გადადის მომხმარებელზე. ამონაგები აღიარდება ხელშეკრულებაში შეთანხმებული გარიგების ფასით. გარიგების ფასი არ კორექტირდება მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის ეფექტების გამო.

საპროცენტო შემოსავალი. საპროცენტო შემოსავალი ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის აღირიცხება დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. ეს მეთოდი გადაავადებს, საპროცენტო შემოსავლის ნაწილის სახით, მთლიან საკომისიოს, რომელიც მიღებულია ხელშეკრულების მხარეთა შორის და რომელიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განკვეთის განუყოფელ ნაწილს, ყველა სხვა პრემიასა თუ დისკონტს. ჩვეულებრივი საპროცენტო განაკვეთით საპროცენტო შემოსავალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის მუხლში „ფინანსური შემოსავალი“.

მოსაკრებლები, რომლებიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს, მოიცავს წარმოქმნის მოსაკრებლებს, რომლებიც მიღებული თუ გადახდილია ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივის შექმნასა თუ შეძენისთვის, მაგალითად, კრედიტუნარიანობის, გარანტიებისა თუ უზრუნველყოფის აღრიცხვისა და შეფასებისთვის, ინსტრუმენტის პირობების შეთანხმებისა და ტრანზაქციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

ფინანსური აქტივებისთვის რომლებიც წარმოქმნილია ან შეძენილია საკრედიტო გაუფასურებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი რომელიც ადისკონტირებს მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს (მოიცავს თავდაპირველ მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს) თავდაპირველი აღარებისას რეალურ ღირებულებამდე (ჩვეულებრივ წარმოდგენილია შესყიდვის ფასით). შედეგად, ეფექტური პროცენტი არის კრედიტდაკორექტირებული.

საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივების მთლიან ღირებულებასთან მიმართებაში, შემდეგის გარდა: (i) საკრედიტო გაუფასურებული ფინანსური აქტივები (ეტაპი 3), რომელთათვის საპროცენტო ამონაგები გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით მათი ამორტიზებული ღირებულების მიმართ, ECL ანარიცხის გამოკლებით და (ii) ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეძენილ ან წარმოქმნილ იქნა საკრედიტო გაუფასურებით, რომელთა ამორტიზებული ღირებულებისათვის გამოიყენება საწყისი კრედიტ-კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი.

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები. ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა, სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანების, დაზღვევის და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ. ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები გარდა კანონმდებლობით განსაზღვრული სავალდებულო გადახდის სქემისა.

ცვლილებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების შეტანისათვის საჭიროა ჯგუფის ხელმძღვანელობის დასტური, რომელმაც განახორციელა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ნების დართვა.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობების მუდმივი გადახედვა ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრულ საფუძველზე მოხდება არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. ხელმძღვანელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად იყენებს ასევე მსჯელობებს. მსჯელობებს, რომელთაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და შეფასებებს რომლებსაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების პრინციპის საფუძველზე. ამაზე მსჯელობისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, და გააანალიზა მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გავლენა ჯგუფის ოპერაციებზე.

2020 წლის 30 დეკემბერს, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ მმობელმა 'Frankston International S.A. Panama' JSC-მ მიიღო კომპანიის კაპიტალიდან 100,000 ათასი აშშ დოლარის გატანის გადაწყვეტილება. შედეგად, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შემცირდა 100,000 ათასი აშშ დოლარით და აღიარდა შესაბამისი ვალდებულების ნაშთი. შეთანხმების მიხედვით, კომპანიის მიერ 'Frankston International S.A. Panama' JSC-თვის თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ერთი წლის ვადაში.

2022 წლის 20 ოქტომბერს, შეიცვალა კაპიტალის გატანის შეთანხმება, რომელითაც გადახდის პერიოდი გაგრძელდა 2023 წლის 30 დეკემბრამდე.

როგორც ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებიდან ჩანს, ჯგუფს მაღალი ლევერიჯის კოეფიციენტი აქვს. ლევერიჯის მაღალი კოეფიციენტი გამოწვეულია ბანკისგან, დაკავშირებული მხარისგან, არადაკავშირებული მხარისგან და მშობელი საწარმოდან მიღებული სესხებით (შენიშვნა 18). ჯგუფს არ შექმნია სირთულეები სესხის დაფარვასთან დაკავშირებით რადგან მფლობელისგან მუდმივად იღებს ფინანსურ მხარდაჭერას. ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი კვლავ გაიზარდა ანგარიშგების შემდეგ პერიოდში (შენიშვნა 41) და მიღებული თანხა გამოყენებულ იქნა არსებული სესხების ნაწილის დასაფარად.

იჯარები და ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა. იმის განსასაზღვრად, ფინანსური აქტივების და საიჯარო აქტივების ფლობის არსებითად ყველა მნიშვნელოვანი რისკი და სარგებელი გადადის თუ არა მეორე მხარეებზე, მაშინ როდესაც ჯგუფი მეიჯარეა, ხელმძღვანელობა იყენებს მსჯელობებს, კონკრეტულად რომელი რისკები და სარგებლებია ყველაზე მნიშვნელოვანი და არსებითად რისგანაც შედგება ყველა რისკი და სარგებელი.

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. ჯგუფი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძვლად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების ვადები და პირობები წარმოდგენილია შენიშვნაში 6.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეფასებული გაუფასურება. ჯგუფი ატარებს ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურების ტესტს სულ მცირე წელიწადში ერთხელ. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა გამოყენების ღირებულებასა და გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებას შორის უდიდესით. ჯგუფის ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურებაში გამოყენებული ძირითადი დაშვებებისთვის იხილეთ შენიშვნა 8.

ძირითადი საშუალებების და აქტივების გამოყენების უფლებების სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად, გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ფიზიკური ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავებენ ჯგუფისთვის.

გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

ძირითადი საშუალებების შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენა 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა 692 ათასი ლარი (2021: 898 ათასი ლარი).

გახანგრძლივების და შეწყვეტის უფლებები. გახანგრძლივების და შეწყვეტის უფლებები ჩართულია იჯარებში ჯგუფის მასშტაბით. ეს პირობები გამოიყენება საოპერაციო მოქნილობის მაქსიმიზაციისთვის ჯგუფის ოპერაციებში გამოყენებული აქტივების მართვისას. იჯარის შეწყვეტის და გახანგრძლივების უფლებების უმრავლესობა გამოყენებადია მხოლოდ ჯგუფის მიერ და არა შესაბამისი მეიჯარის მიერ.

იჯარის ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს ყველა ფაქტსა და გარემოებას, რომლებიც ქმნიან ეკონომიკურ წახალისებას გახანგრძლივების უფლებების გამოყენების ან შეწყვეტის უფლების არ გამოყენების. იჯარის ვადა შეიცავს გახანგრძლივების უფლებებს (ან შეწყვეტის უფლების შემდგომ პერიოდს) თუ გონივრულად ივარაუდება რომ იჯარა გახანგრძლივდება (ან არ შეწყდება).

იჯარით აღებული ძირითადი საშუალებებისთვის ჩვეულებრივ შემდეგი ფაქტორებია ყველაზე რელევანტური:

- თუ შეწყვეტა (ან არ გახანგრძლივება) გულისხმობს მნიშვნელოვან ჯარიმას, ჯგუფი ჩვეულებრივ დარწმუნებულია რომ გაახანგრძლივებს (ან არ შეწყვეტს).
- თუ იჯარის საგნის გაუმჯობესებას მოსალოდნელია რომ მნიშვნელოვანი ნარჩენი ღირებულება ექნება, ჯგუფი ჩვეულებრივ დარწმუნებულია რომ გაახანგრძლივებს (ან არ შეწყვეტს).
- სხვა შემთხვევაში, ჯგუფი ითვალისწინებს სხვა ფაქტორებს, მათ შორის იჯარების ვადების, ხარჯების და საიჯარო აქტივის ჩანაცვლებით გამოწვეული საქმიანობის შეფერხების წარსულ გამოცდილებას.

ოფისების და ავტომობილების იჯარების გახანგრძლივების უფლებების უმეტესობა არ შედის საიჯარო ვალდებულებაში რადგან ჯგუფს შეუძლია ჩაანაცვლოს აქტივები მნიშვნელოვანი დანახარჯის ან საქმიანობის შეფერხების გარეშე.

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული გადასინჯული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2022 წლის 1 იანვარს:

შემოსულობები დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე, წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი, მითითება კონცეპტუალურ საფუძვლებზე - ბასს 16-ის, ბასს 37-ის და ფასს 3-ის მცირე ცვლილებები და ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებები 2018-2020 - ცვლილებები ფასს 1-ში, ფასს 9-ში, ფასს 16-ში და ბასს 41-ში (გამოცემულია 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

- ბასს 16-ის შესწორება საწარმოს უკრძალავს ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებიდან გამოქვითოს საწარმოს მიერ აქტივის დანიშნულებისამებრ მოხმარებისთვის მომზადებისას გაწეული ხარჯი მისი გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობით. მსგავსი გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, მათი წარმოების ხარჯებთან ერთად, აღიარდება მოგება ან ზარალში. საწარმო გამოიყენებს ბასს 2-ს ამ მუხლების ღირებულების შესაფასებლად. ღირებულება არ მოიცავს შემოწმების პროცესში მყოფი აქტივის ცვეთას, რადგან ის ჯერ მზად არ არის მისი დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად. ბასს 16-ის შესწორება ასევე განმარტავს, რომ საწარმო ახორციელებს იმის შემოწმებას „ფუნქციონირებს თუ არა აქტივი სათანადოდ“ მაშინ, როდესაც ის აფასებს აქტივის ტექნიკურ თუ ფიზიკურ წარმადობას. აქტივის ფინანსური წარმადობა ამ შეფასებისთვის არარელევანტურია. ამგვარად, აქტივს შეუძლია ხელმძღვანელობის განზრახვის შესაბამისად ფუნქციონირება და ექვემდებარება ცვეთას სანამ არ მიაღწევს ხელმძღვანელობის მიერ განზრახულ საოპერაციო წარმადობას.

- ბასს 37-ის შესწორებები განმარტავს „ხელშეკრულების შესრულების ხარჯების“ მნიშვნელობას. შესწორება განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი ხარჯები შედგება ამ ხელშეკრულების შესრულების დანახარჯებისაგან და იმ სხვა ხარჯების მიკუთვნებით, რომელიც პირდაპირ კავშირშია შესრულებასთან. შესწორება ასევე განმარტავს, რომ სანამ წაგებიანი ხელშეკრულების ცალკე ანარიცხი შეიქმნება, საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების შესრულებისთვის გამოყენებული იმ აქტივების ნებისმიერი გაუფასურების ზარალს, რომელსაც ადგილი ჰქონდა, მეტად, ვიდრე იმ აქტივების, რომლებიც ხელშეკრულებისთვის არის განკუთვნილი.

- ფასს 3-ში შევიდა შესწორებები, რომლებიც მიუთითებს 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე იმისათვის, რომ განისაზღვროს, თუ რას წარმოადგენს აქტივი ან ვალდებულება საწარმოთა გაერთიანებისას. შესწორების შეტანამდე, ფასს 3 მიუთითებდა 2001 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე. დამატებით, ფასს 3-ის ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებისა და პირობით ვალდებულებებისთვის. გამონაკლისი მიუთითებს, რომ გარკვეული ტიპის ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებებისთვის, საწარმომ, ფასს 3-ის გამოყენების მაგივრად ბასს 37 ან ფასიკ 21 უნდა გამოიყენოს, ნაცვლად 2018 წლის კონცეპტუალური საფუძვლებისა. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე, საწარმოს გარკვეული ვალდებულებები საწარმოთა გაერთიანებისას უნდა ეღიარებინა, რასაც ბასს 37-ის მიხედვით, არ აღიარებდა. ამგვარად, დაუყოვნებლივ, შესყიდვის შემდეგ, საწარმოს მოუწევდა მსგავსი ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და ისეთი შემოსავლის აღიარება, რომელიც არ გამოხატავდა ეკონომიკურ სარგებელს. ასევე განმარტებულია, რომ შემსყიდველმა არ უნდა აღიაროს პირობითი აქტივი შესყიდვის თარიღით, როგორც ეს განსაზღვრულია ბასს 37-ით.

- ფასს 9-ს შესწორება განმარტავს, თუ რომელი საზღაური უნდა იყოს შეყვანილი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის 10%-იან ტესტში. საზღაური შესაძლებელია გადახდილი იყოს მესამე მხარეებისთვის ან გამსესხებლისთვის. შესწორების მიხედვით, ის ღირებულება და საზღაური, რომელიც გადახდილია მესამე მხარეებისთვის არ შევა 10%-იან ტესტში.

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

- საილუსტრაციო მაგალითი 13, რომელიც თან ერთვოდა ფასს 16-ს, განახლდა რათა ამოღებული ყოფილიყო მეიჯარის მიერ გადახდების ილუსტრაცია, რომელიც უკავშირდებოდა საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებს. შესწორების მიზეზი საიჯარო წამახალისებლებთან დაკავშირებული ნებისმიერი პოტენციური გაუგებრობის აღმოფხვრაა.

- ფასს 1 იძლევა საშეღავათო უფლებას შვილობილმა საწარმომ ფასს-ები მიიღოს უფრო გვიანი თარიღით, ვიდრე მშობელმა საწარმომ. შვილობილ საწარმოს შეუძლია მისი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებით შეფასება, რაც შესული იქნებოდა მისი მშობელი საწარმოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ კონსოლიდაციის პროცედურებისთვის და საწარმოთა გაერთიანების იმ შედეგებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი საწარმო, არ შესულა შესწორებები. ფასს 1-ში შევიდა შესწორებები, რათა მიეცეს ფასს 1-ის შეღავათით მოსარგებლე საწარმოებს იმის უფლება, რომ დაგროვილი საკურსო სხვაობებიც შეაფასოს მშობელი საწარმოს მიერ წარდგენილი თანხების გამოყენებით, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორებები აფართოებს ზემოთ აღნიშნულ შეღავათს დაგროვილ საკურსო სხვაობებზე სტანდარტის პირველად გამომყენებელი საწარმოებისთვის ხარჯების შესამცირებლად. ეს შესწორება ასევე ეხება იმ მეკავშირე და ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულს საწარმოებს, რომლებმაც ისარგებლეს იმავე ფასს 1-ის შეღავათით.
- მოთხოვნა, რომ საწარმოებმა ბასს 41-ის მიხედვით რეალური ღირებულების შეფასებისას ამოიღონ დაბეგვრისთვის განსაზღვრული ფულადი ნაკადები, გაუქმებულია. ეს შესწორება მიზნად ისახავს დაბეგვრის შემდგომ საფუძველზე ფულადი ნაკადების დისკონტირების სტანდარტში არსებულ მოთხოვნასთან შესაბამისობაში ყოფნას.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება ჯგუფს არ დაუწყია.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა –ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომელიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს.

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს ამლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. ამის გამო, ინვესტორებისათვის რთული იყო მსგავსი საქმიანობების სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის.

სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) მიმდინარე ღირებულების სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან დაკვირვების გზით; დამატებით (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებით (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ კომპანიის ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). დამზღვევმა მოგება უნდა აღიაროს სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფებისთვის პერიოდულად, როდესაც მოხდება დაზღვევით უზრუნველყოფა და ისინი თავისუფალი იქნებიან რისკისგან. თუ კონტრაქტთა ჯგუფი წამგებიანი ხდება, საწარმო მაშინვე აღიარებს ზარალს.

ცვლილებები ფასს 17-ში და ცვლილებები ფასს 4-ში (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები მოიცავს რამდენიმე დაზუსტებას ფასს 17-ის დანერგვასთან დაკავშირებით, ამარტივებს სტანდარტის და მასზე გადასვლის გარკვეულ მოთხოვნებს. ცვლილებები ეხება ფასს 17-ის რვა საკითხს და მიზნად არ ისახავს სტანდარტის ფუნდამენტური პრინციპების შეცვლას. ფასს 17-ში შესულია შემდეგი ცვლილებები:

- *ძალაში შესვლის თარიღი:* ფასს 17-ის ძალაში შესვლის თარიღი (ცვლილებების მიღება) გადავადდა ორი წლით 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე; ხოლო დროებითი გამონაკლისების ფიქსირებული ვადა ფასს 9-ის ფასს 4-ში გამოყენების შესახებ გადავადდა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე.
- *დაზღვევის შესაძენი ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი კომპენსირება:* კომპანიას მოეთხოვება რომ შეძენის დანახარჯების ნაწილი გადაანაწილოს ხელშეკრულების მოსალოდნელ განახლებებზე და ეს ხარჯები აღიაროს აქტივად მანამდე სანამ კომპანია აღიარებს ხელშეკრულების განახლებებს. კომპანიებს მოეთხოვებათ რომ შეაფასოს აქტივის ანაზღაურებადობა თითოეული ანგარიშგების თარიღისათვის და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში წარადგინოს ინფორმაცია აქტივის შესახებ.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

- *საინვესტიციო მომსახურებებზე მისაკუთვნებელი სახელშეკრულებო მომსახურების მარჯა:* იდენტიფიცირებული უნდა იქნეს დაფარვის ერთეულები სარგებლის რაოდენობის და მოსალოდნელი პერიოდის გათვალისწინებით, სადაზღვევო დაფარვის და საინვესტიციო მომსახურებისთვის, ცვლადი ანაზღაურების ხელშეკრულებებისთვის და სხვა ხელშეკრულებებისთვის „ინვესტიციის უკუგების მომსახურებაზე“ ზოგადი მოდელით. საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა აისახოს ფულად ნაკადებში სადაზღვევო ხელშეკრულების ფარგლებში, იმ დონემდე, სადამდეც კომპანია გასწევს ასეთ აქტივობებს და გააუმჯობესებს სადაზღვევო დაფარვის სარგებლებს პოლისის მფლობელებისთვის.

- *ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებები - ზარალის კომპენსირება:* როდესაც კომპანია თავდაპირველი აღიარებისას აღიარებს ზარალს წაგებიანი სადაზღვევო ხელშეკრულებების ჯგუფისთვის ან ჯგუფისთვის დამატებითი წაგებიანი ხელშეკრულებების დამატებისას, კომპანიამ უნდა დააკორექტიროს სახელშეკრულებო მომსახურების მარჯა დაკავშირებული გადაზღვევის ხელშეკრულებების ფლობილი ჯგუფისთვის და აღიაროს შემოსავალი ფლობილ გადაზღვევის ხელშეკრულებებზე. ზარალის ოდენობა რომელიც კომპენსირდება გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან განისაზღვრება სადაზღვევო ხელშეკრულების აღიარებული ზარალის და მოთხოვნის პროცენტულობის გამრავლებით, რომელის ანაზღაურებასაც კომპანია მოელის გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან.

ეს მოთხოვნა გამოყენებულ უნდა იქნეს როდესაც გადაზღვევის ხელშეკრულება აღიარებულია სადაზღვევო ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი ზარალის აღიარებამდე ან იგივე დროს.

სხვა ცვლილებები: სხვა ცვლილებები მოიცავს გამონაკლისებს საკრედიტო ბარათის (ან მსგავს) ხელშეკრულებებზე და სესხის ზოგ ხელშეკრულებაზე; სადაზღვევო ხელშეკრულების აქტივებისა და ვალდებულებების წარდგენაზე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, ჯგუფების მაგივრად პორტფელებში; რისკის მიტიგაციის ოფციონის გამოყენებას როდესაც ფინანსური რისკების მიტიგაცია იყენებს გადაზღვევის ხელშეკრულებებს და არაწარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს რეალური ღირებულების მოგენა ან ზარალში ასახვით; სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევანი წინასწარი შუალედური ფინანსური ანგარიშგების შეფასებების შეცვლისას როდესაც გამოიყენება ფასს 17; საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლის გადახდები რომლებიც დარიცხვადია პოლისის მფლობელებზე დაზღვევის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად ხელშეკრულების შესასრულებელ ფულად ნაკადებზე; და შერჩეული გადასვლის შემსუბუქებები და სხვა მცირე ცვლილებები.

ბასს 1-ის ცვლილებები და ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2: სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 1 განახლდა რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ რომ განმარტონ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია უფრო ვრცლად ვიდრე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები. ცვლილება გვაწვდის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებას. ცვლილება ასევე აზუსტებს რომ სააღრიცხვო პოლიტიკა არსებითია თუ, მისი გამჟღავნების გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაიგონ ფინანსური ანგარიშგების სხვა არსებითი ინფორმაცია. ცვლილებაში მოცემულია სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები რომლებიც სავარაუდოდ არსებითია საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბასს 1-ის ცვლილება ასევე განმარტავს რომ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია წარდგენილ უნდა იქნეს.

თუმცა, თუ ასეთი ინფორმაცია წარდგენილია, მან არ უნდა დაფაროს არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია. ამ ცვლილების მხარდასაჭერად, ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2 „არსებითობაზე მსჯელობის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა რათა მოეცა მითითება თუ როგორ უნდა იქნას გამოყენებული არსებითობის ცნება სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებებში.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ბასს 8-ის ცვლილებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 8-ის ცვლილება აზუსტებს თუ როგორ უნდა განასხვავონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებისგან. ამჟამად კომპანია აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ერთეული ტრანზაქციიდან წარმოშობილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი - ცვლილებები ბასს 12-ში (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 12-ის ცვლილებები აკონკრეტებს თუ როგორ აღირიცხოს გადავადებული გადასახადი ისეთ ტრანზაქციებზე როგორიცაა იჯარები და დეკომისიის ვალდებულებები. კონკრეტულ გარემოებებში, საწარმოები თავისუფლდებიან გადავადებული გადასახადის აღიარებისგან როდესაც აქტივებს და ვალდებულებებს პირველად აღიარებენ. ცვლილებამდე, მათთვის ზოგჯერ გაუჩველი იყო როდის ესარგებლათ გამონაკლისით იჯარებსა და დეკომისიის ვალდებულებებში - ტრანზაქციებში როდესაც აქტივიცა და ვალდებულებაც აღიარდება. ცვლილებამ დააზუსტა თუ რას არ უშვებს გამონაკლისი და რა მოეთხოვებათ საწარმოებს ასეთი ტრანზაქციებზე გადავადებული გადასახადის აღიარებისას.

ცვლილება ავალდებულებს საწარმოებს რომ გადავადებული გადასახადი აღიარონ ასეთი ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც წარმოშობს თანაბარ დასაბეგრ და გამოსაქვით დროებით სხვაობებს.

გარდამავალი ოფცია მზღვეველებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს - ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ფასს 17-ში გარდამავალი მოთხოვნების ცვლილება მზღვეველებს აძლევს ოფციას, რომელიც მიზნად ისახავს ინვესტორებისთვის ინფორმაციის სარგებლიანობის გაუმჯობესებას ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას. ცვლილება ეხება მხოლოდ მზღვეველების გადასვლას ფასს 17-ზე და არ ახდენს გავლენას ფასს 17-ის სხვა მოთხოვნებზე. ფასს 17-ისა და ფასს 9-ის გადასვლის მოთხოვნები გამოიყენება სხვადასხვა თარიღზე და გამოიწვევს შემდეგ ერთჯერად კლასიფიკაციის განსხვავებებს ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას წარმოდგენილ შედარებით ინფორმაციაში: მიმდინარე ღირებულებით შეფასებულ სადაზღვევო ხელშეკრულების ვალდებულებებსა და ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ნებისმიერ ფინანსურ აქტივს შორის აღრიცხვის შეუსაბამობას; და თუ საწარმო ირჩევს ფასს 9-ისთვის შედარებითი ინფორმაციის გადაანგარიშებას, კლასიფიკაციის განსხვავებები შესადარის პერიოდში აღიარებაშეწყვეტილ ფინანსურ აქტივებს (რომელზეც ფასს 9 არ გამოიყენება) და სხვა ფინანსურ აქტივებს შორის (რომლებზეც ფასს 9 გამოიყენება). ცვლილება დაეხმარება მზღვეველებს თავიდან აიცილონ ეს დროებითი ბუღალტრული შეუსაბამობები და, შესაბამისად, გააუმჯობესონ შესადარისი ინფორმაციის სარგებლიანობა ინვესტორებისთვის. ის ამას ახორციელებს მზღვეველებისთვის ფინანსური აქტივების შესახებ შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის შესაძლებლობის მინიჭებით. ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, ერთეულებს, შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, მიეცემათ უფლება, გამოიყენონ კლასიფიკაციის გადაფარვა ფინანსურ აქტივზე, რომლის შესახებაც საწარმო არ განაახლებს ფასს 9-ის შედარებით ინფორმაციას. ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, საწარმოებს, შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, მიეცემათ უფლება, გამოიყენონ კლასიფიკაციის გადაფარვა ფინანსურ აქტივზე, რომლისთვისაც საწარმო არ განაახლებს ფასს 9-ის შესადარის ინფორმაციას. გადასვლის ოფციონი ხელმისაწვდომი იქნება ყოველი ინსტრუმენტისთვის ცალ-ცალკე; საწარმოს მიეცემა უფლება, წარმოადგინოს შესადარისი ინფორმაცია, თითქოს ფასს 9-ის კლასიფიკაციისა და შეფასების მოთხოვნები ამ ფინანსურ აქტივზე გამოყენებული იყო, მაგრამ არ მოეთხოვება საწარმოს, გამოიყენოს ფასს 9-ის გაუფასურების მოთხოვნები; და საწარმოს, რომელიც იყენებს ფინანსურ აქტივზე კლასიფიკაციის გადაფარვას, მოეთხოვება გამოიყენოს გონივრული და დასაბუთებული ინფორმაცია, რომელიც ხელმისაწვდომია გადასვლის თარიღისთვის, რათა დადგინდეს, თუ როგორ მოელის საწარმო, ამ ფინანსური აქტივის კლასიფიკაციას, ფასს 9-ის გამოყენებით.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ცვლილებები ფასს 16-ში იჯარა: საიჯარო ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები ეხება გაყიდვისა და უკუიჯარის ოპერაციებს, რომლებიც აკმაყოფილებს ფასს 15-ის მოთხოვნებს გაყიდვის სახით აღრიცხვის შესახებ. ცვლილებები მოითხოვს, რომ გამყიდველმა-მოიჯარემ შემდგომში შეაფასოს ვალდებულებები, რომლებიც წარმოიქმნება გარიგებიდან და ისე, რომ არ აღიაროს რაიმე სახის შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც დაკავშირებულია მის მიერ შენარჩუნებულ გამოყენების უფლებასთან. ეს ნიშნავს ისეთი შემოსულობის გადავადებას მაშინაც კი, თუ არსებობს ვალდებულება განხორციელდეს ცვლადი გადახდები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა თუ განაკვეთზე.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომში განახლდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ეს მცირე ცვლილებები აზუსტებს თუ როგორ კლასიფიცირდება ვალდებულებები გრძელვადიანად ან მიმდინარედ, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით.

სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. 2022 წლის ოქტომბრის ცვლილებამ დაადგინა რომ სესხის პირობები რომლებიც ძალაში შედის ანგარიშგების თარიღის შემდგომ, არ მოქმედებს სესხის მიმდინარედ ან გრძელვადიანად შეფასებაში ანგარიშგების თარიღისთვის. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. ვალდებულება კლასიფიცირდება მიმდინარედ თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან მიღებულია მხოლოდ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის პირობა ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, ცვლილებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის გადაფარვასაც კომპანია მის კაპიტალში შესაძლო გარდაქმნის გზით აპირებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარ წილობრივ ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი.

გარდა ზემოთ აღწერილისა, არ არის მოსალოდნელი რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა ზოგადად, როდესაც მხარეები ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთები შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ხელმძღვანელობა	სხვა დაკავშირებული მხარე
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	9	-	-	-	126,297
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	10	-	-	-	(1,236)
გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	11	-	7,803	-	-
გაცემული სესხები	14	-	3,586	-	2,022
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	15	-	11	-	1
მომხმარებლებიდან მისაღები სახელშეკრულებო სამუშაოსთვის	15	-	213	-	480
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	15	-	-	-	58
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	15	-	-	-	252
გადახდილი ავანსები საოპერაციო იჯარისთვის	15	-	-	-	26
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან	15	-	4	-	1,078
მართვის საზღაურის და დარიცხვების მოთხოვნები (*)	15	-	-	-	70
ფული და ფულის ეკვივალენტები	16	-	33,054	-	-
მოთხოვნები მეწილის მიმართ კაპიტალის გაზრდისთვის, გრძელვადიანი	17	-	-	-	865
სესხები	18	(129,634)	-	-	(149)
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	20	-	(718)	-	(11)
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შესყიდვისთვის	20	-	(1)	-	(295)
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი საიჯარო ვალდებულებები	20	-	(16)	-	(2)
სხვა ვალდებულებები	20	-	(54)	-	(30)
მიღებული ავანსები სამშენებლო ხელშეკრულებებისთვის	20	-	-	-	(347)
ვალდებულებები საკუთარი კაპიტალის მფლობელებთან	20	-	-	-	(270,200)
მართვის საზღაური და დარიცხული ვალდებულებები (*)	20	-	-	-	(3,491)
სხვა მიღებული ავანსები	20	-	-	-	(58,990)
გადასახდელი ხელფასები		-	-	(306)	-

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთები შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ხელმძღვანელობა	სხვა დაკავშირებული მხარე
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	10	-	-	(1,712)
გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	11	7,417	-	-
გაცემული სესხები	14	1,518	-	752
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე დარიცხული პროცენტი	14	82	-	43
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	15	8	-	-
მომხმარებლებიდან მისაღები სახელშეკრულებო სამუშაოსთვის	15	-	-	984
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	15	-	-	104
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	15	-	-	226
გადახდილი ავანსები საოპერაციო იჯარისთვის	15	-	-	26
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან	15	119	-	45
მართვის საზღაურის და დარიცხვების მოთხოვნები (*)	15	-	-	170
მოთხოვნები შვილობილის გაყიდვიდან	15	-	-	37,485
ფული და ფულის ეკვივალენტები	16	4,660	-	-
მოთხოვნები მეწილის მიმართ კაპიტალის გაზრდისთვის	17	-	-	1,928
სესხები	18	(69)	-	(12,806)
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	20	(368)	-	(49)
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შესყიდვისთვის	20	(50)	-	(440)
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი საიჯარო ვალდებულებები	20	(12)	-	(4)
სხვა ვალდებულებები	20	(66)	-	(17)
მიღებული ავანსები სამშენებლო ხელშეკრულებებისთვის	20	-	-	(351)
ვალდებულებები საკუთარი კაპიტალის მფლობელებთან	20	-	-	(309,760)
მართვის საზღაური და დარიცხული ვალდებულებები (*)	20	-	-	(1,912)
სხვა მიღებული ავანსები	20	-	-	(43,598)
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	21	-	(429)	-

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგია:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ხელმძღვანელობა	სხვა დაკავშირებული მხარე
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციაზე	9	-	-	-	14,697
ამონაგები აქტივების მართვიდან	22	-	-	-	530
ამონაგები თავდაპირველი სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	22	-	261	-	397
შემოსავალი გაქირავებიდან	22	-	30	-	-
სხვა არასაოპერაციო ქირის შემოსავალი		-	59	-	57
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალები		-	22	-	56
მართვის საზღაური და დარიცხვები (*)	25	-	-	-	(1,666)
ძირითადი საშუალებების შეკეთება და მოვლა	25	-	(1,033)	-	-
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	25	-	(454)	-	(9)
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა	25	-	(259)	-	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	25	-	(26)	-	-
კომუნალური ხარჯები	25	-	(1)	-	(26)
სხვა ხარჯები	25	-	(1)	(3)	(20)
მებაღეობისა და გამწვანების ხარჯები	25	-	-	-	(13)
დაზღვევის ხარჯები	25	-	(10)	-	-
ხელფასები და სარგოები	27	-	-	(1,895)	-
დირექტორთათვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გაცემული ფულადი პრემიები	27	-	-	(516)	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	27	-	-	(35)	-
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	27	-	-	(13)	-
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	27	-	-	(15)	-
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე	33	-	216	-	117
საპროცენტო შემოსავალი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	33	-	37	-	-
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ნაშთებზე	33	-	14	-	-
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე ფინანსური ინსტიტუტებიდან	33	-	(3)	-	-
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე არაფინანსური ინსტიტუტებიდან	33	(2,342)	(3)	-	(1,695)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	33	-	-	-	(102)
სამივლინებო ხარჯები		-	(2)	(6)	(28)
კორპორატიული მასპინძლობა და გართობა		-	-	-	(12)
მოგება ძირითადი საშუალებების გასვლიდან		-	-	-	46

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგია:

	შენიშვნა	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ხელმძღვანელობა	სხვა დაკავშირებული მხარე
ამონაგები აქტივების მართვიდან	22	-	-	535
ამონაგები თავდაპირველი სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	22	-	-	3,613
შემოსავალი გაქირავებიდან	22	33	-	-
სხვა არასაოპერაციო ქირის შემოსავალი		101	-	111
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალები		35	-	40
დაზღვევის ხარჯები	25	(16)	-	-
ტრანსპორტირების ხარჯები	25	-	-	(15)
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	25	(750)	-	(77)
მართვის საზღაური და დარიცხვები (*)	25	-	-	(1,684)
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	25	(65)	-	(15)
კომუნალური ხარჯები	25	(1)	-	(26)
კომუნიკაციის ხარჯები	25	(2)	-	-
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა	25	(96)	-	(2)
მებაღეობისა და გამწვანების ხარჯები	25	-	-	(50)
სხვა ხარჯები	25	(8)	-	(1)
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	27	-	(1,975)	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	27	-	(37)	-
დირექტორთათვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გაცემული ფულადი პრემიები	27	-	(481)	-
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	27	-	(10)	-
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	27	-	(3)	-
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე	33	83	-	91
საპროცენტო შემოსავალი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	33	33	-	-
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ნაშთებზე	33	12	-	-
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე ფინანსური ინსტიტუტებიდან	33	(17)	-	-
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე არაფინანსური ინსტიტუტებიდან	33	-	-	(1,297)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	33	-	-	(141)

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელი პირების (ჯგუფის შვილობილი კომპანიების გენერალური დირექტორების, ფინანსური დირექტორების და შპს პარაგრაფ შეკვეთილის ოპერაციების დირექტორების) ანაზღაურება შედგება ხელფასების და პრემიებისგან.

(*) - 2017 წელს, ჯგუფი შევიდა წილის მართვის და ზოგადი მართვის მომსახურების შეთანხმებაში შპს „ჯი სი ეფ პარტნიორები“-თან (GCFP), რომელიც სხვა დაკავშირებული მხარეა. წილის მართვის შეთანხმება ეხება GTDF-ის ინვესტიციის წილის მართვას მის შვილობილებში და იმის უზრუნველყოფას რომ ინვესტირებული საწარმო საქმიანობს სწორად და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ზოგადი მართვის მომსახურების შეთანხმება GCFP-ს უფლებას აძლებს რომ წარმართოს, იყოს ჩართული, განახორციელოს მონიტორინგი და ზედამხედველობა მართვაში მყოფი ჯგუფის ყოველდღიური საქმიანობისა. წილის მართვის ანაზღაურება ფიქსირებულია და განისაზღვრება ხელშეკრულებით, ხოლო ზოგადი მართვის მომსახურებისთვის, დამოკიდებულია პროექტის შეფასებულ თვითღირებულებაზე რომელიც მოიცავს პროექტის შეფასებულ ინვესტიციას.

სხვა უფლებები და ვალდებულებები რომლებიც უკავშირდება ჯგუფის ყველა მიღებულ გარანტიას, არის დაკავშირებული მხარეებიდან, დეტალები განმარტებულია შენიშვნაში 35.

8 ძირითადი საშუალებები

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	მიწა	შენობები	დანადგარები და აღჭურვილობა	ავტომობილები	ავეჯი და მოწყობილობები	კომპიუტერები და აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	დაუმთავრებელი მშენებლობა [7]	იჯარით გაცემული აქტივები	სულ
თვითღირებულება											
2021 წლის 1 იანვარს		**106,716**	**125,111**	**34,350**	**2,586**	**41,216**	**5,021**	**7,008**	**430,282**	**411**	**752,701**
დამატებები		-	-	74	297	230	85	2,463	128,436	-	131,585
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია		-	-	-	-	-	-	-	8,569	-	8,569
გასვლები		-	-	-	-	-	-	-	(417)	-	(417)
ჩამოწერები		-	-	(1)	-	-	-	-	(93)	-	(94)
გადატანა კატეგორიებს შორის		-	323	(8)	-	(552)	-	4	233	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერს		**106,716**	**125,434**	**34,415**	**2,883**	**40,894**	**5,106**	**9,475**	**567,010**	**411**	**892,344**
დამატებები		170	-	308	255	756	339	3,477	110,014	-	115,319
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია		-	-	-	-	-	-	-	11,202	-	11,202
გასვლები		-	-	-	(149)	-	(6)	(30)	(476)	-	(661)
ჩამოწერები		-	-	(5)	-	-	(14)	(9)	(122)	-	(150)
გადატანა კატეგორიებს შორის		-	116,226	2,907	-	7,048	-	579	(126,760)	-	-
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში		(1,033)	(116,580)	(4,705)	(235)	(9,139)	(1,222)	(4,732)	-	-	(137,646)
გადატანა სხვა აქტივებში		-	-	-	-	-	-	-	(967)	-	(967)
2022 წლის 31 დეკემბერს		**105,853**	**125,080**	**32,920**	**2,754**	**39,559**	**4,203**	**8,760**	**559,901**	**411**	**879,441**

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

	შენიშვნა	მიწა	შენობები	დანადგარები და აღჭურვილობა	ავტომობილები	ავეჯი და მოწყობილობები	კომპიუტერები და აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	დაუმთავრებელი მშენებლობა (*)	იჯარით გაცემული აქტივები	სულ
დაგროვილი ცვეთის ხარჯები											
2021 წლის 1 იანვარს		**-**	**(3,157)**	**(4,148)**	**(939)**	**(12,513)**	**(1,381)**	**(489)**	**-**	**(12)**	**(22,639)**
წლის ცვეთის ხარჯები	28	-	(674)	(1,591)	(407)	(4,904)	(1,002)	(357)	-	(46)	(8,981)
დაუმთავრებელ მშენებლობაში კაპიტალიზებული ცვეთა		-	-	(120)	-	-	-	-	-	-	(120)
2021 წლის 31 დეკემბერს		**-**	**(3,831)**	**(5,859)**	**(1,346)**	**(17,417)**	**(2,383)**	**(846)**	**-**	**(58)**	**(31,740)**
წლის ცვეთის ხარჯი	28	-	(667)	(1,283)	(381)	(3,509)	(763)	(273)	-	(46)	(6,922)
გასვლები		-	-	31	84	3	11	-	-	-	129
გადატანა ოჯარაში წმინდა ინვესტიციაში	9	-	148	880	84	539	306	244	-	-	2,201
დაუმთავრებელ მშენებლობაში კაპიტალიზებული ცვეთა		-	-	(151)	-	-	-	-	-	-	(151)
2022 წლის 31 დეკემბერს		**-**	**(4,350)**	**(6,382)**	**(1,559)**	**(20,384)**	**(2,829)**	**(875)**	**-**	**(104)**	**(36,483)**
დაგროვილი გაუფასურების ზარალები											
2021 წლის 1 იანვარს		-	(119,749)	(23,871)	-	(16,672)	-	(1,315)	(2,191)	-	(163,798)
წლის გაუფასურების ხარჯები		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერს		-	(119,749)	(23,871)	-	(16,672)	-	(1,315)	(2,191)	-	(163,798)
წლის გაუფასურების ხარჯები		-	-	(286)	(573)	-	(14)	(1,502)	(62,503)	-	(64,878)
2022 წლის 31 დეკემბერს		-	(119,749)	(24,157)	(573)	(16,672)	(14)	(2,817)	(64,694)	-	(228,676)
საბალანსო ღირებულება											
2021 წლის 1 იანვარს		**106,716**	**2,205**	**6,331**	**1,647**	**12,031**	**3,640**	**5,204**	**428,091**	**399**	**566,264**
2021 წლის 31 დეკემბერს		**106,716**	**1,854**	**4,685**	**1,537**	**6,805**	**2,723**	**7,314**	**564,819**	**353**	**696,806**
2022 წლის 31 დეკემბერს		**105,853**	**981**	**2,381**	**622**	**2,503**	**1,360**	**5,068**	**495,207**	**307**	**614,282**

(*) დაუმთავრებელი მშენებლობა მოიცავს სასტუმრო ქონების მშენებლობას. მშენებლობის დასრულებისას, აქტივები გადავა შენობების კატეგორიაში.

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

კომპანია ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნებს აღიარებს როგორც გადატანას ძირითადი საშუალებების კატეგორიიდან (შენიშვნა 9).

გაუფასურების ტესტი. ხელმძღვანელობამ გამოავლინა გაუფასურების ინდიკატორები და გააკეთა გაუფასურების ტესტის თავდაპირველი შეფასება. ამ ანალიზზე დაყრდნობით, თაბორის მთაზე მიმდინარე სასტუმროს მშენებლობასთან დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების ანაზღაურებადი ღირებულება მნიშვნელოვნად განსხვავდება მისი საბალანსო ღირებულებისგან 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის. ხელმძღვანელობამ გადაწყვიტა გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი ექსპერტის, შპს „იუ ეიჩ ვაის“ დაქირავება, რათა განისაზღვროს ანაზღაურებადი ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის.

ექსპერტებმა ანაზღაურებადი ღირებულება განსაზღვრეს ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულისათვის (CGU) როგორც უდიდესი თანხა გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა (FVLCD), და გამოყენების ღირებულებას (VIU) შორის.

ექსპერტებმა VIU-ს შეფასებისას გამოიყენეს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (DCF) მეთოდი და შეფასებაში დაეყრდნენ აქტივის მიერ ამონაგების გენერირების უნარს 5 წლიანი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების გამოყენებით, ქონების წმინდა მიმდინარე ღირებულების დასადგენად. გამომდინარე იქიდან რომ სავარაუდოდ ქონებისგან გაგრძელდება ფულადი ნაკადების წარმოქმნა შემდგომ პერიოდშიც, გამოითვლება მისი გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთები პერპეტუიტში (terminal value) და დისკონტირდება ახლანდელ ღირებულებამდე.

შემოსავლის მიდგომა (გამოყენების ღირებულება) უარყოფით მიმდინარე ღირებულებას აჩვენებს.

CGU-ს რეალური ღირებულების გამოსათვლელად გამოიყენება თვითღირებულების მეთოდი, ე.ი., ფასდება მიწის ნაკვეთის ღირებულება და შემდეგ ემატება მიმდინარე მშენებლობის ცვეთადი ჩანაცვლების ღირებულება (DRC). შემოსავლის მიდგომა უარყოფით ღირებულებას აჩვენებს რაც იმას ნიშნავს რომ შენობების და ნაგებობების ეკონომიკური მოძველება 100%-ს უდრის. შედეგად, შენობების და ნაგებობების DRC ეკონომიკური მოძველების გათვალისწინებით - ნულის ტოლია. ექსპერტებმა დაასკვნეს რომ ქონების ანაზღაურებადი ღირებულება მიწის ნაკვეთის (ცარიელი) საბაზრო ღირებულების ტოლია.

	31 დეკემბერი 2022	
	FVLCD	**VIU**
ფულადი სახსრების წარმომქნელი ერთეული (CGU)	65,644	(19,710)

CGU-ს საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 130,522 ათას ლარს, რაც მის ანაზღაურებად ღირებულება 65,644 ათას ლარზე ნაკლებია და 64,878 ათასი ლარის გაუფასურების ზარალი აღიარდა მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. გაუფასურების ზარალი გადანაწილდა მიწის გარდა ყველა CGU-ზე, ძირითადი საშუალებების ყველა კატეგორიაზე.

რეალური ღირებულების შეფასება კატეგორიზებულია რეალური ღირებულების მესამე დონეზე, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებულ შემავალ მონაცემებზე დაყრდნობით.

9 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან

2022 წლის იანვარში, ჯგუფმა ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ მიწის ნაწილის, შენობის და მოძრავი ქონების 2 წლით იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით. იჯარის ვადის შემდეგ, მეიჯარე აქტივების საკუთრების უფლებას მოიჯარეს გადასცემს.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

	1 წელი	2 წელი	3 წელი	4 წელი	5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
არადისკონტირებული ფინანსური იჯარის გადახდების მოთხოვნები	**142,977**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**142,977**
გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი	(16,680)	-	-	-	-	-	**(16,680)**
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	**126,297**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**126,297**

	2022	2021
ზარალი ფინანსური იჯარის თავდაპირველი აღიარებისას	(23,888)	-
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან	14,697	-

კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გასაზომად არსებობის მთელი პერიოდის ზარალის ანარიცხს იყენებს ყველა ფინანსური იჯარის მოთხოვნისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნულის ტოლია (2021 წლის 31 დეკემბერი: ნული).

ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ეფექტურადაა უზრუნველყოფილი იჯარის აქტივებით აქტივების კომპანიისათვის დაბრუნების უფლებით, მეორე მხარის გადახდისუუნაროობის შემთხვევაში. ასეთი უზრუნველყოფა შესაძლოა გაანალიზდეს შემდეგნაირად:

	2022	2021
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:		
- შენობები	106,967	-
- ავეჯი და მოწყობილობები	8,386	-
- დანადგარები და აღჭურვილობა	4,317	-
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	1,121	-
- მიწა	949	-
- ავტომობილები	215	-
- სხვა აქტივები	4,342	-
სულ მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**126,297**	**-**

9 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან (გაგრძელება)

უზრუნველყოფის ფინანსური ეფექტი წარდგენილია უზრუნველყოფის ცალკეული ღირებულებების განმარტებებით ისეთი აქტივებისთვის (i) რომელთა უზრუნველყოფაც და სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებები უდრის ან აღემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას („ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები“) და (ii) რომელთა უზრუნველყოფაც და სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებები ნაკლებია აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე („არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები“). უზრუნველყოფის ეფექტი 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის:

	ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები		არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები	
	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:				
- შენობები	106,967	113,867	-	-
- ავეჯი და მოწყობილობები	-	-	8,386	6,884
- დანადგარები და აღჭურვილობა	-	-	4,317	3,161
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	-	-	1,121	672
- მიწა	949	1,034	-	-
- ავტომობილები	-	-	215	117
- სხვა აქტივები	-	-	4,342	4,247

10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები

ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული 2 საოფისე სივრცე, 2 საწყობი და მიწის ნაკვეთი 3-10 წლით. 2022 წლის დეკემბერში, ჯგუფმა გაახანგრძლივა საოფისე სივრცის და ორივე საწყობის იჯარის ვადა 2023 წლის აპრილამდე.

მოძრაობები აქტივების გამოყენების უფლებების საბალანსო ღირებულებებში იყო შემდეგი:

			შენობები		
	შენიშვნა	მიწა	საოფისე ქონება	საწყობის ქონება	სულ
საბალანსო ღირებულება					
2021 წლის 1 იანვარს		**90**	**1,470**	**101**	**1,661**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება		-	14	1,232	1,246
წლის ცვეთის ხარჯი	28	(3)	(211)	(749)	(963)
2021 წლის 31 დეკემბერს		**87**	**1,273**	**584**	**1,944**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება		-	5	305	310
წლის ცვეთის ხარჯი	28	(4)	(210)	(681)	(895)
2022 წლის 31 დეკემბერს		**83**	**1,068**	**208**	**1,359**

10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები (გაგრძელება)

ჯგუფს აღიარებული აქვს შემდეგი საიჯარო ვალდებულებები:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	1,239	1,719
საწყობის ქონების საიჯარო ვალდებულება	192	590
მიწის საიჯარო ვალდებულება	90	90
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**1,521**	**2,399**
მათ შორის:		
გრძელვადიანი	1,123	1,581
მიმდინარე	398	818
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**1,521**	**2,399**

მოძრაობები საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში განმარტებულია შენიშვნაში 39.

იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები:

	შენიშვნა	2022	2021
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯი	28	(895)	(963)
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები (შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში და ადმინისტრაციულ ხარჯებში)	25	(321)	(555)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე (შესულია ფინანსურ ხარჯებში)	33	(135)	(203)
წმინდა საკურსო შემოსულობა უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებებზე	33	325	313
სულ		**(1,026)**	**(1,408)**

11 კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	82,437	59,971
გადახდილი ავანსები ძირითადი საშუალებების შესაძენად	16,977	7,550
გადახდილი ავანსები არამატერიალური აქტივების შესაძენად	59	27
გადახდილი ავანსები სხვა აქტივების შესაძენად	1	1
სულ კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები	**99,474**	**67,549**
გამოკლებული: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები	(9,783)	(2,229)
სულ კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები, წმინდა	**89,691**	**65,320**

11 კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები (გაგრძელება)

კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	გადახდილი ავანსები ძირითადი საშუალებების შესაძენად	გადახდილი ავანსები არამატერიალური აქტივების შესაძენად	გადახდილი ავანსები სხვა აქტივების შესაძენად	სულ
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 1 იანვარს	**64,242**	**19,955**	**34**	**4**	**84,235**
დამატებები	32,205	11,349	-	1,299	44,853
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(31,326)	(24,303)	(7)	(1,281)	(56,917)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(3,781)	(1,272)	-	(21)	(5,074)
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა, შესაბამის ვალდებულებებთან ურთიერთგაქვითვით	(1,226)	(25)	-	-	(1,251)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	-	(141)	-	-	(141)
გამოუყენებელი სარეზერვო თანხების კომპენსირება	(363)	(22)	-	-	(385)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**59,751**	**5,541**	**27**	**1**	**65,320**
დამატებები	75,233	29,284	92	7,501	112,110
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(31,917)	(19,082)	(53)	(5,772)	(56,824)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(3,126)	(537)	(7)	(55)	(3,725)
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა, შესაბამის ვალდებულებებთან ურთიერთგაქვითვით	(17,065)	11	-	(1,674)	(18,728)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(8,071)	(1,687)	-	-	(9,758)
გამოუყენებელი სარეზერვო თანხების კომპენსირება	-	2,009	-	-	2,009
ამოუღებადი მოთხოვნების ჩამოწერა	-	(25)	-	-	(25)
გამოუყენებელი სარეზერვო თანხების კომპენსირება	(986)	(249)	-	-	(1,235)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშება	547	-	-	-	547
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**74,366**	**15,265**	**59**	**1**	**89,691**

კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალის ანარიცხების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	2022	2021
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 1 იანვარს	**(2,229)**	**(2,088)**
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი წლის განმავლობაში	(9,758)	(141)
გადახდილი ავანსების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება	2,009	-
თავდაპირველი ანარიცხის ურთიერთგაქვითვა გადახდილი ავანსების ნაშთთან	220	-
ამოუღებადი მოთხოვნების ჩამოწერა	(25)	-
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 31 დეკემბერს	**(9,783)**	**(2,229)**

12 მარაგები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფაიფური	1,697	42
თეთრეული	1,572	-
სამზარეულოს მასალები	1,469	21
სამშენებლო მასალები	975	824
მასალები სტუმრებისთვის	713	542
სარემონტო და სათადარიგო ნაწილები	680	562
საკვები	677	492
დასუფთავების საშუალებები	491	150
სასმელები	284	281
ვერცხლი	262	7
მინა	261	33
SPA-ს მარაგი	232	339
სასტუმროს სხვა მარაგი	1,195	843
სულ მარაგები	**10,508**	**4,136**

მარაგების თვითღირებულება რომელიც წლის განმავლობაში აღიარებულია როგორც ხარჯი წარმოადგენს ამონაგების თვითღირებულებას 8,611 ათასი ლარის ოდენობით (2021: 8,774 ათასი ლარი).

13 სხვა საგადასახადო მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
დამატებული ღირებულების გადასახადი	7,158	10,988
სულ სხვა საგადასახადო მოთხოვნები	**7,158**	**10,988**

14 გაცემული სესხები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე	5,608	2,394
სულ გაცემული სესხები	**5,608**	**2,394**

ცვლილებები გაცემული სესხები საბალანსო ღირებულებებში იყო შემდეგი:

	შენიშვნა	2022	2021
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს		**2,394**	**3,129**
გაცემული სესხები წლის განმავლობაში		3,213	2,263
დაფარული სესხები წლის განმავლობაში		-	(2,103)
დარიცხული პროცენტი წლის განმავლობაში		333	185
მიღებული პროცენტი წლის განმავლობაში		-	(52)
საკურსო შემოსულობები	33	(332)	124
კონვერტირდა სხვა ფინანსურ მოთხოვნებში (*)		-	(1,000)
მისაღები პროცენტის აღიარების შეწყვეტა (*)	33	-	(152)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს		**5,608**	**2,394**

(*)-შპს „თბილისი სითის“ მიერ შპს „ერთიზე“ გაცემული სესხი 2021 წლის მარტში დაკონვერტირდა სხვა ფინანსურ მოთხოვნად და შესაბამისი მისაღები პროცენტის ნაშთის აღიარება შეწყდა (შენიშვნა 33).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის, გაცემული სესხების ნაშთები თავსდება კატეგორიაში 1.

15 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეების მიმართ	1,082	165
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისთვის	865	1,928
მოთხოვნები მომხმარებლების მიმართ სამშენებლო სამუშაოსთვის	693	984
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	418	156
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	286	281
მართვის საზღაურის და დარიცხვების მოთხოვნები	70	170
მოთხოვნები სასტუმროს სტუმრების მიმართ	3	147
საკრედიტო ბარათების კომპანიებისგან მისაღები თანხები	-	23
მოთხოვნები შვილობილის გაყიდვიდან	-	37,487
სხვა მოთხოვნები	49	657
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	**3,466**	**41,998**
გამოკლებული: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები	-	(4,412)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში, წმინდა	***3,466***	***37,586***
გადახდილი ავანსები მარაგების შესაძენად	1,709	24
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	1,352	1,365
გადახდილი ავანსები საიჯარო ქირისთვის	59	59
დასაქმებულთათვის გადახდილი ავანსები	18	2
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**6,604**	**39,036**

მოძრაობა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	2022	2021
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 1 იანვარს	**(4,412)**	**(41)**
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	**-**	(4,412)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება წლის განმავლობაში	**4,412**	41
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 31 დეკემბერს	**-**	**(4,412)**

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გასაზომად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დაჯგუფებულია რისკის საერთო მახასიათებლებისა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები თავსდება კატეგორიაში 1. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენს ნულ ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერს: 4,412 ათასი ლარი).

16 ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	39,188	15,805
შეზღუდული ფული	200	200
ნაღდი ფული	112	77
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**39,500**	**16,082**

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის ფული და ფულის ეკვივალენტები თავსდება პირველ დონეში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისათვის 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის ნულის ტოლია.

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები, განთავსებულია ქართულ ბანკებში რომელთაც Fitch Ratings-ის მიერ მინიჭებული აქვთ B საკრედიტო რეიტინგი.

17 საწესდებო კაპიტალი

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი უდრიდა 557,467 ათას ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერს 507,029 ათასი ლარი), რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელის მიმართ შეადგენდა 865 ათას ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერს: 1,928 ათასი ლარი). 2020 წლის 30 დეკემბერს, 'Frankston International S.A. Panama' JSC-მ 100,000 ათასი აშშ დოლარით შეამცირა ჯგუფის კაპიტალი. კაპიტალის შემცირების შესაბამისი ვალდებულება ამ ანგარიშგების თარიღისათვის, ჯერ არ გადაუხდია ჯგუფს (შენიშვნა 20).

18 სესხები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საბანკო სესხები	120,083	153,866
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	129,783	12,875
სესხები არადაკავშირებული მხარეებისგან	-	10,131
სულ სესხები	**249,866**	**176,872**

ჯგუფის სესხები დენომინირებული იყო შემდეგ ვალუტებში:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სესხები დენომინირებული:		
- ევროში	106,315	137,128
- აშშ დოლარში	143,551	29,544
- ქართულ ლარში	-	10,200
სულ სესხები	**249,866**	**176,872**

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დარჩენილი ნასესხები სახსრების პირობები შემდეგია:

	გამცემი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ვადა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საბანკო სესხები	საქართველოს ბანკი	6 თვის ევროს IBOR+6.5%	ევრო	2032 /2034	104,215	136,423
საბანკო სესხები	თიბისი ბანკი	8%	ევრო	2036	2,100	705
საბანკო სესხები	ხალიკ ბანკი	8.30%	აშშ დოლარი	2030 / 2031	13,768	16,738
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	ფონდი ქართუ	7%	აშშ დოლარი	2023	129,634	-
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	შპს სპესი	10.00%	აშშ დოლარი	2023	149	4,535
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	ქართუ ბანკი	სებ-ის რეფ. განაკვეთი+3.75%	ლარი	2022	-	69
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	შპს მტკვარი ჰოლდინგი	10.00%	აშშ დოლარი	2022	-	8,271
სესხები არადაკავშირებული მხარეებისგან	შპს ანაგი	სებ-ის რეფ. განაკვეთი+3.75%	ლარი	2022	-	10,131
სულ სესხები					**249,866**	**176,872**

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლი იყო. ცვლილებები სესხები საბალანსო ღირებულებებში განმარტებულია შენიშვნაში 40.

19 სხვა საგადასახადო ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
დამატებული ღირებულების გადასახადი	4,129	1,815
ქონების გადასახადი	578	495
საშემოსავლო გადასახადი	182	330
მიწის გადასახადი	7	7
სხვა გადასახადები	7	1
სულ სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	**4,903**	**2,648**

20 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ვალდებულებები კაპიტალის შემცირებიდან	17	270,200	309,760
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის		11,884	9,202
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შეძენიდან		5,742	7,292
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და დარიცხული ვალდებულება		3,491	1,912
სავაჭრო ვალდებულებები		1,491	944
აპლიკაციის, ლიცენზიის და სხვა დაკავშირებული საზღაურების და დარიცხვების ვალდებულებები (ბრენდები)		79	79
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარების ვალდებულება		32	71
ვალდებულებები მარაგების შეძენიდან		25	31
ვალდებულებები არამატერიალური აქტივების შეძენიდან		31	-
სხვა ვალდებულებები და კრედიტორები		285	348
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		***293,260***	***329,639***
დარიცხული ხარჯები		810	1,950
მიღებული ავანსები სამშენებლო ხელშეკრულებებისთვის		347	351
ავანსად მიღებული დეპოზიტები		203	226
სხვა მიღებული ავანსები	36	58,990	43,597
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		**353,610**	**375,763**

21 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
პრემიების ვალდებულება	860	608
სარგოების ვალდებულება	179	416
ხელფასების ვალდებულება	178	66
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შესატანი ვალდებულება	31	45
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	**1,248**	**1,135**

22 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

	2022	2021
ამონაგები სასტუმროს ნომრებიდან	21,643	20,414
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	11,491	10,579
ამონაგები გამაჯანსაღებელი კლუბიდან/spa	2,165	1,746
ამონაგები სასმელების გაყიდვიდან	1,950	1,920
ამონაგები სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავალი	445	401
სულ სასტუმროს მომსახურების ამონაგები	***37,694***	***35,060***
ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	658	3,613
ამონაგები გაწეული მართვის მომსახურებიდან	530	535
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**38,882**	**39,208**

22 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარების დროები შემდეგია:

	2022	2021
დროის გარკვეულ მომენტში	13,441	12,499
გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	25,441	26,709
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**38,882**	**39,208**

23 ამონაგების თვითღირებულება

	შენიშვნა	2022	2021
გამოყენებული სასტუმროს მარაგის თვითღირებულება	12	8,497	8,072
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	27	7,941	6,292
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8, 28	4,887	5,938
კომუნალური ხარჯები		4,769	4,018
სხვა სამშენებლო ხელშეკრულებების ხარჯები		417	1,941
მშენებლობაზე გამოყენებული მასალების თვითღირებულება	12	114	702
მივლინების ხარჯები		27	31
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი	28	20	19
გაყიდული მერჩენდაიზის თვითღირებულება		19	30
დაბალფასიანი ძირითადი საშუალებების ერთეულების ჩამოწერა		16	38
სხვა ხარჯები		1,686	1,954
სულ ამონაგების თვითღირებულება		**28,393**	**29,035**

24 გაყიდვების და დისტრიბუციის დანახარჯები

	შენიშვნა	2022	2021
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	27	473	500
მარკეტინგის, რეკლამირების და პრომოუშენის ხარჯები		79	61
პერსონალის ტრენინგის ხარჯები		42	31
სხვა ხარჯები		78	65
სულ გაყიდვების და დისტრიბუციის დანახარჯები		**672**	**657**

25 ადმინისტრაციული ხარჯები

	შენიშვნა	2022	2021
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	27	10,021	9,749
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა	29	6,405	5,467
ძირითადი საშუალებების რემონტი და მოვლა		3,988	1,167
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8, 28	2,004	3,043
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და დარიცხვები		1,666	1,684
ფრანშიზა, ლიცენზია და სხვა საკომისიოები და დარიცხვები		1,098	1,375
მომსახურების დარიცხვის ხარჯი		1,181	1,053
დაზღვევის ხარჯები		1,115	1,139
უსაფრთხოების ხარჯები		964	884
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯები	10, 28	895	963
კომუნალური ხარჯები		854	745
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა		838	958
პროფესიული მომსახურებები	30	602	496
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		456	402
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		321	555
სხვა საურავები და ჯარიმები		245	243
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები		208	129
საბალფასიანი აქტივების იჯარის ხარჯები		177	-
ოფისის მომარაგება		153	91
კომუნიკაციის ხარჯები		141	166
ავტომობილის მოვლა და საწვავი		129	155
სასტუმროს დიზაინის და მშენებლობის მომსახურებები		95	-
ტრანსპორტირების ხარჯები		43	58
დასუფთავების ხარჯები		34	41
მებაღეობის და გამწვანების ხარჯები		17	57
მარკეტინგი, რეკლამირება და პრომოუშენი		13	137
სხვა ხარჯები		665	506
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები		**34,328**	**31,263**

26 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით

	შენიშვნა	2022	2021
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	27	18,435	16,541
გამოყენებული სასტუმროს მარაგის თვითღირებულება	12	8,497	8,072
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8, 28	6,891	8,981
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა		6,405	5,467
კომუნალური ხარჯები		5,623	4,763
ძირითადი საშუალებების რემონტი და მოვლა		3,988	1,167
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და დარიცხვები		1,666	1,684
დარიცხული მომსახურებების ხარჯები		1,181	1,053
დაზღვევის ხარჯები		1,115	1,139
ფრანშიზა, ლიცენზია და სხვა საკომისიოები და დარიცხვები		1,098	1,375
უსაფრთხოების ხარჯები		964	884
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯები	10, 28	895	963
პროფესიული მომსახურებები	30	602	496
სხვა სამშენებლო ხელშეკრულების ხარჯები		417	1,941
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		321	555
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები		228	148
მშენებლობაზე გამოყენებული მასალების თვითღირებულება		114	702
მარკეტინგის, რეკლამირების და პრომოუშენის ხარჯები		92	198
სხვა ხარჯები		4,861	4,826
სულ ამონაგების თვითღირებულება, დისტრიბუციის და ადმინისტრაციული ხარჯები		**63,393**	**60,955**

27 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები

	2022	2021
შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში:		
ხელფასები და სარგოები	5,070	4,267
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემიები	621	488
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	371	284
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	99	88
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	85	85
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	1,695	1,080
	7,941	**6,292**
შესულია გაყიდვების და დისტრიბუციის დანახარჯებში:		
ხელფასები და სარგოები	318	369
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემიები	43	35
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	31	37
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	9	8
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	7	9
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	65	42
	473	**500**
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ხელფასები და სარგოები	7,591	7,547
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემიები	1,205	1,312
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	303	158
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	155	181
შრომითი საქმიანობის შემდგომი სხვა გასამრჯელოები	15	11
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	752	540
	10,021	**9,749**
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	**18,435**	**16,541**

28 ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები

	შენიშვნა	2022	2021
შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში:			
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8	4,887	5,938
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები		20	19
		4,907	**5,957**
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:			
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8	2,004	3,043
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯები	10	895	963
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები		208	129
		3,107	**4,135**
სულ ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები		**8,014**	**10,092**

29 სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა

	2022	2021
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ქონების გადასახადის ხარჯი	6,196	5,259
მიწის გადასახადის ხარჯი	199	196
საგადასახადო საურავები და ჯარიმები	6	9
სხვა საგადასახადო ხარჯები	4	3
სულ სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა	**6,405**	**5,467**

30 პროფესიული მომსახურებები

	2022	2021
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
აუდიტი და სხვა დაკავშირებული მომსახურებები	325	333
იურიდიული კონსულტაცია	159	80
საგადასახადო კონსულტაცია და შესაბამისობა	55	28
საშემფასებლო მომსახურებები	1	11
სხვა პროფესიული საზღაურები	62	44
სულ პროფესიული მომსახურებები	**602**	**496**

31 მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, წმინდა

	შენიშვნა	2022	2021
კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	11	9,758	141
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	15	-	4,412
სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება	15	(4,412)	(41)
გადახდილი ავანსების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება	11	(2,009)	-
სულ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი		**3,337**	**4,512**

32 სხვა შემოსულობები, წმინდა

		2022	2021
საკურსო შემოსულობები ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე, წმინდა		39,127	17,952
ზარალი ფინანსური იჯარის მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარებიდან	9	(23,888)	-
ზარალი ქონების საგადასახადო აქტივის აღიარების შეწყვეტიდან		(2,442)	-
ზარალი უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან, შემცირებული შემოსულობებით		(1,948)	(789)
საგადასახადო შეღავათები		-	769
ზარალი მარაგების ჩამოწერიდან		-	(41)
სხვა არასაოპერაციო შემოსულობები, წმინდა		(416)	228
სულ სხვა შემოსულობები, წმინდა		**10,433**	**18,119**

33 ფინანსური შემოსავალი და დანახარჯები

	შენიშვნა	2022	2021
ფინანსური შემოსავალი:			
წმინდა საკურსო შემოსულობა უცხოურ ვალუტაში სესხებზე	39	32,648	20,973
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე	14	333	174
წმინდა საკურსო შემოსულობა უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებებზე	10	325	313
საპროცენტო შემოსავალი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		210	160
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ნაშთებზე		13	13
წმინდა საკურსო შემოსულობა უცხოურ ვალუტაში გაცემულ სესხებზე	14	-	124
საპროცენტო შემოსავალი მესამე მხარეებზე გაცემულ სესხებზე	14	-	11
სულ ფინანსური შემოსავალი		**33,529**	**21,768**
ფინანსური დანახარჯები:			
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე ფინანსური ინსტიტუტებისგან	39	(10,976)	(9,483)
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე არაფინანსური ინსტიტუტებისგან	39	(4,731)	(1,428)
წმინდა საკურსო ზარალი უცხოურ ვალუტაში გაცემულ სესხებზე		(332)	-
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	10	(135)	(203)
ზარალი ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტიდან	14	-	(152)
სულ ფინანსური დანახარჯები		**(16,174)**	**(11,266)**
გამოკლებული: განსაკუთრებულ აქტივზე კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	8	11,253	8,569
სულ ფინანსური ხარჯები (აღიარებულია მოგება ან ზარალში)		(4,921)	(2,697)
სულ ფინანსური შემოსავალი, წმინდა		**28,608**	**19,071**

34 მნიშვნელოვანი არაფულადი საინვესტიციო და საფინანსო საქმიანობები

საინვესტიციო და საფინანსო ოპერაციები რომლებიც არ მოითხოვს ფულის და ფულის ეკვივალენტების გამოყენებას და ამოღებულია ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებიდან შემდეგია:

	შენიშვნა	2022	2021
არაფულადი საინვესტიციო საქმიანობები			
აქტივების გამოყენების უფლებების ზრდა იჯარის ვადის გახანგრძლივების ფორმით	10	(310)	(1,246)
სულ არაფულადი საინვესტიციო საქმიანობები		**(310)**	**(1,246)**
არაფულადი საფინანსო საქმიანობები			
საიჯარო ვალდებულებების ზრდა იჯარის ვადის გახანგრძლივების ფორმით	10	310	1,246
სულ არაფულადი საფინანსო საქმიანობები		**310**	**1,246**

35 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივი საქმიანობაში ჯგუფმა დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო არსებითი ზარალი არ დადგება ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ნაჩვენებ ანარიცხებზე მეტი თანხით.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ მომდევნო სამი წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე. ამ გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას საგადასახადო რისკები საქართველოში რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში.

კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულებები. 2019 წლის 8 ნოემბერს, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითრების ფონდმა“, შპს „ბლექ სი რიზორთსიმ“ და შპს „პარაგრაფ შეკვეთილიმ“ გააფორმეს საკრედიტო ხაზის საერთო ხელშეკრულება სს „საქართველოს ბანკთან“ 100,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით. ხელშეკრულების მიხედვით, იმ საწარმოს მხრიდან საკრედიტო პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, რომელიც თავდაპირველად შევიდა ხელშეკრულებაში, თითოეული საწარმო სოლიდარულად ვალდებულია საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებით გამოშვებულ ნებისმიერ საკრედიტო პროდუქტზე. 2019 წლის 8 ნოემბერს, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდმა“ აიღო 4,500 ათასი ევროს სესხი ამ საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებით. ეს სესხი დაფარულა 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის. 2021 წლის იანვარ-მარტის განმავლობაში შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდმა“ ამ საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებით 4,500 ათასი ევროს სესხი აიღო. ეს სესხი დაიფარა 2022 წლის აპრილში.

2016 წლის 15 მარტს, შპს „ბლექ სი რივიერამ“ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტოსთან გააფორმა ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთების შესყიდვის შესახებ განმუხურში, ზუგდიდის რეგიონი. ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „ბლექ სი რივიერამ“ აიღო კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულება მინიმუმ 10,000 ათასი ლარის ინვესტირებაზე სულ მცირე 120 ნომრიანი სასტუმროს და მინიმუმ 30 ადგილიანი ავტოსადგომის ასაშენებლად. 10,000 ათასი ლარის ინვესტირების ვალდებულება შესრულებულია. 2020 წელს, ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულების ვადა გაგრძელდა 2024 წლის სექტემბრამდე. ამ კაპიტალურ ვალდებულებასთან დაკავშირებით შპს „ბლექ სი რივიერამ“ გასცა 1,000 ათასი ლარის საბანკო გარანტია ქართუ ბანკიდან. ხელშეკრულება უზრუნველყოფილია შპს „სოლოლაკი რაიზის“ ქონებით.

2017 წლის 13 მარტს, შპს „ბიზნეს დეველოპმენტმა“ გააფორმა ხელშეკრულება საქართველოს ქონების მართვის ეროვნულ სააგენტოსთან. ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ბიზნეს დეველოპმენტმა“ უნდა დაასრულოს სასტუმროს ძირითადი შენობის მშენებლობა სამშენებლო ნებართვის მოპოვებიდან 4 წლის თავზე; დაასრულოს დანარჩენი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა და მიიღოს ექსპლუატაციაში 5 წლის განმავლობაში. 2020 წელს, ვალდებულების შესრულების ვადა გახანგრძლივდა 2026 წლის იანვრამდე. სასტუმროს მშენებლობა არის სავალდებულო, სადაც იქნება მინიმუმ 150 ნომერი, პარკირების ადგილი, ღია და დახურული აუზები, კვების ობიექტები, რეკრეაციული spa ცენტრი. 2020 წელს შპს „ბიზნეს დეველოპმენტმა“ გასცა 143 ათასი ლარის საბანკო გარანტია ქართუ ბანკიდან ამ კაპიტალურ ვალდებულებასთან დაკავშირებით. ხელშეკრულება უზრუნველყოფილია შპს „სოლოლაკი რაიზის“ ქონებით.

35 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

2014 წლის 4 ივნისს, შპს „სომგომ“ სსიპ „თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოსთან“ გააფორმა ხელშეკრულება რომ მოეპოვებინა უფლება მიწის ნაკვეთებზე სიღნაღში. ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „სასტუმრო სიღნაღმიმ“ საინვესტიციო დანახარჯის ვალდებულება აიღო 20,000 ათასი ლარის ინვესტირებაზე სულ მცირე 135 ნომრიანი სასტუმროს ასაშენებლად ხელშეკრულების თარიღიდან 72 თვის განმავლობაში. 2022 წლის 29 ნოემბრით დათარიღებული ხელშეკრულების ცვლილებით, ვალდებულების შესრულების ვადამ გადაიწია 2023 წლის 5 დეკემბრამდე.

2018 წლის 14 ივნისს, შპს „სასტუმრო სიღნაღმიმ“ შპს „სომგოსგან“ ხელშეკრულება გააფორმა სიღნაღში ზემოთხსენებული მიწის ნაკვეთების შესყიდვასთან დაკავშირებით და ამ კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულებასთან დაკავშირებით გასცა 200 ათასი ლარის საბანკო გარანტია სს „საქართველოს ბანკიდან“.

2019 წლის 17 იანვარს, შპს „ცისარტყელამ“ სსიპ „წიაღის ეროვნული სააგენტოდან“ მიიღო წყლის მოპოვების 25 წლიანი ლიცენზია. ხელშეკრულების მიხედვით, კომპანიამ აიღო კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულება რომ სულ მცირე განახორციელოს 3,000 ათასი ლარის ინვესტიცია 4 წლის პერიოდში სასტუმროს და სპა-ს ასაშენებლად აბასთუმანში, ადიგენის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. 2021 წელს შპს „ცისარტყელამ“ შეასრულა კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულება და ვალდებულების შესაწყვეტად სსიპ „წიაღის ეროვნულ სააგენტოში“ წარადგინა მოკორესპონდენტო აუდიტის დასკვნა. ასევე შეწყდა შპს „ცისარტყელას“ მიერ სს „ბანკი ქართუდან“ ამ კაპიტალური ვალდებულებისათვის გაცემული გარანტია 300 ათასი ლარის ოდენობით.

2017 წლის 19 ოქტომბერს, შპს „თბილისი სითიმ“ სსიპ „თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოსთან“ დადო ხელშეკრულება რომ მოეპოვებინა უფლება მიწის ნაკვეთზე თავისუფლების მოედანზე, თბილისი, საქართველო. ხელშეკრულების მიხედვის, კომპანიამ აიღო კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულება მიწისქვეშა პარკინგის ასაშენებლად არანაკლებ 30 ავტომობილისთვის, რეკრეაციული სივრცის მოსაწყობად სამშენებლო ნებართვის მიღებიდან 12 თვის ვადაში არანაკლებ 1,000 ათასი ლარის ოდენობით. შპს „თბილისი სითიმ“ გასცა 100 ათასი ლარის საბანკო გარანტია სს „ქართუ ბანკიდან“ კაპიტალური დანახარჯის ამ ვალდებულებასთან დაკავშირებით. ხელშეკრულება უზრუნველყოფილია შპს „სოლოლაკი რაიზის“ ქონებით.

გარანტიები. გარანტიები არის გამოუთხოვადი რწმუნება რომ ჯგუფი შეასრულებს აღებულ ვალდებულებას იმ შემთხვევაში როცა სხვა მხარე ვერ შეასრულებს მის ვალდებულებას. ჯგუფმა გასცა შემდეგი ვალდებულებების გარანტია (ათასეულებში):

ბენეფიციარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“	1,143 ლარი	1,143 ლარი
სსიპ „თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტო“	300 ლარი	300 ლარი

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს ქონდა სესხის უზრუნველყოფით შეზღუდული შემდეგი აქტივები:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
	შეზღუდული აქტივი	შეზღუდული აქტივი
ძირითადი საშუალებები	554,175 ლარი	526,491 ლარი

35 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

გარემოსთან დაკავშირებული საკითხები. საქართველოს გარემოს დაცვის რეგულაციები დგინდება და აღსრულება ხორციელდება სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ და გადაიხედება მუდმივად. ჯგუფი პერიოდულად აფასებს მის ვალდებულებებს გარემოს დაცვის რეგულაციებთან დაკავშირებით. როდესაც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც წარმოშვება არსებული რეგულაციების ცვლილებიდან, სამოქალაქო სარჩელებიდან ან კანონმდებლობიდან, არ შეიძლება შეფასდეს მაგრამ შესაძლოა არსებითი იყოს. მიმდინარე კანონმდებლობის სააღსრულებლო კლიმატში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია რომ არ არსებოს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოს ზიანისთვის.

კლიმატის ცვლილების საკითხის გათვალისწინება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა და გააცნობიერა გლობალური შეშფოთება კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ხოლო ჯგუფის საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა აგრძელებს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს ჯგუფის სრულუფლებიანი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

36 ძირითადი შვილობილები

ჯგუფის ძირითადი შვილობილები 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფის ფლობილი წილი უდრის წილს ხმების უფლებაში.

					ჯგუფის მიერ ფლობილი წილის %	
საწარმოს სახელი	ძირითადი საქმიანობა	დაარსების თარიღი	შესყიდვის თარიღი	საქმიანობის ადგილი / რეგისტრაციის ქვეყანა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
შპს „თბილისი სითი“	სასტუმროს/ ბიზნესცენტრის მშენებლობა	17 მარტი 2014		თავისუფლების მოედანი, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „სოლოლაკი ჰილზ“	მიწის მფლობელი	17 მარტი 2014		სოლოლაკის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „სოლოლაკი რაიზი“	სასტუმროს/ ბიზნესცენტრის მშენებლობა	17 მარტი 2014		სოლოლაკის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბლექ სი რიზორთსი“	სასტუმროს ქონების გაქირავება	5 ივნისი 2014	23 სექტემბერი 2014	შავი ზღვის სანაპირო, სოფელი შეკვეთილი, საქართველო	100%	100%
შპს „სასტუმროების მართვის კომპანია“	სასტუმროების ქსელის მართვის მომსახურებები	14 იანვარი 2015		თბილისი, საქართველო	80%	80%
შპს „სი საიდი“	მიწის მფლობელი	24 ივნისი 2015		შავი ზღვის სანაპირო, ჩაქვი, ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბლექ სი რივიერა“	მიწის მფლობელი	7 მარტი 2016		შავი ზღვის სანაპირო, განმუხური, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%

36 ძირითადი შვილობილები (გაგრძელება)

საწარმოს სახელი	ძირითადი საქმიანობა	დაარსების თარიღი	შესყიდვის თარიღი	საქმიანობის ადგილი / რეგისტრაციის ქვეყანა	ჯგუფის მიერ ფლობილი წილის %	
					31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
შპს „თაბორი რიზორთსი“	სასტუმროს/ ბიზნესცენტრის მშენებლობა	27 აპრილი 2016		თაბორის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი“	საბაგირო კავშირი	10 აპრილი 2017		თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ჯითიდიეფ სოლუშენსი“	მშენებლობის და მოპირკეთების მომსახურებები	26 აპრილი 2017		თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბიზნეს დეველოპმენტი“	სასტუმროს მშენებლობა	25 ივნისი 2015	31 მაისი 2017	შავი ზღვის სანაპირო, მწვანე კონცხი, ბათუმის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ შეკვეთილი“	სასტუმროს ოპერირება	22 მარტი 2018		შავი ზღვის სანაპირო, სოფელი შეკვეთილი, საქართველო	100%	100%
შპს „სიღნაღი ჰოლდინგი“	ჰოლდინგური კომპანია	8 აგვისტო 2018		თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „სასტუმრო სიღნაღში“	სასტუმროს მშენებლობა	8 მაისი 2018	17 აგვისტო 2018	სიღნაღი, კახეთი, საქართველო	70%	70%
შპს „ცისარტყელა“	სასტუმროს მშენებლობა	6 სექტემბერი 2018		დაბა აბასთუმანი, ადიგენის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	60%	51%
შპს „პარაგრაფ თაბორი რიზორთსი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	21 ნოემბერი 2018		თაბორის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	18 ივლისი 2019		თავისუფლების მოედანი, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „რადიუს განმუხური“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	27 ნოემბერი 2019		თავისუფლების მოედანი, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ მწვანე კონცხი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	27 ნოემბერი 2019		შავი ზღვის სანაპირო, მწვანე კონცხი, ბათუმის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ აბასთუმანი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	27 ნოემბერი 2019		დაბა აბასთუმანი, ადიგენის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბოდბე მენეჯმენტი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	29 მარტი 2021		ბოდბე, კახეთი, საქართველო	70%	0%

36 ძირითადი შვილობილები (გაგრძელება)

2020 წლის 25 დეკემბერს ერთ-ერთი ძირითადი შვილობილი, შპს „სი შორი“ გაიყიდა 25,692 ათას ლარად შპს „რიზორთ ჰოლდინგზე“, ხოლო 2020 წლის 29 დეკემბერს სხვა ძირითადი შვილობილი შპს „ოლდ სითი“ გაიყიდა 6,830 ათას ლარად შპს „ნიუ კაპიტალზე“. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მიერ სრული თანხა იყო მიღებული შპს „ნიუ კაპიტალისგან“.

2020 წლის 29 დეკემბერს, ერთ-ერთმა ძირითადმა შვილობილმა, შპს „ცისარტყელამ“ დააფუძნა სრულად ფლობილი შვილობილი შპს „არტ ჰაუსი“ (სარეგისტრაციო ნომერი: 405430109) და 2020 წლის 30 დეკემბერს კომპანიამ მისი შვილობილი მიყიდა შპს „არტ ჰაუსს“ (სარეგისტრაციო ნომერი: 405429781). 2022 წლის 31 დეკებრის მდგომარეობით ჯგუფის მიერ სრული თანხა იყო მიღებული შპს „არტ ჰაუსისგან“ (სარეგისტრაციო ნომერი: 405429781).

2021 წლის 29 მარტს შპს „სიღნაღი ჰოლდინგმა“ დაკავშირებულ მხარესთან ერთად დააფუძნა შპს „ბოდბე მენეჯმენტი“ და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის ფლობს 70% წილს.

2021 წლის 3 დეკემბერს, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდმა“ 100% წილი შპს „პარაგრაფ თბილისი სითიში“ მიყიდა შპს „თბილისი სითის“.

2022 წლის დეკემბერში, შპს „ცისარტყელაში“ მოხდა მფლობელთა წილების ცვლილება თითოეული მხარის მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანის პროპორციულად. შედეგად, წინა პერიოდში არსებული წილობრივი განაწილება როცა 51% იყო შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის და 49% შპს დემასის საკუთრება, შეიცვალა იმგვარად რომ 60% გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის, ხოლო 40% შპს დემასის საკუთრება.

37 არამაკონტროლებელი წილი

ქვემოთ მოცემულია შეჯამებული ფინანსური ინფორმაცია იმ შვილობილი საწარმოებზე, სადაც არსებული არამაკონტროლებელი წილი არსებითია ჯგუფისთვის. თანხები მოცემულია კომპანიებს შორის ელიმინაციებამდე.

(ა) შპს „სასტუმროების მართვის კომპანია“:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	**31 დეკემბერი 2022**	**31 დეკემბერი 2021**
გრძელვადიანი აქტივები	71	122
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(24)	(90)
წმინდა გრძელვადიანი აქტივები	**47**	**32**
მიმდინარე აქტივები	520	765
მიმდინარე ვალდებულებები	(550)	(853)
წმინდა მიმდინარე აქტივები	**(30)**	**(88)**
წმინდა აქტივები	**17**	**(56)**
აკუმულირებული NCI	**(11)**	**(25)**
სრული შემოსავლის ანგარიშგების შეჯამება	**2022**	**2021**
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	1,852	2,121
წლის მოგება	**74**	**35**
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი	**74**	**35**
NCI-ზე მისაკუთვნებელი მოგება	**15**	**7**
სულ NCI-ზე მისაკუთვნებელი სრული შემოსავალი	**15**	**7**

NCI-თვის გადახდილი დივიდენდები	**-**	**-**

37 არამაკონტროლებელი წილი (გაგრძელება)

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	70	80
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(60)	(59)
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	(26)	-
წმინდა (კლება)/ზრდა ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	**(16)**	**21**

(გ) შპს „სასტუმრო სიღნაღში“:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი აქტივები	58,377	54,011
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(12,677)	(15,873)
წმინდა გრძელვადიანი აქტივები	**45,700**	**38,138**
მიმდინარე აქტივები	2,373	7,773
მიმდინარე ვალდებულებები	(4,672)	(4,377)
წმინდა მიმდინარე აქტივები	**(2,299)**	**3,396**
წმინდა აქტივები	**43,401**	**41,534**
აკუმულირებული NCI	**13,033**	**12,463**

სრული შემოსავლის ანგარიშგების შეჯამება	2022	2021
სულ ამონაგები	-	-
წლის ზარალი	**(7,488)**	**(91)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-
სულ წლის სრული ზარალი	**(7,488)**	**(91)**
NCI-ზე მისაკუთვნებელი ზარალი	**(2,246)**	**(27)**
სულ NCI-ზე მისაკუთვნებელი სრული ზარალი	**(2,246)**	**(27)**
NCI-თვის გადახდილი დივიდენდები	**-**	**-**

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	(320)	652
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(13,056)	(17,107)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	6,334	15,982
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	(294)	114
წმინდა კლება ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	**(7,336)**	**(359)**

37 არამაკონტროლებელი წილი (გაგრძელება)

(გ) შპს „ცისარტყელა“:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი აქტივები	39,263	30,283
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(2,100)	(705)
წმინდა გრძელვადიანი აქტივები	**37,163**	**29,578**
მიმდინარე აქტივები	1,045	7,713
მიმდინარე ვალდებულებები	(1,961)	(1,931)
წმინდა მიმდინარე აქტივები	**(916)**	**5,782**
წმინდა აქტივები	**36,247**	**35,360**
აკუმულირებული NCI	**14,183**	**17,119**
მათ შორის		
გადაუხდელი კაპიტალი (*)	**(4,534)**	**(6,475)**

(*) 2021 წლის იანვარში, ხელი მოეწერა კაპიტალის 6,475 ათასი ლარით გაზრდის გადაწყვეტილებას რომელიც არამაკონტროლებელი მხარის მიერ არ გადახდილა ფულადი სახით და რაც იწვევს გადაუხდელი კაპიტალის აღიარებას იმავე თანხით. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, გადაუხდელი კაპიტალი (არამაკონტროლებელ წილზე მისასაკუთრებელი) შეადგენდა 4,534 ათას ლარს (31 დეკემბერი 2021: 6,475 ათასი ლარი).

2022 წლის დეკემბერში, შპს „ცისარტყელაში“ მფლობელთა წილების ცვლილებამ (შენიშვნა 36) შეამცირა არამაკონტროლებელი წილი რითაც აისახება ფაქტი რომ ამჟამად ის წარმოადგენს შპს „ცისარტყელას“ 40% წილს, მანამდე არსებული 49% წილის ნაცვლად.

სრული შემოსავლის ანგარიშგების შეჯამება	2022	2021
სულ ამონაგები	-	-
წლის ზარალი	**(1,787)**	**(1,547)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-
წლის სრული ზარალი	**(1,787)**	**(1,547)**
NCI-ზე მისაკუთვნებელი ზარალი	**(1,278)**	**(965)**
სულ NCI-ზე მისაკუთვნებელი სრული ზარალი	**(1,278)**	**(965)**
NCI-თვის გადახდილი დივიდენდები	**-**	**-**

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(800)	(232)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(4,989)	(2,430)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	5,559	3,183
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	(201)	(82)
წმინდა (კლება)/ზრდა ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	**(431)**	**439**

38 ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციების ძირითადი მიზანია რისკის ზღვრების დადგენა და იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ნებისმიერი განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

საკრედიტო რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთმა მხარემ შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი მეორე მხარისთვის, ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო.

საკრედიტო რისკის განფენილობა წარმოიშვება ჯგუფის მიერ გასესხების და სხვა ტრანზაქციებით კონტრაგენტებთან, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს და ბალანსგარეშე კრედიტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. გაცემული ფინანსური გარანტიებისთვის, კრედიტის გაზრდის ვალდებულებისთვის, გაუთვალისწინებელი საკრედიტო ხაზების და ექსპორტ/იმპორტის აკრედიტივისთვის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობაა ვალდებულების თანხა.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფის საქმიანობის ერთადერთი უდიდესი რისკია, ხელმძღვანელობა შესაბამისად ყურადღებით მართავს მისი საკრედიტო რისკის განფენილობას.

რისკის მართვის მიზნებისთვის შეფასებული საკრედიტო რისკი კომპლექსურია და მოიცავს მოდელებს, რადგან რისკი ვარირებს ბაზრის პირობებზე, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე და დროის გასვლაზე დამოკიდებულებით. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება მოითხოვს სხვა შეფასებებს ვალდებულებების შეუსრულებლობის მოხდენის ალბათობისათვის, მასთან ასოცირებული ზარალის კოეფიციენტების და კონტრაგენტებს შორის ვალდებულებების შეუსრულებლობის კორელაციებისთვის.

ლიმიტები. ჯგუფი ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს ერთი მოვალის ან მოვალეთა ჯგუფებთან და გეოგრაფიულ და ინდუსტრიულ სეგმენტთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები პროდუქტის და სექტორის მიხედვით, რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

ხელმძღვანელობა აანალიზებს და ამტკიცებს საკრედიტო რისკებს. საკრედიტო რისკის მონიტორინგის მიზნით სტრუქტურული ანალიზის საფუძველზე რეგულარულად ამზადებენ ანგარიშებს, სადაც აქცენტი გაკეთებულია მომხმარებელთა ბიზნეს და ფინანსურ შედეგებზე. ხელმძღვანელობა იღებს და მიმოიხილავს ინფორმაციას იმ მომხმარებლებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთობის შესახებ, რომლის კრედიტუნარიანობა უარესდება. საწარმოს ხელმძღვანელობა მიმოიხილავს პარტნიორების საქმიანობის შედეგებს და დამატებით ზომებს იღებს ვადაგადაცილებულ ნაშთებთან მიმართებით.

38 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის სამომავლო ფულადი სახსრების დეფიციტის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (ე. ი. საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, შესაბამისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკით, რომელიც ხდება შესაწონად გამოყენებულ დროის მოცემულ პერიოდში). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მიუკერძოებელია და განსაზღვრულია მთელი რიგი შესაძლო შედეგების შეფასებით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ემყარება ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობა (“PD”), განფენილობა ვალდებულებების შეუსრულებლობისადმი (“EAD”), ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზარალი (“LGD”) და დისკონტირების განაკვეთი.

EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. EAD კრედიტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებზე გამოითვლება საკრედიტო კონვერტირების ფაქტორის გამოყენებით (“CCF”). CCF არის კოეფიციენტი რომელიც გვიჩვენებს ვალდებულების თანხის კონვერტირების ალბათობას საბალანსო უწყისის განფენილობაზე განსაზღვრული პერიოდისთვის. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი. მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს (“EIR”) ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოვებულ მნიშვნელობას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელირება ხდება ინსტრუმენტის *მთლიანი ვადის პერიოდზე. მთლიანი ვადის პერიოდი* უდრის სავალო ინსტრუმენტის დაფარვამდე დარჩენილ სახელშეკრულებო პერიოდს, კორექტირებულია მოსალოდნელი გადახდილი ავანსებით, არსებობის შემთხვევაში. სავალო ვალდებულებების და ფინანსური გარანტიების ხელშეკრულებებისთვის, ესაა სახელშეკრულებო პერიოდი რომელშიც ჯგუფს გააჩნია მიმდინარე სახელშეკრულებო ვალდებულება რომ გააგრძელოს კრედიტი

ხელმძღვანელობა მოდელირებას უკეთებს *მთლიანი ვადის ECL*-ს, რომელიცაა ზარალი რომელიც დგება ყველა შესაძლო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტის მთელი დარჩენილი პერიოდისათვის. *12 თვის ECL* წარმოადგენს მთლიანი ვადის ECL-ის წილს რომელიც დგება ფინანსური ინსტრუმენტის ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და შესაძლებელია 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების თარიღიდან, ან დარჩენილი მთლიანი პერიოდის *ფინანსური ინსტრუმენტისთვის* თუ ის ერთ წელზე ნაკლებისაა.

ECL-ები რომლებიც ხელმძვანელობის მიერ ფასდება ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის არის მოცემული დროის მომენტის შეფასება, და არა მთლიანი ციკლის შეფასება რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება მარეგულირებელი მიზნებისათვის. შეფასებები ითვალისწინებს *პროსპექტულ ინფორმაციას* რაც ნიშნავს რომ ECL ასახავს ვითარებების საშუალო შეწონილ ალბათობას მაკროეკონომიკური ცვლადებისა რომლებმაც შეიძლება იმოქმედონ საკრედიტო რისკზე.

ECL მოდელირება არ ასხვავებს შესყიდულ ან საკრედიტო გაუფასურებიდან წარმოქმნილ (“POCI”) ფინანსურ აქტივებს გარდა (ა) როდესაც მთლიანი საბალანსო ღირებულება და დისკონტირების განაკვეთი ეფუძნება ფულად ნაკადებს რომელიც ანაზღაურებადია აქტივის თავდაპირველი აღარებისას, და არა სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე დაყრდნობით და (ბ) ECL ყოველთვის მთლიანი ვადის ECL-ია. POCI აქტივები ისეთი ფინანსური აქტივებია რომლებიც საკრედიტო გაუფასურებულია თავდაპირველი აღიარებისას, როგორიცაა წარსულში საწარმოთა გაერთიანების შედეგად მოპოვებული გაუფასურებული სესხები.

38 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

PD-ს გაზომვის მიზნებისთვის, ჯგუფი განსაზღვრავს ვალდებულებების შეუსრულებლობას როგორ სიტუაციას როდესაც განფენილობა აღწევს ერთს ან მეტს შემდეგი კრიტერიუმებიდან:

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- მოვალე აღწევს ვერ გადახდის ალბათობას შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:
  - მოვალემ შეწყვიტა არსებობა;
  - მოვალე გადახდისუუნაროა; და
  - სავარაუდო ხდება რომ მოვალე გაკოტრდება

განმარტების მიზნისათვის, ჯგუფის მიდგომა მთლიანად შეესაბამება ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტებას საკრედიტო გაუფასურებულ აქტივთან ერთად. ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტება რომელიც მოცემულია ზემოთ გამოიყენება ჯგუფის ყველა ტიპის ფინანსური აქტივისათვის. ინსტრუმენტი მოიაზრება რომ აღარაა ვალდებულების შეუსრულებლობის (ე. ი. გამოსწორდა) მდგომარეობაში როდესაც აღარ აკმაყოფილებს ვალდებულების შეუსრულებლობის კრიტერიუმებს უწყვეტი ექვსი თვის განმავლობაში. ეს ექვსი თვის პერიოდი განისაზღვრება ანალიზით რომელიც ითვალისწინებს ფინანსური ინსტრუმენტის მიდრეკილებას რომ დაუბრუნდეს ვალდებულების შეუსრულებლობის მდგომარეობას მდგომარეობის გამოსწორების შემდეგ გამოსწორების შესაძლო განსხვავებული დეფინიციის გამოყენებისას.

მას შემდეგ რაც თავდაპირველი აღიარება ხორციელდება, იმის შეფასება არის თუ არა საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაზრდილი (“SICR”) ხდება ინდივიდუალურ და პორთფელის საფუძველზე. კორპორატიულ საწარმოებზე AC-ით გაცემული სესხების SICR-ის შეფასება ხდება ინდივიდუალურ საფუძველზე ქვემოთ მოცემული იდენტიფიკატორების მონიტორინგით. SICR-ის გამოსავლენი კრიტერიუმის შესაბამისობისათვის მონიტორინგი და გადახედვა პერიოდულად ხორციელდება ჯგუფის ფინანსური დეპარტამენტის მიერ. ვარაუდი რომ მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკი წარმოიშვა აქტივების თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, როდესაც ფინანსური აქტივები 30 დღეზე მეტით ვადაგადაცილებულია, არ ბათილდება.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული ECL-ის დონე დამოკიდებულია მსესხებლის საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდაზე თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. ECL-ის შეფასების სამ საფეხურიანი მოდელი არსებობს. ფინანსური ინსტრუმენტი რომელიც არ არის კრედიტ გაუფასურებული თავდაპირველი აღიარებისას და მისი საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ატარებს საკრედიტო ზარალის ანარიცხს 12 თვიან ECL-ზე დაყრდნობით (დონე 1). თუ SICR თავდაპირველი აღიარების შემდეგ გამოვლინდა, ფინანსური ინსტრუმენტი გადადის მეორე დონეში მაგრამ ეს არ ნიშნავს რომ კრედიტ გაუფასურებულია და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მთლიანი ვადის ECL-ებს. თუ ფინანსური ინსტრუმენტი კრედიტ გაუფასურებულია, ფინანსური ინსტრუმენტი გადადის მესამე დონეში და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მთლიანი ვადის ECL-ებს. შედეგად მესამე დონეში მყოფი აქტივისთვის საწარმო წყვეტს მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე დაფუძნებული საპროცენტო შემოსავლის აღიარებას და საპროცენტო შემოსავლის გამოსათვლელად იყენებს აქტივის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს საბალანსო ღირებულებაზე, ECL-ის გამოკლებით.

თუ არსებობს სამხილი რომ SICR კრიტერიუმი აღარ არსებობს, ინსტრუმენტი ბრუნდება პირველ დონეზე. თუ განფენილობა გადადის რაოდენობრივ ინდიკატორზე დაყრდნობით გადადის მეორე დონეზე, ჯგუფი ახორციელებს ინდიკატორის არსებობის გაგრძელების ან ცვლილების მონიტორინგს.

ELC POCI ფინანსური აქტივებისთვის ყოველთვის ფასდება მთლიანი ვადის საფუძველზე. შესაბამისად ჯგუფი მხოლოდ მთლიანი ვადის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კუმულაციურ ცვლილებებს აღიარებს.

38 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფს აქვს ECL-ის შეფასების სამი მიდგომა: (i) შეფასება ინდივიდუალურ საფუძველზე; (ii) შეფასება პორტფელის საფუძველზე: ფასდება შიდა რეიტინგი ინდივიდუალურ საფუძველზე მაგრამ იგივე საკრედიტო რისკის პარამეტრები (ე. ი. PD, LGD) გამოიყენება ELC-ის გამოთვლის პროცესში, ერთნაირი საკრედიტო რისკის რეიტინგები და სესხის პორტფელის ერთგვაროვანი სეგმენტები; და (iii) შეფასება ეფუძნება გარე რეიტინგებს. ჯგუფი შეფასებას ახორციელებს პორტფელის საფუძველზე შემდეგი ტიპის სესხებისთვის: როდესაც მსესხებლის სპეციფიკური ინფორმაცია არაა ხელმისაწვდომი. ეს მიდგომა ახდენს მთლიანად სესხების დაჯგუფებას დონეებზე ერთგვაროვან სეგმენტებში მსესხებლის სპეციფიკურ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, როგორიცაა რეპუტაცია, წარსული ზარალების მონაცემები, ადგილმდებარეობა და სხვა საპროგნოზო ინფორმაცია.

ინდივიდუალურ საფუძველზე ECL-ის შეფასება ხდება საკრედიტო ზარალების საშუალო შეფასებებით შესაძლო განსხვავებული შედეგებისგან, ყოველი შედეგის ალბათობების საპირისპიროდ. ჯგუფს განსაზღვრული აქვს სულ მცირე ორი შესაძლო შედეგი ყოველი შეფასებული სესხისთვის, რომელთაგანაც ერთ-ერთს მივყავართ საკრედიტო ზარალამდე მაშინაც კი, თუ ასეთი სცენარის ალბათობა ძალიან დაბალი იქნება. ინდივიდუალური შეფასება ძირითადად ეფუძნება გამოცდილი თანამშრომლების ექსპერტულ მსჯელობას საკრედიტო რისკის და წაგებიანი ფინანსური დეპარტამენტიდან. ექსპერტული მსჯელობები რეგულარულად მოწმდება რათა შემცირდეს განსხვავება შეფასებებსა და ფაქტობრივ ზარალებს შორის.

როდესაც შეფასება ხორციელდება პორტფელურ საფუძველზე, ჯგუფი განფენილობის დონეს და ზარალის ანარიცხს განსაზღვრავს კოლექტიურ საფუძველზე. ჯგუფი განფენილობებს აანალიზებს სეგმენტების მიხედვით რომლებიც განისაზღვრება საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებით, როგორიცაა განფენილობები ჯგუფის შიგნით რომლებსაც ერთგვაროვანი ან მსგავსი რისკები აქვთ. განსხვავებული სეგმენტები ასახავს განსხვავებებს საკრედიტო რისკების პარამეტრებში როგორიცაა DP და LGD. ფინანსური დეპარტამენტის მიერ მიმდინარეობს დაჯგუფების შესაბამისობის მიმოხილვა პერიოდულ საფუძველზე.

ზოგადად ECL მოდელი მოიცავს შემდეგი საკრედიტო რისკის პარამეტრების ჯამს: EAD, PD და LGD, რომლებიც განისაზღვრება როგორც ზემოთაა აღწერილი და დისკონტირება დღევანდელ ღირებულებამდე ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების პროგნოზებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო [თვისთვის/წლისთვის] მთლიანი პერიოდის განმავლობაში ყოველი ერთეული განფენილობისთვის. ეს სამი კომპონენტი მრავლდება ერთმანეთზე და კორექტირდება აცილებადობის ალბათობით. (ე. ი. განფენილობა რომელიც გადაიხდება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის მდგომარეობაში იყო წინა თვეში). ეს ეფექტურად გამოითვლის ECL-ს მომავლის თითოეული პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება უკან საანგარიშგებო თარიღში და ჯამდება. ECL-ში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მიახლოებითი მნიშვნელობაა.

საკრედიტო რისკის პარამეტრების ძირითადი პრინციპები. EAD-ები განისაზღვრება მოსალოდნელი გადახდების პროფილზე დაყრდნობით, რაც ცვალებადია პროდუქტის ტიპის მიხედვით. EAD ეფუძნება მსესხებლის მიერ სახელშეკრულებო დაფარვებს 12 თვის შემდეგ ან მთლიანი ვადის საფუძველზე ამორტიზებადი პროდუქტების ან ვადის ბოლოს ერთიანად დაფარვადი სესხებისთვის. ეს ასევე კორექტირდება მსესხებლის მიერ მოსალოდნელი დამატებითი გადახდებით. ვადაზე ადრე დაფარვა ან რეფინანსირების დაშვება ასევე ჩართულია გამოთვლაში. საკრედიტო ხაზებისთვის, EAD გამოითვლება არსებული გამოტანილი თანხის ნაშთით და ემატება „საკრედიტო კონვერტირების ფაქტორი“ რაც აღრიცხავს მოსალოდნელ ჩამორჩენას დარჩენილ ლიმიტზე ვალდებულების შეუსრულებლობის თარიღისთვის. ეს დაშვებები იცვლება პროდუქტების ტიპების, მიმდინარე ლიმიტების ათვისების სხვა სასესხო სპეციფიკური მახასიათებლების მიხედვით.

38 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ECL-ის გამოთვლისას გამოიყენება ორი ტიპის PD: 12 თვიანი და მთელი პერიოდის PD. 12 თვის PD-ს შეფასება ეფუძნება უახლეს ხელმისაწვდომ წარსულის ვალდებულებების შეუსრულებლობის მონაცემებს და როცა შესაძლებელია კორექტირდება მხარდამჭერი საპროგნოზო ინფორმაციით. მთლიანი ვადის PD წარმოადგენს ვალდებულების შეუსრულებლობის შეფასებულ ალბათობას რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა დადგება ფინანსური ინსტრუმენტის მთლიანი დარჩენილი ვადის განმავლობაში და ესაა 12 თვის PD-ების ჯამი ინსტრუმენტის ვადის განმავლობაში. ჯგუფი იყენებს განსხვავებულ სტატისტიკურ მიდგომებს სეგმენტსა და პროდუქტის ტიპზე დაყრდნობით რათა განსაზღვროს მთლიანი ვადის PD-ები, როგორიცაა 12 თვის PD-ების ექსტრაპოლაცია მიგრაციის მატრიცებზე დაყრდნობით, ადგენს მთლიანი ვადის PD-s დიაგრამებს წარსულის ვალდებულების შეუსრულებლობის მონაცემებზე დაყრდნობით, საშიშროების განაკვეთის ან სხვა მიდგომებს.

LGD წარმოადგენს ჯგუფის მოლოდინს ზარალის ოდენობაზე ვალდებულების შეუსრულებლობის განფენილობაზე. LGD ცვალებადია კონტრაგენტის მიხედვით, ტიპი და მოთხოვნის რიგითობა და უზრუნველყოფის შესაძლებლობა ან სხვა საკრედიტო მხარდაჭერა. 12 თვის და მთლიანი ვადის LGD-ები განისაზღვრება ფაქტორებზე დაყრდნობით რომელსაც გავლენა აქვს მოსალოდნელ დაფარვებზე ვალდებულების შეუსრულებლობის დადგომის შემდეგ. LGD-ს შეფასების მიდგომა შეიძლება დაიყოს სამ შესაძლო მიდგომად:

- LGD-ს შეფასება უზრუნველყოფის სპეციფიკურ მახასიათებლებზე დაყრდნობით;
- LGD-ს გამოთვლა პორტფელის საფუძველზე ანაზღაურების სტატისტიკაზე დაყრდნობით; ან
- ინდივიდუალურად განსაზღვრული LGD განსხვავებულ ფაქტორებზე და სცენარებზე დაყრდნობით.

ჯგუფი LGD-ს განსაზღვრავს უზრუნველყოფის სპეციფიკურ მახასიათებლებზე დაყრდნობით, როგორიცაა სავარაუდო უზრუნველყოფის ღირებულება, ისტორიული ფასდაკლებები გაყიდვებზე და უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხების სხვა ფაქტორები, ფული და ლიკვიდური ფასიანი ქაღალდები. LGD გამოითვლება კოლექტიურ საფუძველზე დაფარვების უახლეს ხელმისაწვდომ სტატისტიკაზე დაყრდნობით არსებული კორპორატიული სესხების პორტფელებზე და საცალო ვაჭრობის უზრუნველყოფაში ჩადებული ან მის გარეშე პროდუქტებისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ფინანსური გარანტიების და სასესხო ვალდებულებებისთვის. ECL-ის შეფასება ამ ინსტრუმენტებისათვის მოიცავს იგივე ნაბიჯებს რაც განმარტებულია ზემოთ საბალანსო უწყისის განფენილობისთვის და განსხვავდება EAD-ის გამოთვლასთან დაკავშირებით. EAD არის საკრედიტო კონვერტირების ფაქტორის შედეგი (“CCF”) და ვალდებულების თანხა. CCF ფინანსური გარანტიებისთვის განისაზღვრება წარსულში ვალდებულებების შეუსრულებლობისას განფენილობების სტატისტიკური ანალიზზე დაყრდნობით.

გარე რეიტინგებზე დაფუძნებული შეფასების პრინციპები. გარკვეულ განფენილობებს აქვს გარე საკრედიტო რეიტინგები და ეს გამოიყენება PD-ის და LGD-ს საკრედიტო რისკის პარამეტრის შესაფასებლად ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და დაფარვის სტატისტიკა ქვეყნდება შესაბამისი სარეიტინგო სააგენტოების მიერ. ეს მიდგომა გამოყენებულია სახელმწიფოს და blue chip კორპორატიული ობლიგაციების განფენილობებისთვის.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. SICR-ის და ECL-ის შეფასება მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. ჯგუფმა განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. ჯგუფის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), რაც იძლევა მომდევნო ხუთი წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს. ხუთი წლის შემდეგ, საპირისპირო მიდგომა გამოიყენება, რაც ნიშნავს რომ ეკონომიკური ცვლადები მიდრეკილია რომ დაუბრუნდეს გრძელვადიან საშუალო განაკვეთს (მაგ. უმუშევრობა) ან გრძელვადიან საშუალო ზრდის განაკვეთს (მაგ. მშპ). რელევანტური ეკონომიკური ცვლადის ეფექტი PD-ზე, EAD-ზე და LGD-ზე განისაზღვრება სტატისტიკური რეგრესიული ანალიზის გაკეთებით რათა გასაგები გახდეს გავლენა რაც ამ ცვლადების ცვლილებას ქონდა წარსულში, ვალდებულების შეუსრულებლობის სიხშირესა და LGD-ს და EAD-ის კომპონენტებზე.

38 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

დამატებით საბაზისო ეკონომიკური სცენარისთვის, ჯგუფის ფინანსური დეპარტამენტი ასევე ახდენს სხვა შესაძლო სცენარების განხილვას სხვა სცენარებთან შეწონვით. გამოყენებული სცენარები ეფუძნება ყველა მნიშვნელოვანი პროდუქტის ტიპის ანალიზს რათა დავრწმუნდეთ რომ გადახრები გამოვლინდება. რამდენიმე სცენარი და მათი გვერდითი ეფექტები გადაიხედება ყოველ საანგარიშგებო პერიოდში. სცენარების შეწონვა განისაზღვრება სტატისტიკური ანალიზის და ექსპერტის საკრედიტო მსჯელობების კომბინაციით, გათვალისწინებულია შესაძლო განვითარებების არეალი რომელთათვისაც თითოეული არჩეული სცენარი რეპრეზენტატიულია. SICR-ის შეფასება ხორციელდება მთლიანი ვადის PD-ის გამოყენებით, ყველა საფუძვლისთვის და სხვა სცენარებისთვის, მრავლდება ასოცირებული სცენარის შეწონილ ღირებულებაზე, რაოდენობრივ და სხვა მხარდამჭერ ინდიკატორებთან ერთად. ეს განსაზღვრავს მთლიანობაში რომელ დონეშია ფინანსური ინსტრუმენტი, დონე 1, დონე 2 თუ დონე 3-ში და აქედან გამომდინარე 12 თვიანი ან მთლიანი ვადის ECL უნდა აისახოს. ამ შეფასების მიხედვით, ჯგუფი ECL-ს აფასებს ალბათობებით შეწონილი 12 თვიანი ECL-ით (დონე 1), ან ალბათობებით შეწონილი მთლიანი ვადის ECL-ით (დონეები 2 და 3). ეს ალბათობებით შეწონილი ECL-ები განისაზღვრება თითოეული სცენარის შესაბამისი ECL მოდელით და მრავლდება შესაბამისი სცენარის შეწონილ ღირებულებაზე (ცვლადების შეწონვის საპირისპიროდ).

ეკონომიკური პროგნოზით, პროგნოზები და მოხდენის ალბათობები ხასიათდება მაღალი თანდაყოლილი გაურკვევლობით, შესაბამისად ფაქტიური შედეგები შესაძლოა მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს პროგნოზისგან. ჯგუფი მიიჩნევს რომ პროგნოზები საუკეთესოდ აფასებს მოსალოდნელ შედეგებს და გაანალიზებული აქვს არაწრფივობები და ასიმეტრიები ჯგუფის განსხვავებულ პორტფელებში რათა დაადგინოს რომ არჩეული სცენარები ადეკვატურად ასახავს მოსალოდნელი სცენარების არეალს.

ჯგუფი რეგულარულად გადახედავს მის მეთოდოლოგიად და დაშვებებს რათა შეამციროს ნებისმიერი მნიშვნელოვანი განსხვავება შეფასებულ და ფაქტობრივ საკრედიტო ზარალს შორის. ასეთი ტესტი ხორციელდება სულ მცირე წელიწადში ერთხელ.

ასეთი ECL შეფასების მეთოდოლოგიის ტესტის შედეგები წარედგინება ჯგუფის ხელმძღვანელობას მოდელების და დაშვებების გაუმჯობესების შემდგომი ნაბიჯები განისაზღვრება ავტორიზებულ პირებს შორის განხილვების შემდეგ.

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან მიმართებაში, ხელმძღვანელობა აწესებს ვალუტის მაქსიმალური განფენილობის ლიმიტს და მთლიანობაში ორივე ღამის და დღის პოზიციის მიხედვით, რომლის მონიტორინგიც ყოველდღიურად ხორციელდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის განფენილობა სავალუტო რისკის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

	31 დეკემბერი 2022			31 დეკემბერი 2021		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	143,497	(4,335)	139,162	34,648	(13,395)	21,253
აშშ დოლარი	31,322	(427,779)	(396,457)	20,473	(349,504)	(329,031)
ევრო	38	(112,469)	(112,431)	921	(145,979)	(145,058)
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი	14	(64)	(50)	20	(32)	(12)
სულ	**174,871**	**(544,647)**	**(369,776)**	**56,062**	**(508,910)**	**(452,848)**

38 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

თანხები ნაჩვენებია რეალური ღირებულებით წარდგენილი წარმოებულებისთვის, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, იმ ვალუტაში რომელშიც ჯგუფი შეთანხმებულია რომ იყიდის (დადებითი თანხა) ან გაყიდის (უარყოფითი თანხა) მეორე მხარესთან პოზიციების ურთიერთჩათვლამდე. წმინდა ჯამი წარმოადგენს სავალუტო წარმოებულების რეალურ ღირებულებას. ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. კაპიტალში ინვესტიციები და არაფულადი აქტივები არ განიხილება როგორც რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემქმნელი.

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა ჯგუფის შესაბამისი საწარმოების სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

	გავლენა მოგება ან ზარალზე	
	31 დეკემბერი 2022	**31 დეკემბერი 2021**
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით (2021: 10%)	(39,646)	(32,903)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით (2021: 10%)	39,646	32,903
ევროს გამყარება 10%-ით (2021: 10%)	(11,243)	(14,506)
ევროს გაუფასურება 10%-ით (2021: 10%)	11,243	14,506
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გამყარება 10%-ით (2021: 10%)	(5)	(1)
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გაუფასურება 10%-ით (2021: 10%)	5	1

განფენილობა გამოთვლილია მხოლოდ იმ ფულად ბალანსებზე, რომლებიც დენომინირებულია ჯგუფის შესაბამისი საწარმოს სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტებში. ჯგუფის სავალუტო რისკის განფენილობა ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არ წარმოადგენს წლის განმავლობაში არსებულ ტიპიურ განფენილობას.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. საპროცენტო განაკვეთები შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შემცირდეს ან გამიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას. ხელმძღვანელობა ყოველდღიურ მონიტორინგს ახორციელებს და აწესებს ცდომილების ლიმიტის დონეებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებისათვის რომლებიც შესაძლოა რომ მოხდეს.

ქვედა ცხრილი აჯამებს ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიან საბალანსო თანხებს, კატეგორიზებულია უადრესი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით:

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	**1-დან 3 თვემდე**	**3-დან 12 თვემდე**	**12 თვიდან 5 წლამდე**	**5 წელზე მეტი**	**სულ**
31 დეკემბერი 2022						
სულ ფინანსური აქტივები	42,966	-	130,380	1,525	-	**174,871**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(23,363)	(1,103)	(401,592)	(41,532)	(77,057)	**(544,647)**
მგრძნობელობის სხვაობა 2022 წლის 31 დეკემბერს	**19,603**	**(1,103)**	**(271,212)**	**(40,007)**	**(77,057)**	**(369,776)**
31 დეკემბერი 2021						
სულ ფინანსური აქტივები	56,062	-	-	-	-	**56,062**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(19,182)	(309)	(351,206)	(50,389)	(87,824)	**(508,910)**
მგრძნობელობის სხვაობა 2021 წლის 31 დეკემბერს	**36,880**	**(309)**	**(351,206)**	**(50,389)**	**(87,824)**	**(452,848)**

38 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ საწარმოს სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. ჯგუფს აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ლიკვიდურობის რისკი იმართება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ. ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება მოზიდული სახსრებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. ჯგუფი ინვესტიციას ახორციელებს ლიკვიდური აქტივების დივერსიფიცირებულ პორტფელებში, რათა შეეძლოს სწრაფად და შეუფერხებლად უპასუხოს გაუთვალისწინებელ ლიკვიდურობის მოთხოვნებს. ჯგუფის ლიკვიდურობის პორტფელი შედგება ფულის და ფულის ეკვივალენტებისგან (შენიშვნა 16). ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ლიკვიდური პორტფელის ფულადი სახსრები, საბანკო დეპოზიტები შესაძლოა რეალიზდეს ფულად სახსრებში ერთი დღის განმავლობაში რათა უპასუხოს გაუთვალისწინებელ ლიკვიდურობის მოთხოვნებს.

ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება მონიტორინგს და რეგულარულად ტარდება ლიკვიდობის სტრეს ტესტები სხვადასხვა სცენარების გათვალისწინებით რომლებიც ფარავს როგორც ჩვეულებრივ, ის უფრო მკაცრ საბაზრო პირობებს და ხორციელდება ფინანსური დეპარტამენტის მიერ.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებია, ფინანსური იჯარის მთლიანი ვალდებულებების (სამომავლო ფინანსური დარიცხვების გამოკლებამდე), მთლიანი სასესხო ვალდებულებების და ფინანსური გარანტიების ჩათვლით. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ფინანსური წარმოებულები შესულია სახელშეკრულებო თანხაში რომელიც გადაიხდება ან მიიღება, გარდა შემთხვევისა როდესაც ჯგუფი მოელის რომ დახურავს წარმოებულის პოზიციას გადახდის ვადამდე, რა შემთხვევაშიც წარმოებულები ჩათვლილია მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე დაყრდნობით. ხანდაზმულობის ანალიზის მიზნებისთვის, ჩართული წარმოებულები არ განცალკევდება ჰიბრიდული (კომბინირებული) ფინანსური ინსტრუმენტებისგან.

როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2022						
სესხები (შენიშვნა 18)	826	2,576	150,196	74,344	96,239	324,181
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 10)	73	198	211	916	424	1,822
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 20)	23,060	-	270,200	-	-	293,260
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**23,959**	**2,774**	**420,607**	**75,260**	**96,663**	**619,263**
31 დეკემბერი 2020						
სესხები (შენიშვნა 18)	808	1,503	56,511	79,807	110,860	249,489
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 10)	97	193	660	1,269	677	2,896
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 20)	19,031	-	310,608	-	-	329,639
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**19,936**	**1,696**	**367,779**	**81,076**	**111,537**	**582,024**

39 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია:

- შეინარჩუნოს ჯგუფის უნარი რომ გააგრძელოს არსებობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, მფლობელს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, და
- შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად.

იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფმა შეიძლება დააკორექტიროს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდები, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები რათა შეამციროს ვალი. ინდუსტრიის სხვა მოთამაშეების მსგავსად, ჯგუფი ახორციელებს კაპიტალის მონიტორინგს ლევერიჯის კოეფიციენტზე დაყრდნობით.

ეს კოეფიციენტები გამოითვლება შემდეგნაირად:

- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან საკუთარ კაპიტალზე რომელიც ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, და
- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან მართვის ქვეშ არსებულ კაპიტალზე რომელიც წარმოადგენს წმინდა ვალის და მთლიანი საკუთარი კაპიტალის ჯამს.

(ა) ლევერიჯის კოეფიციენტები:

ლევერიჯის კოეფიციენტები შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
წმინდა ვალი	211,887	163,189
საკუთარი კაპიტალი	291,423	278,420
სულ კაპიტალი	**503,310**	**441,609**
ლევერიჯის კოეფიციენტები:		
წმინდა ვალის საკუთარ კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	72.7%	58.6%
წმინდა ვალის მთლიან კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	42.1%	37.0%

(ბ) წმინდა ვალის შეჯერება:

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის მოძრაობის ანალიზი წარდგენილი პერიოდებისათვის.

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სესხები	18	249,866	176,872
საიჯარო ვალდებულებები	10	1,521	2,399
მთლიანი ვალი		**251,387**	**179,271**
გამოკლებული: ფული და ფულის ეკვივალენტები (მათ შორის შეზღუდული ფული)	16	(39,500)	(16,082)
წმინდა ვალი		**211,887**	**163,189**

39 კაპიტალის მართვა (გაგრძელება)

	ვალდებულებები საფინანსო საქმიანობებიდან			გამოკლებული: სხვა ლიკვიდური ფინანსური აქტივები		
	სესხები	საიჯარო ვალდებულებები	ქვეჯამი	ფული და ფულის ეკვივალენტები	ქვეჯამი	სულ
წმინდა ვალი 2021 წლის 1 იანვარს	**120,763**	**2,488**	**123,251**	**(17,971)**	**(17,971)**	**105,280**
ფულადი ნაკადები, გარდა პროცენტებისა	76,387	(1,252)	75,135	37	37	75,172
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	1,246	1,246	-	-	1,246
დარიცხული პროცენტი	10,911	203	11,114	-	-	11,114
გადახდილი/მიღებული პროცენტი	(10,216)	(203)	(10,419)	(160)	(160)	(10,579)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	(20,973)	(313)	(21,286)	2,012	2,012	(19,274)
აღიარებული სხვა საგადასახადო აქტივი	-	230	230	-	-	230
წმინდა ვალი 2021 წლის 31 დეკემბერს	**176,872**	**2,399**	**179,271**	**(16,082)**	**(16,082)**	**163,189**
ფულადი ნაკადები, გარდა პროცენტებისა	101,579	(1,043)	100,536	(27,162)	(27,162)	73,374
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	310	310	-	-	310
დარიცხული პროცენტი	15,707	135	15,842	-	-	15,842
გადახდილი/მიღებული პროცენტი	(11,644)	(135)	(11,779)	(210)	(210)	(11,989)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	(32,648)	(325)	(32,973)	3,954	3,954	(29,019)
აღიარებული სხვა საგადასახადო აქტივი	-	180	180	-	-	180
წმინდა ვალი 2022 წლის 31 დეკემბერს	**249,866**	**1,521**	**251,387**	**(39,500)**	**(39,500)**	**211,887**

40 რეალური ღირებულების გამჟღავნება

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე არის იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება, (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან ირიბად (მაგ. წარმოებულია ფასებიდან), და (iii) მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება არის მე-3 დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

40 რეალური ღირებულების გამჟღავნება (გაგრძელება)

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც გამჟღავნებულია.

იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2022				31 დეკემბერი 2021			
	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ფინანსური აქტივები								
- გაცემული სესხები	-	5,608	-	5,608	-	2,394	-	2,394
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	3,466	3,466	-	-	37,586	37,586
- მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	-	-	126,297	126,297	-	-	-	-
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	112	39,388	-	39,500	77	16,005	-	16,082
სულ აქტივები	**112**	**44,996**	**129,763**	**174,871**	**77**	**18,399**	**37,586**	**56,062**
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	249,866	-	249,866	-	176,872	-	176,872
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	293,260	293,260	-	-	329,639	329,639
სულ ვალდებულებები	**-**	**249,866**	**293,260**	**543,126**	**-**	**176,872**	**329,639**	**506,511**

41 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

ოპერაციები მფლობელთან. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 50,438 ათასი ლარით, რაც მფლობელის მიერ სრულად გადახდილ იქნა ფულადი სახით.

სესხები. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის ჯგუფმა აიღო 34,198 ათასი აშშ დოლარის სესხი მშობელი კომპანიისგან.

ჯგუფმა დაფარა შპს „სპესიდან“ მიღებული 55 ათასი აშშ დოლარის სესხი.

ჯგუფმა საქართველოს ბანკთან 2019 წლის ნოემბერში გაფორმებული საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებიდან მიიღო 3,000 ათასი ევროს სესხი რომელიც მთლიანად დაფარა 2023 წლის აპრილში.

ჯგუფმა დაიწყო შპს „თბილისი სითის“ მიერ საქართველოს ბანკიდან მიღებული სესხის ძირი თანხის დაფარვები და ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის დაფარა 750 ათასი ევროს სესხი.

2023 წლის ივლისში ჯგუფმა ხალიკ ბანკისგან მიითო 5,000 ათასი აშშ დოლარის სესხი.

2023 წლის სექტემბერში ჯგუფმა გააფორმა სასესხო ხელშეკრულება შპს მტკავრი ჰოლდინგთან 10,000 ათასი აშშ დოლარის ლიმიტის ფარგლებში. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის ჯგუფს ათვისებული აქვს 5,256 ათასი აშშ დოლარი აღნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში.

41 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები (გაგრძელება)

გაცემული სესხები. ჯგუფმა შპს „ოლდ სითიზე“ (სხვა დაკავშირებული მხარე) გასცა 182 ათასი ლარის სესხი.

ჯგუფმა შპს „ელიტა ბურჯზე“ (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული მხარე) გასცა 922 ათასი აშშ დოლარის სესხი.

ჯგუფმა შპს „ოლდ სითი პანორამაზე“ (სხვა დაკავშირებული მხარე) გასცა 350 ათასი აშშ დოლარის სესხი.

ხელმძღვანელობის ცვლილებები. 2023 წლის 1 ივლისიდან, კომპანიის გენერალურ მენეჯერად დაინიშნა ნილ რობერტ ჰოუტონი. დამატებით, ფინანსური დირექტორის პოზიცია, რომელიც მანამდე სოფიკო მეგრელიშვილს ეკავა, დაიკავა მერაბ ბალამწარაშვილმა როგორც ახალმა მთავარმა ბუღალტერმა 2023 წლის 1 აგვისტოდან.

სხვა მოვლენები. მცირე მეწილეებმა გაზარდეს შვილობილის კაპიტალი 1,500 ათასი აშშ დოლარით საიდანაც 840 ათასი აშშ დოლარი გადახდილ იქნა ფულადი სახით ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების თარიღისათვის.

2023 წელს ჯგუფმა საქართველოს შემოსავლების სამსახურისგან დაიბრუნა 5,721 ათასი ლარის დღგ-ს აქტივი ფულადი სახით.

შპს „ცისარტყელაში“ მოხდა მფლობელთა წილების ცვლილება თითოეული მხარის მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანის პროპორციულად. შედეგად, წინა პერიოდში არსებული წილობრივი განაწილება შეიცვალა ორჯერ:

- 2023 წლის აგვისტოში, როცა 60% იყო შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის და 40% შპს დემასის საკუთრება, შეიცვალა იმგვარად რომ 65.31% გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის, ხოლო 34.69% შპს დემასის საკუთრება.
- 2023 წლის სექტემბერში, საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდმა შპს „ცისარტყელას“ მთლიანი წილი შეიძინა მანამდე შპს „დემასის“ ფლობილი მთლიანი წილის შესყიდვით. ხელშეკრულების მიხედვით, GTDF-მა ვალდებულება აიღო რომ მთლიანად დაფარავდა შპს „დემასის“ მიერ განხორციელებულ კაპიტალურ შენატანებს, წილების მიღების სანაცვლოდ.

2023 წლის მაისში, ჯგუფმა გაყიდა შპს „სი საიდის“ საკუთრებაში არსებული 9,253 კვადრატული მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა და აღიარა 3,289 ათასი ლარის მოგება გასვლისას.

საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი ჯგუფი

მმართველობითი ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

შინაარსი

1 ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა....1
2 ჯგუფის განვითარების გეგმები 4
3 ჯგუფის მიერ განხორციელებული კვლევების და განვითარების შედეგების მიმოხილვა 4
4 ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ....4
5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები 4
6 დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ 10
7 ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი განმარტებები....10
8 ჯგუფის საკრედიტო, ბაზრის, ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა....11
9 ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით 11

1 ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

წინამდებარე მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებულია საქართველოს კანონის "ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" მოთხოვნების შესაბამისად საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდისთვის ("საწარმო") და მისი შვილობილი საწარმოებისთვის (შემდგომში ერთად მოხსენიებული, როგორც "ჯგუფი" ან "საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი ჯგუფი") 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის.

საწარმო დაფუძნდა 2014 წლის 11 მარტს შპს ჯისიეფ პარტნიორები-ს (საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი) მიერ და ფუნქციონირებს საქართველოში.

საწარმო არის შეზღუდული პასუხისმგებლობების საზოგადოება და დაფუძნებული იქნა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, დარეგისტრირებულია სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო"-ს მიერ. საწარმოს საიდენტიფიკაციო ნომერია: 405033734

2014 წლის 14 აპრილს, საწარმოს 100% წილი შეიძინა სს 'Frankston International S.A. Panama'-მ.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის" უშუალო და საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენდა Frankston International S.A. Panama" JSC და კომპანიას საბოლოოდ აკონტროლებდა ბატონი ბიძინა ივანიშვილი. 2020 წლის 31 დეკემბერს, 'Frankston International S.A. Panama' JSC-მ „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდში" მისი ფლობილი 100% წილი გადასცა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს". 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია სრულად კონტროლდებოდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს" მიერ.

ჯგუფის ძირითადი სამეურნეო საქმიანობა არის უძრავი ქონების მშენებლობა-განვითარება და მართვა ტურიზმის სექტორში, სასტუმროების კლასტერული მართვის მომსახურების გაწევა, სასტუმროების ოპერაციების მართვა და სამშენებლო მომსახურების გაწევა.

ჯგუფის შვილობილი საწარმოები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის მოცემული ქვემოთ:

		ჯგუფის მიერ ფლობილი წილი, %	
საწარმოს დასახელება	**საოპერაციო სეგმენტი**	**31 დეკემბერი 2022**	**31 დეკემბერი 2021**
შპს „თბილისი სითი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სოლოლაკი ჰილზ"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სოლოლაკი რაიზი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ბლექ სი რიზორთსი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სასტუმროების მართვის კომპანია"	სასტუმროების კლასტერული მართვა	80%	80%
შპს „სი საიდი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ბლექ სი რივიერა"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „თაბორი რიზორთსი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ჯითიდიეფ სოლუშენსი"	სამშენებლო მომსახურება	100%	100%
შპს „ბიზნეს დეველოპმენტი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „პარაგრაფ შეკვეთილი"	სასტუმროს ოპერაციები	100%	100%
შპს „სიღნაღი ჰოლდინგი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სასტუმრო სიღნაღში"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	70%	70%
შპს „ცისარტყელა"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	60%	40%
შპს „პარაგრაფ თაბორი რიზორთსი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „რადიუს განმუხური"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „პარაგრაფ მწვანე კონცხი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „პარაგრაფ აბასთუმანი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „ბოდბე მენეჯმენტი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	70%	70%

1 ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა (გაგრძელება)

2016 წლის 20 მაისს, შემდეგმა შვილობილმა საწარმოებმა: შპს ბლექ სი რიზორთსი, შპს თბილისი სითი და შპს სოლოლაკი რაიზი სალიცენზიო ხელშეკრულება Global Hospitality Licensing S.A.R.L.-თან (Marriott International) სავაჭრო ნიშნების შეზღუდული, არაექსკლუზიური უფლებით და მარიოტის საერთაშორისო სისტემების გამოყენებით სასტუმროს ოპერირებასთან დაკავშირებით.

2017 წლის 3 აგვისტოს, შვილობილმა საწარმომ, შპს ბლექ სი რიზორთს-მა საცდელ რეჟიმში დაიწყო 220 ოთახიანი მაღალი პროფილის მდიდრული სასტუმროს პარაგრაფ რიზორთ ენდ სპა შეკვეთილის ოპერირება. საწარმომ ოპერირება დაიწყო Global Hospitality Licensing S.A.R.L.-თან (Marriott International) სალიცენზიო ხელშეკრულების საფუძველზე, სავაჭრო ნიშნების შეზღუდული, არაექსკლუზიური უფლებით და მარიოტის საერთაშორისო სისტემების გამოყენებით. მარიოტთან სალიცენზიო ხელშეკრულების მიხედვით, სასტუმროს ფუნქციონირების დაწყების თარიღი იყო 2018 წლის 1 აპრილი. 2019 წლის 1 აპრილს შპს ბლექ სი რიზორთს-მა მთელი ქონება იჯარით გადასცა შვილობილ კომპანიას, შპს პარაგრაფ შეკვეთილს, რომელმაც განაგრძო სასტუმროს ოპერირება.

"პარაგრაფი რიზორთი და სპა შეკვეთილი“ არის სასტუმროს ბრენდის სახელი, რომელიც მდებარეობს შეკვეთილში (სოფელი შეკვეთილი, გურიის რეგიონი), ტურისტებისთვის მიმზიდველი და სწრაფად მზარდი ადგილი შავ ზღვაზე, მაგნიტური ქვიშის სანაპიროსა და ფიჭვის ტყეებს შორის.

5 ვარსკვლავიანი სასტუმროს აქვს შესანიშნავი ხედები შავი ზღვის სანაპიროზე, 400 მ^2 აკვარიუმი ზღვის იშვიათი ბინადრებით, 115 მეტრის სიგრძის ზღვაში შეჭრილი აუზი ზღვის გაფილტრული წლით, შიდა საცურაო აუზები, ზამთრის დახურული ბაღი ეგზოტიკური მცენარეებით, კაფეები, ბარები, 7 თემატური რესტორანი, სპა და მაგნიტური ქვიშების საპროცედურო, ასევე აქვს საბავშვო კლუბი, გიგანტური ტოპოგანი, ჩოგბურთის მოედანი, სპორტული მოედნები და კინო-თეატრი. სასტუმრო აერთიანებს საინტერესო თანამედროვე დიზაინს, უნიკალურ და ექსტრავაგანტულ თვისებებს და უმაღლესი სტანდარდების შესაბამის მომსახურებას.

2022 წლის იანვარში, ჯგუფმა ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ მიწის ნაწილის, შენობის და მოძრავი ქონების 2 წლით იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით. იჯარის ვადის შემდეგ, მეიჯარე აქტივების საკუთრების უფლებას მოიჯარეს გადასცემს.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა შემდეგი მიმდინარე პროექტები:

- შპს თბილისი სითი - სასტუმრო პარაგრაფი თავისუფლების მოედანი. პროექტი განთავსებულია თბილისის ცენტრში თავისუფლების მოედანზე და ოპერირებას განახორციელებს როგორც Marriott International’s Luxury Collection. ამ უმაღლეს კლასის სასტუმროს ექნება ექვსი განსხვავებული კატეგორიის 220 ნომერი, თბილისის შესანიშნავი ხედებით, საკონფერენციო დარბაზები, შეხვედრების ოთახები, საოფისე ფართები, საცალო ფართები და სპა და ფიტნეს ცენტრები აუზით. სასტუმრო საბაგირო გზით დაუკავშირდება ფონდის პორტფელში არსებულ სხვა საინვესტიციო პროექტს - Paragraph Hotel & Convention Center Tbilisi – Autograph Collection.
- შპს სოლოლაკი რაიზი - Paragraph Hotel & Convention Center, Tbilisi – Autograph Collection არის შერეული ფუნქციის შენობა, რომელიც გადმოყურებს თბილისს, რომელიც მდებარეობს თბილისის ცენტრიდან 5 წუთის სავალ გზაზე. პროექტი წარმოდგენილი იქნება როგორც 190 ნომრიანი სასტუმრო, რომელიც ოპერირებას განახორციელებს როგროც Marriott International’s Autograph Collection-ის ნაწილი. შენობაში იქნება რამდენიმე რესტორანი და უდიდესი საკონფერენციო სივრცე თბილისში. დასასვენებელ სივრცეებში განთავსდება სპა, ფიტნეს ცენტრი და დიდი გარე აუზი, რომელიც გადაჰყურებს ქალაქს. შენობა ასევე მოიცავს მაღალი კლასის 150 აპარტამენტს, საოცარი ხედებით ქალაქზე, და საოფისე და საცალო ფართებს. პროექტი საბაგირო გზით დაუკავშირდება ორ სხვა პროექტს: თაბორის მთაზე - Paragraph Golf & Spa Resort Tabori Hill, Tbilisi – Autograph Collection და თავისუფლების მოედანზე - Paragraph Hotel Freedom Square, Tbilisi – Luxury Collection.

1 ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა (გაგრძელება)

- შპს ბლექ სი რივიერა – Paragraph Resort Ganmukhuri. პარაგრაფ განმუხური არის 160 ნომრიანი სასტუმრო განთავსებული შავი ზღვის სანაპიროზე ახლოს ანაკლიასთან, რომელიც ცნობილია ელექტრონული მუსიკის ფესტივალით, რომელიც იმართება ყოველ ზაფხულს. (სამეგრელო - ზემო სვანეთის რეგიონი, სოფელი განმუხური). სასტუმროს მოიცავს შიდა და გარე აუზებს, სპა და ფიტნეს ცენტრს, სპორტულ სივრცეებს და საბავშვო კლუბს.

- შპს თაბორი რიზორთსი - Paragraph Golf & Spa Resort Tabori Hill, Tbilisi – Autograph Collection არის მულტიფუნქციური სარეკრეაციო კომპლექსი თბილისში, რომელიც მდებარეობს თბილისის ბოტანიკური ბაღის მომიჯნავედ. კურორტი გააერთიანებს მაღალი კლასის 170 ნომერს, 9 ფოსოიან გოლფის მოედანს, კლუბის შენობას, სხვადასხვა სპორტულ ნაგებობებს, რესტორნებს და კაფეებს. სასტუმრო საბაგირო გზით დაუკავშირდება Paragraph Convention Center და Paragraph Luxury Collection სასტუმროებს, რაც დამსვენებლებს შესაძლებლობას მისცემს 10 წუთში ქალაქის ცენტრიდან ესტუმრონ კურორტს ეკო ტრანსპორტის გამოყენებით.

- შპს ბიზნეს დეველოპმენტი - გამაჯანსაღებელი და სპა კურორტი მწვანე კონცხზე არის მაღალი კლასის სპა კურორტის დეველოპერული პროექტი, რომელიც მდებარეობს აჭარის რეგიონში. კურორტი განთავსებულია მწვანე კონცხზე, ბათუმის უნიკალური ბოტანიკური ბაღის გვერდით და გადაჰყურებს შავ ზღვას და ბათუმს. მაღალი კლასის სასტუმრო, რომლის მართვასაც განახორციელებს საერთაშორისო ბრენდი, გააერთიანებს 120 ნომერს, გამაჯანსაღებელ სპა და ფიტნეს ცენტრს, რესტორნებს და სპორტულ ნაგებობებს. პროექტი ასევე მოიცავს აპარტამენტებს სრული მომსახურებით, განცალკევებულ გარე საცურაო აუზს, რესტორნებს და მისთვის განკუთვნილ საპარკინგე სივრცეს.

- შპს სასტუმროს სიღნაღში - ოთხ ვარსკვლავიანი სასტუმროს მდებარეობს სიღნაღთან ახლოს, 360° პანორამული ხედებით ქალაქზე და ალაზნის ველზე. პროექტი გააერთიანებს 130 ნომრიან სასტუმროს ადგილზე არსებული სხვადასხვა ნაგებობებით, როგორებიცაა სპა და ფიტნეს ცენტრები, შიდა და გარე საცურაო აუზები, ღვინის ბარი, ღვინის მარანი, მაღალი კლასის რესტორანი, დიდი საბანკეტო დარბაზი და ლაუნჯი სახურავზე, რომელთაც აქვს ხედები კახეთის რეგიონზე.

- შპს ცისარტყელა– Paragraph Wellness Resort & Spa, Abastumani – სასტუმრო მდებარეობს ისტორიულ კურორტზე აბასთუმანში, სამცხე-ჯავახეთის რეგიონში, რომელიც ცნობილია სამკურნალო კლიმატით, და პოპულარული იყო გამაჯანსაღებელი და სამკურნალო პროცედურებით მე-19 და 20-ე საუკუნეებში. პროექტი გააერთიანებს 140 ნომრიან სასტუმროს, საოცარი ხედებით წიწვოვან ტყეზე. ნაგებობები მოიცავს სპას, საცურაო აუზს, რესტორანს, საკონფერენციო დარბაზს და ტერასას სახურავზე, 360° პანორამული არეალით.

2022 და 2021 ფინანსური წლების განმავლობაში, შპს სასტუმროების მართვის კომპანია საკონსულტაციო მომსახურებებს უწევდა ჯგუფის რამდენიმე შვილობილ საწარმოს და სასტუმროს კლასტერული მართვის მომსახურებას უწევდა შპს პარაგრაფ შეკვეთილს.

2022 წლის განმავლობაში ჯგუფის შვილობილი საწარმო შპს ჯითიდიეფ სოლუშენსი სამშენებლო მომსახურებას უწევდა როგორც ჯგუფში შემავალ კომპანიებს, ასევე გარე მხარეებს.

თანამშრომლებთან ურთიერთობა. ჯგუფს კარგად ორგანიზებული საკადრო პოლიტიკა აქვს და მხოლოდ სათანადო კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარ-ჩვევების კანდიდატებს ქირაობს.

ურთიერთობა მომწოდებლებთან და მომხმარებლებთან. ჯგუფს მჭიდრო პროფესიული ურთიერთობა აქვს დამყარებული მომხმარებელზე ზრუნვის, ერთგულებისა და ხარისხიანი მომსახურების მეშვეობით.

ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან. ჯგუფის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად არის მართული. ჯგუფის ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტი დაკომპლექტებულია საგადასახადო კანონმდებლობასთან დაკავშირებით ხანგრძლივი გამოცდილების მქონე თანამშრომლებით, რომლებიც რეგულარულად ესწრებიან საქართველოს წამყვანი აუდიტური კომპანიების მიერ ჩატარებულ ტრეინინგებს, რათა საქმის კურსში იყვნენ საგადასახადო კანონმდებლობის იმ ცვლილებებთან დაკავშირებით, რომლებიც გავლენას ახდენენ ჯგუფზე.

2 ჯგუფის განვითარების გეგმები

ჯგუფი ძირითადად ფოკუსირებული იქნება ახალი მიწის ნაკვეთების შეძენაზე და მაღალი პროფილის მდიდრული სასტუმროების დეველოპმენტზე საქართველოს მასშტაბით, სასტუმროს ოპერირებაზე, სასტუმროს კლასტერულ მართვაზე და სამშენებლო მომსახურებაზე, ასევე ამონაგებების გაზრდაზე და საოპერაციო მონაცემების გაუმჯობესებაზე.

ჯგუფის გეგმა უძრავი ქონების განვითარების და მართვის სეგმენტში არის რომ დაასრულოს მიმდინარე პროექტები დროულად და დამტკიცებული ბიუჯეტის ფარგლებში. ასევე, ჯგუფს აქვს სურვილი დაამატოს ახალი შენობები არსებულ პორტფელს და გაზარდოს საწოლების/ნომრების რაოდენობა.

სასტუმროების საოპერაციო სეგმენტში ჯგუფი გეგმავს, რომ აიღოს ახალი სასტუმროები მართვაში და გააუმჯობესოს არსებული სასტუმროების საოპერაციო შედეგები.

ჯგუფი გეგმავს გაზარდოს და დივერსიფიცირება გაუკეთოს სასტუმროების პორტფელს, რომელიც შედის სასტუმროების კლასტერული მართვის მომსახურების გაწევის სეგმენტში, მაღალი ხარისხის მომსახურების გაწევით.

სამშენებლო მომსახურების სეგმენტში ჯგუფის მთავარი მიზანი არის გაზარდოს შიდა და გარე მხარეებისთვის გაწეული მომსახურების მოცულობა და ხარისხი.

3 ჯგუფის მიერ განხორციელებული კვლევების და განვითარების შედეგების მიმოხილვა

2022 და 2021 წლებში ჯგუფი არ მონაწილეობდა რაიმე სამეცნიერო-კვლევით ან საცდელ-საკონსტრუქტორო საქმიანობაში.

4 ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს არ აქვს ფილიალები.

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

აბრევიატურები:

1	სასტუმროს საოპერაციო პერიოდი	- 2017 წლის 3 აგვისტოდან 2018 წლის 1 აპრილის ჩათვლით სასტუმრო ოპერირებდა საცდელ რეჟიმში. 2019 წლის 1 აპრილიდან ბლექ სი რიზორთსმა შეწყვიტა სასტუმროს ოპერირება და მთელი ქონება იჯარით გადასცა შვილობილ კომპანიას - შპს „პარაგრაფ შეკვეთილი“.
2	GEL	- ლარი, საქართველოს ეროვნული ვალუტა
2	US$	- აშშ დოლარი
4	EUR	- ევრო
5	CapEx	- კაპიტალური დანახარჯები, რომელიც წარმოადგენს გრძელვადიანი აქტივების შეძენისთვის გადახდილ ფულად სახსრებს, ფინანსური ინსტრუმენტების გარდა.
6	FCF	- საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადებს გამოკლებული კაპიტალური დანახარჯები
7	ROAA	- უკუგება საშუალო სულ აქტივებზე, პერიოდის მოგება/(ზარალი) გაყოფილი იგივე პერიოდის ყოველთვიური საშუალო სულ აქტივებზე
8	ROAE	- უკუგება საშუალო სულ კაპიტალზე, პერიოდის მოგება/(ზარალი) გაყოფილი იგივე პერიოდის ყოველთვიური საშუალო სულ კაპიტალზე
9	EBITDA	- მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე, საპროცენტო შემოსავლებამდე და ხარჯებამდე, ცვეთამდე და ამორტიზაციამდე
10	დაზუსტებული EBITDA	- EBITDA-ს გამოკლებული არაგანმეორებადი/ერთჯერადი შემოსავლები და ხარჯები
11	საოპერაციო ხარჯები	- განმეორებადი ხარჯების ჯამი (ამონაგების თვითღირებულება, გაყიდვის და მიწოდების ხარჯები და ადმინისტრაციული ხარჯები)
12	OR	- დატვირთულობის კოეფიციენტი
13	ADR	- ოთახის საშუალო დღიური განაკვეთი
14	RevPAR	- სულ ამონაგები სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან შეფარდებული სულ ხელმისაწვდომ ოთახებზე
15	TRevPAR	- სულ ამონაგები სასტუმროს მომსახურებიდან შეფარდებული სულ ხელმისაწვდომ ოთახებზე
16	FTEs	- დასაქმებულთა რაოდენობა
17	სებ	- საქართველოს ეროვნული ბანკი
18	NMF	- არ არის მნიშვნელოვანი ციფრი, რომ ნაჩვენები იყოს

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის, მისი ფინანსური შედეგები და ფულადი ნაკადები ფინანსურ კოეფიციენტებთან და საოპერაციო მონაცემებთან ერთად.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი (პერიოდის ბოლოს ნაშთები):

	2022	2021	წლიური ცვლილება, %
სულ აქტივები, *მათ შორის*:	902,571	837,237	7.8%
ძირითადი საშუალებები	614,282	696,806	(11.8%)
აქტივების გამოყენების უფლებები	1,359	1,944	(30.1%)
კაპიტალური დანახარჯებისთვის გადახდილი ავანსები	89,691	65,320	37.3%
საოპერაციო საგადასახადო აქტივები	7,158	10,988	(34.9%)
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	126,297	-	NMF
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,604	39,036	(83.1%)
ფული და ფულის ეკვივალენტები	39,300	15,882	147.4%
ყველა სხვა აქტივი	17,880	7,261	146.2%
სულ საკუთარი კაპიტალი, *მათ შორის*:	291,423	278,420	4.7%
საწესდებო კაპიტალი	557,467	507,029	9.9%
დაგროვილი ზარალი	(293,249)	(258,166)	13.6%
მშობელი საწარმოს მფლობელზე მიკუთვნებული კაპიტალი	264,218	248,863	6.2%
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე მიკუთვნებული კაპიტალი	27,205	29,557	(8.0%)
სულ ვალდებულებები, *მათ შორის*:	611,148	558,817	9.4%
ნასესხები სახსრები	249,866	176,872	41.3%
საიჯარო ვალდებულებები	1,521	2,399	(36.6%)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	353,610	375,763	(5.9%)
ყველა სხვა ვალდებულება	6,151	3,783	62.6%

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მთლიანმა აქტივებმა შეადგინა 902,571 ათასი ლარი, რამაც შეადგინა 7.8%-იანი წლიური ზრდა. ამ მნიშვნელოვანი ზრდის ძირითადი მიზეზი არის დამატებები ძირითად საშუალებებში, რომელმაც შეადგინა 126,521 ათასი ლარი, საიდანაც 11,202 ათასი ლარი დაემატა ნასესხებ სახსრებზე ხარჯის კაპიტალიზაციის შედეგად. 2022 წელს ძირითადი საშუალებების ნაწილი კლასიფიცირდა ფინანსური იჯარის მოთხოვნებად რადგან ჯგუფი საიჯარო ხელშეკრულებაში შევიდა. 2022 წელს ჯგუფის ძირითადი საშუალებების ნაწილი გაუფასურდა რისი შეფასებაც დამოუკიდებელმა შეფასების ექსპერტმა განახორციელა. შესაბამისად წარდგენილი ძირითადი საშუალებები შემცირებულია წინა წელთან შედარებით, მეორეს მხრივ, ამავდროულად გაზრდილია ფინანსური იჯარის მოთხოვნები.

კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადახდილი ავანსები გაიზარდა 37.3%-ით, რადგან ჯგუფის არაერთი პროექტი აქტიური მშენებლობის ეტაპზეა (შპს „თაბორი რიზორთსი“, შპს „ცისარტყელა“).

ჯგუფის სესხები გაიზარდა 72,994 ათასი ლარით (წლიური 41.3%-იანი ზრდა) რადგან ძირითადად მშობელი კომპანიდან, საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუდან“ და ფინანსური ინსტიტუტებიდან (სს საქართველოს ბანკი და თიბისი ბანკი) მოხდა ახალი სესხების აღება.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთი შემცირდა (83.1%)-ით, ხოლო ფულის და ფულის ეკვივალენტების ნაშთი გაიზარდა 146.2%-ით, რადგან 2022 წლის მეოთხე კვარტალში მთლიანად იქნა მიღებული 37,487 ათასი ლარის მოთხოვნები შვილობილის გასვლიდან.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი (საშუალო ნაშთები):

(საშუალო ნაშთები)	2022	2021	წლიური ცვლილება, %
სულ აქტივები	869,905	786,138	10.7%
სულ საკუთარი კაპიტალი, *მათ შორის*:	284,922	271,408	5.0%
მშობელი საწარმოს მფლობელზე მიკუთვნებული კაპიტალი	256,541	242,645	5.7%
სულ ვალდებულებები	584,983	514,730	13.6%

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი:

	2022	2021	წლიური ცვლილება, %
სულ კონსოლიდირებული ამონაგები	53,579	39,208	36.7%
კონსოლიდირებული საერთო მოგება	25,186	10,173	147.6%
კონსოლიდირებული EBITDA	(59,186)	2,472	(2,494.3%)
კონსოლიდირებული დაზუსტებული EBITDA	(59,186)	2,472	(2,494.3%)
კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯები	(63,393)	(60,955)	4.0%
კონსოლიდირებული საოპერაციო ზარალი	(67,200)	(7,620)	781.9%
კონსოლიდირებული დაზუსტებული საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	21,566	(7,620)	(383.0%)
წლის (ზარალი)/მოგება, *განეკუთვნება*:	(38,592)	11,451	(437.0%)
მშობელი საწარმოს მფლობელს	(35,083)	12,436	(382.1%)
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებს	(3,509)	(985)	256.2%

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი:

	2022	2021	წლიური ცვლილება, %
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(6,355)	(16,885)	(62.4%)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(119,135)	(60,724)	96.2%
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	152,862	77,732	96.7%
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის დასასრულს	39,300	15,882	147.4%
კონსოლიდირებული CapEx	(115,922)	(60,616)	91.2%
კონსოლიდირებული FCF	(122,277)	(77,501)	57.8%

კონსოლიდირებული ფინანსური კოეფიციენტების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი:

	2022	2021	წლიური ცვლილება, %
ROAA:			
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება რომელიც განეკუთვნება მშობელ საწარმოს	(4.0%)	1.6%	
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება	(4.4%)	1.5%	
ROAE:			
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება რომელიც განეკუთვნება მშობელ საწარმოს	(12.3%)	4.6%	
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება	(13.5%)	4.2%	
კონსოლიდირებული საერთო მოგების მარჟა	47.0%	25.9%	
კონსოლიდირებული EBITDA მარჟა	(110.5%)	6.3%	
კონსოლიდირებული დაზუსტებული EBITDA მარჟა	(110.5%)	6.3%	
კონსოლიდირებული საოპერაციო ზარალის მარჟა	(125.4%)	(19.4%)	
კონსოლიდირებული დაზუსტებული საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	40.3%	(19.1%)	
კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯების ხვედრითი წილი (%) ამონაგებთან	(118.3%)	(155.5%)	
კონსოლიდირებული წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა:			
წლის (ზარალი)/მოგება განგრძობითი ოპერაციებიდან რომელიც განეკუთვნება მშობელი საწარმოს მფლობელს	(65.5%)	31.7%	
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება	(72.0%)	29.2%	
CapEx-ის შეფარდება (%) ამონაგებთან	(216.4%)	(154.6%)	
FCF-ის შეფარდება (%) ამონაგებთან	(228.2%)	(197.7%)	
OR	59.0%	53.5%	
ADR	457	475	(3.8%)
RevPAR	270	254	6.3%
TRevPAR	667	488	36.7%

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

კონსოლიდირებული შერჩეული საოპერაციო მონაცემები იყო შემდეგი:

	2022	2021	წლიური ცვლილება, %
ვალუტის გაცვლითი კურსები - ('სებ'):			
1 აშშ დოლარი = ლარი (პერიოდის ბოლოს)	2.7020	3.0976	(12.8%)
1 ევრო = ლარი (პერიოდის ბოლოს)	2.8844	3.5040	(17.7%)
1 აშშ დოლარი = ლარი (პერიოდის საშუალო)	2.9156	3.2209	(9.5%)
1 ევრო = ლარი (პერიოდის საშუალო)	3.0792	3.8140	(19.3%)
კონსოლიდირებული FTE, პერიოდის ბოლო	596	570	4.6%
კონსოლიდირებული FTE, საშუალო	607	578	5.0%
კონსოლიდირებული ამონაგები საშუალო FTE-ზე	88	68	29.4%
კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯები საშუალო FTE-ზე	(104)	(105)	(1.0%)
კონსოლიდირებული დასაქმებულთა ანაზღაურების ხარჯი საშუალო FTE-ს რაოდენობაზე	(30)	(29)	3.4%
# ოთახების რაოდენობა, წმინდა პერიოდის განმავლობაში	80,300	80,300	0.0%
დაკავებული და ანაზღაურებული ოთახების რაოდენობა პერიოდის განმავლობაში	47,353	42,970	10.2%
მიწის ნაკვეთები ($მ^2$), პერიოდის ბოლოს	779,748	755,115	3.3%

ჯგუფის კონსოლიდირებული სულ ამონაგები იყო შემდეგი:

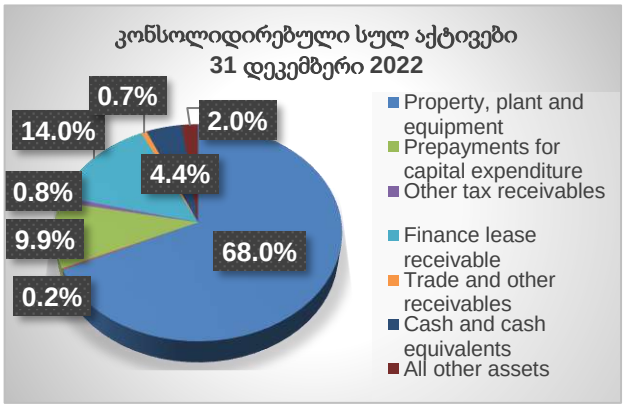
	2022	2021	წლიური ცვლილება, %
ამონაგები სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან	21,643	20,414	6.0%
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	11,491	10,579	8.6%
ამონაგები სასმელის გაყიდვიდან	1,950	1,920	1.6%
ამონაგები გამაჯანსაღებელი და სპა ცენტრიდან	2,165	1,746	24%
ამონაგები სასტუმროს სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავლები	445	401	11%
სულ ამონაგები სასტუმროს მომსახურების გაწევიდან	***37,694***	***35,060***	***7.5%***
ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	658	3,613	(81.8%)
ამონაგები გაწეული მართვის მომსახურებიდან	530	535	(0.9%)
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	***38,882***	***39,208***	***(0.8%)***
ფინანსური შემოსავალი ფინანსური იჯარის მოთხოვნებზე	14,697	-	NMF
ამონაგები ფინანსური იჯარის მოთხოვნებიდან	***14,697***	***-***	***NMF***
სულ ამონაგები	**53,579**	**39,208**	**36.7%**

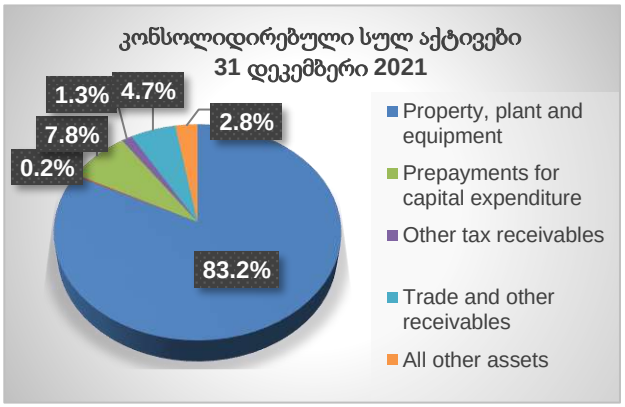
ჯგუფის შვილობილი - შპს ჯითიდიეფ სოლუშენსი, წარმოადგენდა ერთადერთ საწარმო რომელიც აგენერირებდა ამონაგებს სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან. საწარმომ ოპერაციები დაიწყო 2017 წლის მეოთხე კვარტალში. კონსოლიდირებულმა ამონაგებმა 2022 წელს შეადგინა 658 ათასი ლარი, წლიური 81.8%-ით კლება.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნებიდან ამონაგებმა 2022 წელს შეადგინა 14,697 ათასი ლარი და ნულს შეადგენდა 2021 წელს რადგან ფინანსური ჯარის მოთხოვნები 2022 წლის იანვარში აღიარდა.

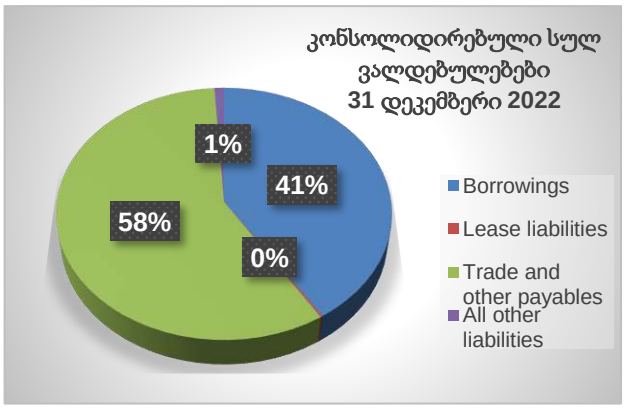
5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

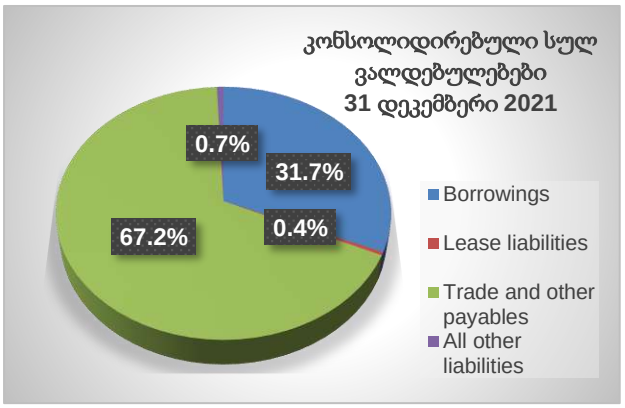
კონსოლიდირებული სულ აქტივების კომპოზიცია 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:



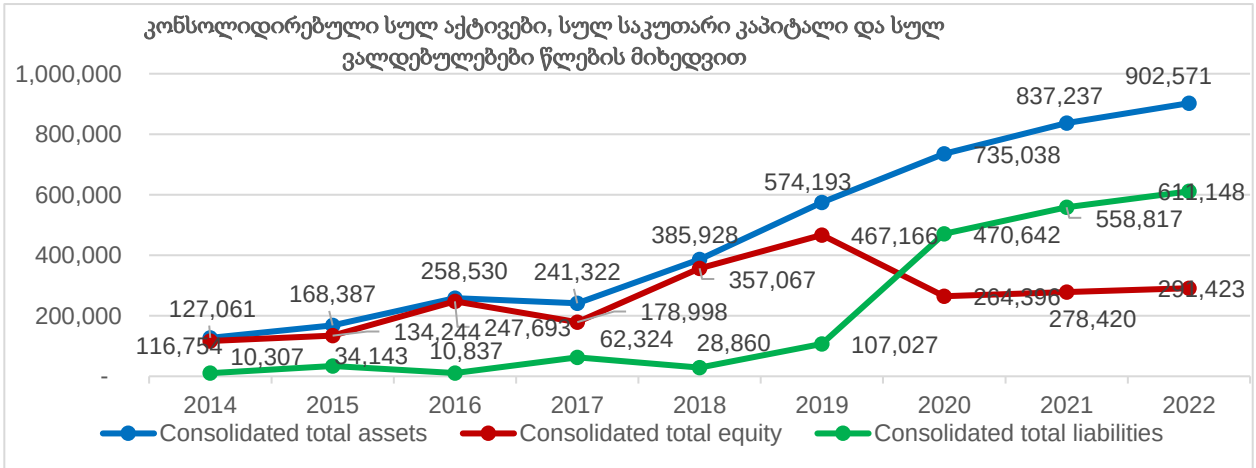


კონსოლიდირებული სულ ვალდებულებების კომპოზიცია 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:



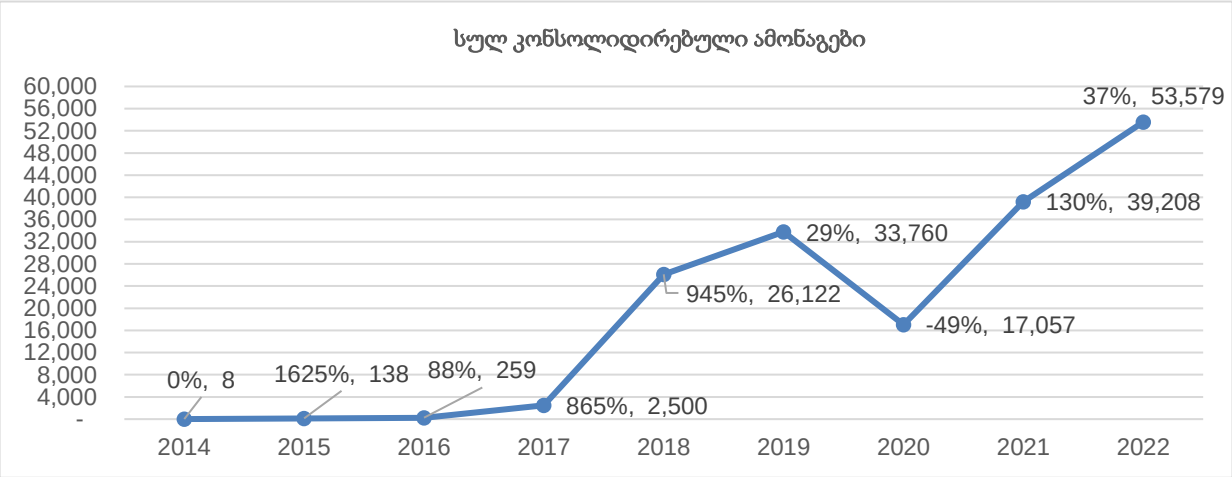


ჯგუფის კონსოლიდირებული სულ აქტივები, სულ კაპიტალი და სულ ვალდებულებები 2014 დან 2022 წლების მიხედვის იყო შემდეგი:

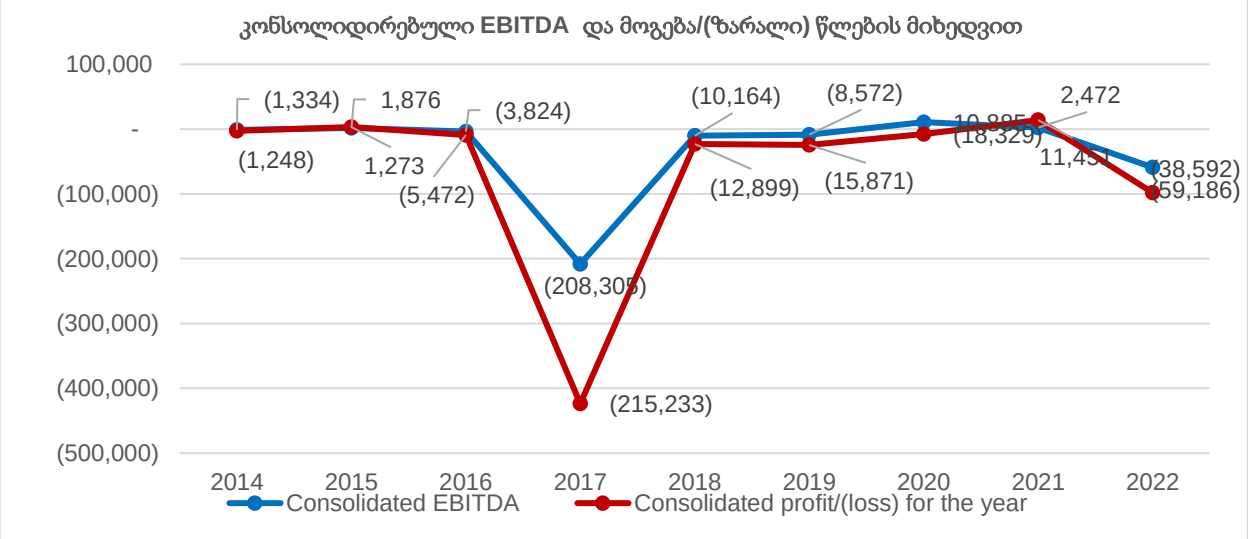


5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

ჯგუფის სულ კონსოლიდირებული ამონაგები 2014 - 2022 წლების მიხედვით იყო შემდეგი:

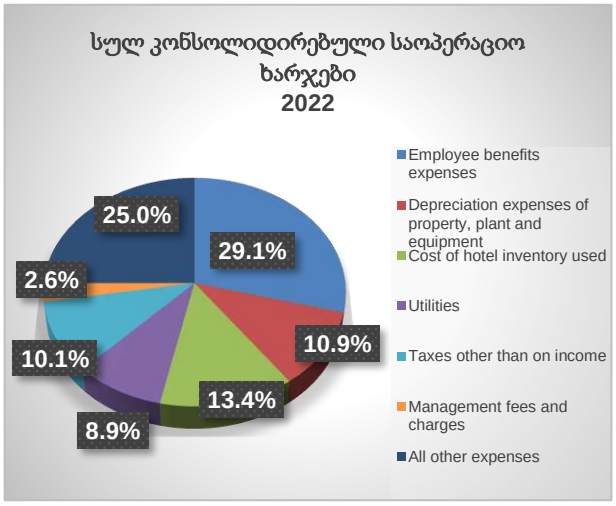


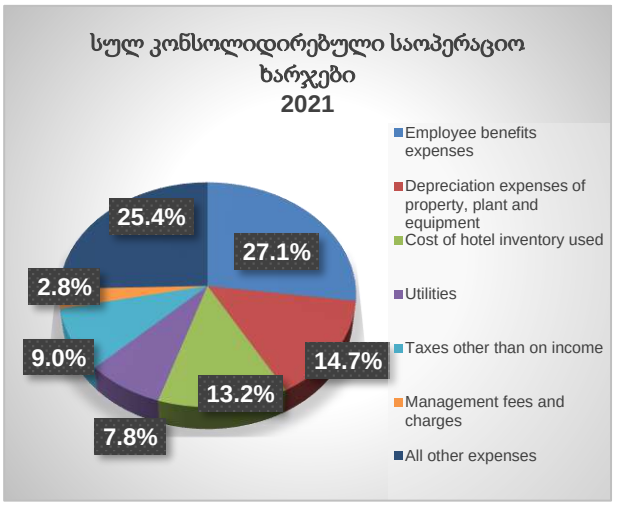
ჯგუფის კონსოლიდირებული EBITDA და მოგება/(ზარალი) 2014 - 2022 წლების მიხედვით იყო შემდეგი:



5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

ჯგუფის კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯების კომპოზიცია 2022 და 2021 წლებში იყო შემდეგი:





მთლიანად საოპერაციო ხარჯები გაიზარდა 2,496 ათასი ლარით (წლიური 4.1% ზრდა) და 2022 წელს შეადგინა 63,451 ათასი ლარი. გაზრდილი ხარჯების ძირითადი ნაწილი მოდის შეკეთებისა და მოვლის გაზრდილ ხარჯებზე.

6 დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2022 წლის დეკემბერში, შპს „ცისარტყელაში“ მოხდა მფლობელთა წილების ცვლილება თითოეული მხარის მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანის პროპორციულად. შედეგად, წინა პერიოდში არსებული წილობრივი განაწილება როცა 51% იყო შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის და 49% შპს დემასის საკუთრება, შეიცვალა იმგვარად რომ 60% გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის, ხოლო 40% შპს დემასის საკუთრება.

2021 წელს ჯგუფს საკუთარი აქციები არ შეუძენია.

7 ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი განმარტებები

ბაზარზე ჯგუფის წამყვანი პოზიცია და საქმიანობის კარგი ფინანსური შედეგები განპირობებულია რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორით:

- *მომხმარებელთა მომსახურება და კმაყოფილება* – ფოკუსირება მომხმარებელთა მომსახურებაზე და მათი კმაყოფილება ჯგუფისთვის უმთავრესი მიზანია და ის ყოველდღიურად ცდილობს გადააჭარბოს მომხმარებელთა მოლოდინებს. სტუმრების მოლოდინების დაკმაყოფილება საჭიროებს სრულ და ინდივიდუალურ ყურადღების მიქცევას უმცირეს დეტალებზეც კი, სწორედ ეს გამოარჩევს სასტუმროს სხვა დანარჩენისგან. ეს დაამტკიცა Marriott International-ის მიერ აღიარებამ და შესაბამისად მინიჭებულმა ჯილდომ, მომხმარებელთა კმაყოფილებასთან დაკავშირებით, სადაც 2018 წელს აღიარებული იქნა როგორც #1, Marriott's ყველაზე მნიშვნელოვანი კრიტერიუმის: "intend to recommend"-ის მიხედვით, არა მხოლოდ Autograph Collection სასტუმროებს შორის, არამედ მთლიანად ევროპის მასშტაბით არსებულ ფრანჩაიზის სასტუმროების პორტფელში;
- *სასტუმროების მართვა* – ჯგუფის უმაღლესი მენეჯმენტის თითოეულ წევრს აქვს საერთაშორისო სასტუმროების ქსელებში მუშაობის უდიდესი პრაქტიკული გამოცდილება ევროპასა და აზიაში. თანამშრომლების განგრძობითი და ყოველდღიური ტრენინგები, ასევე ორიენტირება მომხმარებელთა მომსახურების ხარისხზე, წარმოადგენს მართვის პრაქტიკის საყრდენებს, რომელიც ხაზს უსვამს თანამშრომელთა ძირითად პრინციპებს მომხმარებელთა მიერ მაღალ შეფასებას;

7 ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი განმარტებები (გაგრძელება)

- ჯგუფი, ყოველწლიურად უხდის ფრანჩიზის მოსაკრებელს Marriott International-ს. საზღაური არის ცვლადი და დამოკიდებულია ოთახების გაქირავებიდან მიღებულ შემოსავლებზე. 2022 წლის განმავლობაში, ხარჯის სახით აღიარებული იყო 1,098 ათასი ლარი. (2021 წელს: 1,375 ათასი ლარი)
- 2017 წელს, ჯგუფმა წილის მართვის და მენეჯმენტ მომსახურების ხელშეკრულებები გააფორმა საქართველოს თანაინვესტირების ფონდთან, რომელიც წარმოადგენს ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოს. მენეჯმენტ მომსახურების საზღაურმა 2022 წელს შეადგინა 1,666 ათასი ლარი (2021: 1,684 ათასი ლარი).

8 ჯგუფის საკრედიტო, ბაზრის, ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი. ჯგუფის გაყიდვების უმეტესი ნაწილი ნაღდი ფულით ხორციელდება, მომხმარებლისთვის მომსახურების გაწევამდე; შესაბამისად, კომპანიას მოთხოვნების ამოღების პრობლემა არა აქვს.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ საბრუნავი კაპიტალის მართვისას. ეს არის რისკი, რომ ჯგუფს სირთულეები შეექმნება თავისი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში, როდესაც მათი დაფარვის ვადა დადგება. ლიკვიდობის რისკის მართვასთან დაკავშირებით ჯგუფის მიდგომაა იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს საკმარისი ლიკვიდობა ვალდებულებების დაფარვის ვადის დადგომისას დასაფარად, როგორც ჩვეულებრივ, ისე სტრესულ ვითარებაში, ზარალის გაწევის ან ჯგუფის რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენების გარეშე. ლიკვიდურობის რისკის წარმოქმნის შემთხვევაში მფლობელი საწარმო გამოთქვამს მზადყოფნას დამატებითი კაპიტალის შევსებაზე.

ლიკვიდობის რისკის წინდახედული მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების ქონასა და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას შეთანხმებული სათანადო ოდენობის საკრედიტო ხაზების მეშვეობით. ჯგუფის მოკლევადიანი ვალდებულებებისა და მოკლევადიანი აქტივების უმეტესი ნაწილი დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების შედეგად წარმოიქმნება და ამგვარად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ეს ჯგუფს საკმარის მოქნილობას აძლევს გადახდების განხორციელებისა და მიღების თვალსაზრისით, მომავალში ბიზნესის სათანადო ლიკვიდობის უზრუნველყოფის საჭიროების შესაბამისად.

სამეურნეო საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე მოთხოვნები ამოღება შეუფერხებლად ხდება.

9 ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგ საკითხებთან:

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების ცვლილებების გამო.

ჯგუფის წინაშეა ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავრცელებული სავალუტო კურსების ცვალებადობის გავლენის რისკი. სავალუტო რისკთან მიმართებით მენეჯმენტი, როგორც ვალუტების მიხედვით, ასევე მთლიანი რისკის დონის ზღვარს ადგენს. სავალუტო პოზიციების მონიტორინგი ყოველთვიურად ხორციელდება.

პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს პროდუქტზე მოთხოვნაზე, ამონაგებსა და მოგებიანობაზე. მენეჯმენტი პოლიტიკური გარემოს განვითარებაზე ინტენსიურ მონიტორინგს ახორციელებს, რათა წინასწარ განჭვრიტოს სავარაუდო მიმართულებები და საფრთხეები და შესაბამისად იმოქმედოს.

9 ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით (გაგრძელება)

სტუმრების ქცევა. დაზარალებული პირების სასამართლო სარჩელები და სასტუმრო ოთახების დაზიანება შეიძლება დიდ რისკს წარმოადგენდეს სასტუმროს საქმიანობისთვის. სასტუმროში დანერგილია შიდა კონტროლის სისტემა სტუმრის დესტრუქციულ ქმედებებზე რეაგირებისა და მგზავრების უსაფრთხოების დასაცავად მათი სასტუმროში ყოფნისას.

მონაცემთა კონფიდენციალურობის დაცვის რისკი. ჯგუფი დეტალურ ინფორმაციას იღებს მისი სტუმრების შესახებ (სახელები, მისამართები, ინფორმაცია საკრედიტო ბარათის შესახებ და სხვა), რის გამოც სასტუმროს ბიზნესი კიბერ-კრიმინალებისა და ჰაკერების პოპულარული სამიზნეა. საწარმო და მისი შვილობილი საწარმო ციფრულ სისტემებს იყენებენ ავტომატიზაციისა და მონაცემების მართვისთვის, რაც სისტემაში შეჭრის რისკს მინიმუმამდე ამცირებს.

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკები. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) აქტივებსა და ვალდებულებებთან, რომელთაც პროცენტი ერიცხებათ, და (გ) წილობრივ პროდუქტებთან, რომელთაგან ყველას აქვს საბაზრო ცვლილებების საერთო და სპეციფიკური რისკები, მიმართებით. მენეჯმენტი ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ახორციელებს ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა, უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფის წინაშეა ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობის გავლენის რისკი.

Covid-19-ის გავლენა ჯგუფზე. ახალი კორონავირუსის (COVID-19) პანდემიის გამოცხადების ფონზე, 2020 წლის 21 მარტს ქვეყანაში საგანგებო მდგომარეობა გამოცხადდა, შეიზღუდა არაერთი ბიზნეს საქმიანობა და დაიხურა საწარმოები. კარანტინმა ეფექტი იქონია ჯგუფის საქმიანობაზე 2020 წელს. შემდგომ 2021 წელს, ხელისუფლებამ ძირითადად მოხსნა შეზღუდვები ტურიზმის სექტორზე რამაც გამოიწვია ჯგუფის ფინანსური შედეგების მნიშვნელოვანი გაუმჯობესება და ზოგადად ქვეყანაში ეკონომიკური გარემოს გაუმჯობესება. 2022 წელს კარანტინი აღარ გამოცხადებულა და საქართველოს ეკონომიკამ პოზიტიური დინამიკა აჩვენა პანდემიის შედეგებიდან აღდგენის კუთხით. ჯგუფმა მოახდინა პანდემიის შემდგომი აღდგენა და ამონაგების ზრდა ორივე, 2021 და 2022 წლებში.

ამ ანგარიშგების თარიღისათვის, ჯგუფი აგრძელებს ყოველდღიურ ოპერაციებს, განზრახული აქვს და შეუძლია მიიღოს შესაბამისი აუცილებელი ზომები რათა გააგრძელოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელი მოეწერა 2023 წლის 16 ნოემბერს.

გიორგი ბაიდარაშვილი
ჯგუფის აღმასრულებელი
დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსური დირექტორი

საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი)

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

31 დეკემბერი **2022**

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 1
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება 3
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 6
3 მნიშვნელოვანი საბუღალტრო პოლიტიკები 7
4 მნიშვნელოვანი საბუღალტრო შეფასებები და მსჯელობები საბუღალტრო პოლიტიკების გამოყენებისას 28
5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 30
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში 32
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 36
8 ძირითადი საშუალებები 42
9 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან 45
10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები 46
11 კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები 47
12 მარაგები 49
13 სხვა საგადასახადო მოთხოვნები 49
14 გაცემული სესხები 49
15 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 50
16 ფული და ფულის ეკვივალენტები 50
17 საწესდებო კაპიტალი 51
18 სესხები 51
19 სხვა საგადასახადო ვალდებულებები 52
20 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 52
21 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები 52
22 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 52
23 ამონაგების თვითღირებულება 53
24 გაყიდვების და დისტრიბუციის დანახარჯები 53
25 ადმინისტრაციული ხარჯები 54
26 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით 54
27 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები 55
28 ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები 55
29 სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა 56
30 პროფესიული მომსახურებები 56
31 მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, წმინდა 56
32 სხვა შემოსულობები, წმინდა 56
33 ფინანსური შემოსავალი და დანახარჯები 57
34 მნიშვნელოვანი არაფულადი საინვესტიციო და საფინანსო საქმიანობები 57
35 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები 58
36 ძირითადი შვილობილები 60
37 არამაკონტროლებელი წილი 62
38 ფინანსური რისკის მართვა 66
39 კაპიტალის მართვა 76
40 რეალური ღირებულების გამჟღავნება 77
41 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები 78

pwc

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, გარდა ჩვენი დასკვნის პირობითი მოსაზრების საფუძვლის სექციაში აღწერილი საკითხის შესაძლო ეფექტებისა, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება („ფინანსური ანგარიშგება“) ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ („კომპანია“) და მისი შვილობილების (ერთად - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები, რომელიც მოიცავს მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებს და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ები) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით ჩვენი პასუხისმგებლობები დამატებით აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში: აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე.

მიგვაჩნია, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები ჩვენი მოსაზრებისთვის საკმარის და შესაფერის საფუძველს წარმოადგენს.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის („IESBA“-ის კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ „IESBA“-ის კოდექსით გათვალისწინებული ჩვენი სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია შედგება მმართველობითი ანგარიშგებისგან (მაგრამ არ მოიცავს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას მასზე).

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა რომ წავიკითხოთ მმართველობითი ანგარიშგება და ამით განვსაზღვროთ, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენს მიერ აუდიტში მოპოვებულ ცოდნასთან, ან სხვანაირად ხომ არ არის არსებითად მცდარი.

pwc

ამ საკითხთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

დამატებით, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით ჩვენ მოგვეთხოვება რომ გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობითი ანგარიშგების გარკვეული ნაწილების შესახებ თუ რამდენად შეესაბამება ისინი შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და გაწვსაზღვროთ შეიცავს თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენი აზრით:

- იმ წლის მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებაა მომზადებული, შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას;
- მმართველობითი ანგარიშგება შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტს.

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგებისთვის

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ჯგუფის ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს, შეუძლია თუ არა ჯგუფს განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და საჭიროების შემთხვევაში, პასუხისმგებელია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და აღრიცხვის საფუძვლად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების გამჟღავნებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან ოპერაციების შეწყვეტა, ან მას არა აქვს აღნიშნულის განხორციელების გარდა სხვა რეალური ალტერნატივა.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგებისთვის

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და გამოვცეთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, როცა ასეთი 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 მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას დაეყრდნობიან.ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტის ფარგლებში ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს, განვსაზღვრავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისათვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისათვის საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, ინფორმაციის არასწორ ინტერპრეტირებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას და სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას, ასევე შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- დასკვნას ვაკეთებთ ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე - არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა, ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, ჩვენ გვევალება აუდიტორის ანგარიშში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ემყარება აუდიტორის ანგარიშის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მოვლენების ან პირობების გავლენით ჯგუფმა შეიძლება შეწყვიტოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტის რწმუნებას საწარმოების ფინანსურ ინფორმაციასთან ან ჯგუფის ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებით რათა გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის გაძღოლაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ ვრჩებით პასუხისმგებელი მხოლოდ ჩვენი აუდიტის მოსაზრების მიმართ.

  სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს დაგეგმილი აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტორული შემოწმებით გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ფაქტების შესახებ, მათ შორის აუდიტორის მიერ გამოვლენილი შიდა კონტროლის ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანების შესახებ.

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (Reg.# SARAS-F-775813)

ნინო ქადაგიშვილი (Reg.#SARAS-A-506913)

16 ნოემბერი 2023
თბილისი, საქართველო

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	614,282	696,806
აქტივების გამოყენების უფლებები	10	1,359	1,944
არამატერიალური აქტივები		700	531
კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები	11	89,691	65,320
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	9	126,297	-
შეზღუდული ფული	16	200	200
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**832,529**	**764,801**
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	12	10,508	4,136
სხვა საგადასახადო მოთხოვნები	13	7,158	10,988
გაცემული სესხები	14	5,608	2,394
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15	6,604	39,036
ფული და ფულის ეკვივალენტები	16	39,300	15,882
სხვა აქტივები		864	-
სულ მიმდინარე აქტივები		**70,042**	**72,436**
სულ აქტივები		**902,571**	**837,237**
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	17	557,467	507,029
აკუმულირებული ზარალი		(293,249)	(258,166)
მშობელი კომპანიის მფლობელზე მისაკუთვნებელი საკუთარი კაპიტალი		**264,218**	**248,863**
არამაკონტროლებელი წილი	36	**27,205**	**29,557**
სულ საკუთარი კაპიტალი		**291,423**	**278,420**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	18	115,173	136,495
საიჯარო ვალდებულებები	10	1,123	1,581
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**116,296**	**138,076**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	18	134,693	40,377
საიჯარო ვალდებულებები	10	398	818
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	19	4,903	2,648
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20	353,610	375,763
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	21	1,248	1,135
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**494,852**	**420,741**
სულ ვალდებულებები		**611,148**	**558,817**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**902,571**	**837,237**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2023 წლის 16 ნოემბერს.

გიორგი ბაიდარაშვილი
ჯგუფის აღმასრულებელი დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსური დირექტორი

	შენიშვნა	2022	2021
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	22	38,882	39,208
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციაზე	9	14,697	-
სულ ამონაგები		**53,579**	**39,208**
ამონაგების თვითღირებულება	23	(28,393)	(29,035)
საერთო მოგება		**25,186**	**10,173**
სხვა შემოსავალი		396	520
გაყიდვების და დისტრიბუციის დანახარჯები	24	(672)	(657)
ადმინისტრაციული ხარჯები	25	(34,328)	(31,263)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, წმინდა	31	(3,337)	(4,512)
გაუფასურების ზარალი	8	(64,878)	-
სხვა შემოსულობები, წმინდა	32	10,433	18,119
საოპერაციო ზარალი		**(67,200)**	**(7,620)**
ფინანსური შემოსავალი	33	33,529	21,768
ფინანსური დანახარჯები	33	(4,921)	(2,697)
ფინანსური შემოსავალი, წმინდა		28,608	19,071
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(38,592)**	**11,451**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის (ზარალი)/მოგება		**(38,592)**	**11,451**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი		**(38,592)**	**11,451**
სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი) მისაკუთვნებელი:			
- მშობელი კომპანიის მფლობელზე		(35,083)	12,436
- არამაკონტროლებელ წილზე	37	(3,509)	(985)
სულ წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი		**(38,592)**	**11,451**

	შენიშვნა	მშობელი კომპანიის მფლობელზე მისაკუთვნებელი			არამაკონტროლებელი წილი	სულ საკუთარი კაპიტალი
		საწესდებოკაპიტალი	დაგროვილიზარალი	სულ		
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**507,029**	**(270,602)**	**236,427**	**27,969**	**264,396**
ოპერაციები მფლობელებთან მათი უფლებამოსილების ფარგლებში:						
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	17	-	-	-	9,048	9,048
გადაუხდელი კაპიტალი	17	-	-	-	(6,475)	(6,475)
სულ ოპერაციები მფლობელებთან		-	-	-	**2,573**	**2,573**
სრული შემოსავალი/(ზარალი):						
2021 წლის მოგება/(ზარალი)		-	12,436	12,436	(985)	11,451
სულ 2021 წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		-	**12,436**	**12,436**	**(985)**	**11,451**
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**507,029**	**(258,166)**	**248,863**	**29,557**	**278,420**
ოპერაციები მფლობელებთან მათი უფლებამოსილების ფარგლებში:						
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	17	50,438	-	50,438	(784)	49,654
გადაუხდელი კაპიტალი	17	-	-	-	1,941	1,941
სულ ოპერაციები მფლობელებთან		**50,438**	-	**50,438**	**1,157**	**51,595**
სრული ზარალი:						
2022 წლის ზარალი		-	(35,083)	(35,083)	(3,509)	(38,592)
სულ **2022** წლის სრული ზარალი		-	**(35,083)**	**(35,083)**	**(3,509)**	**(38,592)**
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**557,467**	**(293,249)**	**264,218**	**27,205**	**291,423**

	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებისგან გადახდების მიღება (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		61,837	46,018
მომწოდებლებისთვის გადახდები (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		(43,663)	(34,358)
დაქირავებულ პირთათვის გადახდები (საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით)		(19,506)	(22,445)
შემოსავლების სამსახურიდან საგადასახადო აქტივების დაბრუნება		19,223	15,552
გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა		(14,117)	(11,989)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლების მიღებები		1,426	592
ოპერაციებში მიღებული/(გამოყენებული) ფულადი სახსრები		**5,200**	**(6,630)**
მიღებული პროცენტი ფულზე და ფულის ეკვივალენტები		224	164
გადახდილი პროცენტი სესხებზე		(11,644)	(10,216)
გადახდილი პროცენტი საიჯარო ვალდებულებებზე		(135)	(203)
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		**(6,355)**	**(16,885)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
შემოსულობები შვილობილის გასვლიდან გასული ფულადი სახსრების გამოკლებით	36	37,005	3,446
წილის ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულებისთვის მიღებული ავანსი	36	-	43,597
გადახდები ქონების მშენებლობისთვის (დღგ-ს ჩათვლით)		(116,827)	(86,483)
გადახდები ძირითადი საშუალებების შესაძენად (დღგ-ს ჩათვლით)		(36,018)	(21,176)
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		116	-
გადახდები არამატერიალური აქტივების შესაძენად		(198)	-
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	14	(3,213)	(2,263)
დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების დაფარვა	14	-	2,103
მიღებული პროცენტი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხებიდან	14	-	52
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(119,135)**	**(60,724)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობა საწესდებო კაპიტალის ზრდიდან	17	52,326	2,597
შემოსულობები სესხებიდან		180,032	93,453
სესხების დაფარვა		(78,453)	(17,066)
საიჯარო ვალდებულებების ძირი ნაწილის დაფარვა		(1,043)	(1,252)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		**152,862**	**77,732**
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(3,954)	(2,012)
წმინდა ზრდა/(კლება) ფულის და ფულის ეკვივალენტებში		**23,418**	**(1,889)**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	16	15,882	17,771
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	**16**	**39,300**	**15,882**

1 საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდისთვის“ („კომპანია“ ან „GTDF“) და მისი შვილობილებისთვის (ერთობლივად მოხსენიებული როგორც „ჯგუფი“ ან „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის ჯგუფი“ ან „GTDF ჯგუფი“).

კომპანია დაარსა 2014 წლის 11 მარტს შპს „ჯი სი ეფ პარტნიორების“ მიერ (საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი) და რეგისტრირებულია საქართველოში.

კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“, სარეგისტრაციო ნომრით: 405033734.

2014 წლის 14 აპრილს, კომპანიის 100% წილი შეიძინა „Frankston International S.A. Panama“ JSC-მ.

2020 წლის 31 დეკემბერს, 'Frankston International S.A. Panama' JSC-მ „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდში“ მისი ფლობილი 100% წილი გადასცა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს“. 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია სრულად კონტროლდებოდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს“ მიერ.

ძირითადი საქმიანობა. ჯგუფის ძირითადი ბიზნეს საქმიანობაა უძრავი ქონების მშენებლობა მასპინძლობის სექტორში, სასტუმროს ოპერაციების მართვა, ქონების მართვის და მშენებლობის მომსახურებები. ჯგუფი მაღალი კლასის ლუქს სასტუმროების მშენებლობის და ოპერირების პროცესშია საქართველოში. ამ მიზნით, ჯგუფს შეძენილი აქვს არაერთი უძრავი ქონება (ძირითადად მიწის ნაკვეთები და შენობები) თბილისსა და შავი ზღვის სანაპიროზე სოფელ შეკვეთილში (ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი), სოფელ ჩაქვში (ქობულეთის მუნიციპალიტეტი), სოფელ განმუხურში (ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი), სიღნაღში (კახეთის რეგიონი) და დაბა აბასთუმანში (ადიგენის მუნიციპალიტეტი).

2017 წლის 3 აგვისტოს, შპს „ბლექ სი რიზორთსმა“ სოფელ შეკვეთილში დაიწყო მაღალი კლასის ლუქს სასტუმრო „პარაგრაფ რიზორთ ენდ სპა შეკვეთილი, ავტოგრაფ ქოლექშენის“, 220 ნომრიანი სასტუმროს ტესტ რეჟიმში ოპერირება. კომპანიამ სასტუმროს ოპერირება დაიწყო „Global Hospitality Licensing“ S.A.R.L. (Marriott International)-თან სალიცენზიო შეთანხმებით, Marriott-ის საერთაშორისო სისტემის და ლიცენზირებული ნიშნების შეზღუდული, არაექსკლუზიური გამოყენების უფლებით, 2018 წლის 1 აპრილიდან.

2018 წლის 20 დეკემბერს, შვილობილმა შპს „პარაგრაფ შეკვეთილმა“ სალიცენზიო ხელშეკრულება გააფორმა „Global Hospitality Licensing“ S.A.R.L. (Marriott International)-თან. ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „პარაგრაფ შეკვეთილმა“ დაიწყო სასტუმროს ოპერირება 2019 წლის 1 აპრილიდან. გარდამავალი პერიოდის განმავლობაში, 2018 წლის 20 დეკემბრიდან 2019 წლის 1 აპრილამდე, შპს „ბლექ სი რიზორთსი“ აგრძელებდა სასტუმროს ოპერირებას. 2019 წლის 1 აპრილს შპს „ბლექ სი რიზორთსიმ“ სასტუმროს შენობისა და მიწის ნაკვეთის გადასაცემად შპს „პარაგრაფ შეკვეთილთან“ გააფორმა იჯარის ხელშეკრულება, სასტუმროს საქმიანობის მიზნით.

2022 წლის იანვარში, შპს „თაბორი რიზორთსიმ“ ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ შენობის ნაწილის, მიწის ნაკვეთის და სხვა აქტივების იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით (შენიშვნა 9).

2023 წლის ნოემბერში ჯგუფის შვილობილი კომპანია შპს პარაგრაფ თბილისი სითი იწყებს ოპერირებას როგორც მაღალი პროფილის მდიდრული სასტუმრო „პარაგრაფ თავისუფლების მოედანი“ თბილისში.

1 საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა (გაგრძელება)

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის იურიდიული მისამართია #39ა ილია ჭავჭავაძის გამზირი, 0162, თბილისი, საქართველო და საქმიანობების ძირითადი ადგილია #37მ ილია ჭავჭავაძის გამზირი, ბიზნეს ცენტრი „აქსის თაუერსი“, 0179, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში (GEL), თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

თანხების დამრგვალება. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში და განმარტებით შენიშვნებში წარდგენილი ყველა თანხა დამრგვალებულია უახლოეს ათასეულ ქართულ ლარამდე თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობები ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განსხვავებული ინტერპრეტაციებისა და ხშირი ცვლილებების საგანია.

ადგილობრივი გარემო. განვითარებადი ეკონომიკები, როგორიცაა საქართველო, სწრაფი ცვალებადობით ხასიათდება და მოწყვლადია გლობალური ბაზრის მდგომარეობის და ეკონომიკური ვარდნების მიმართ. შედეგად, საქართველოში საქმიანობა უკავშირდება გარკვეულ რისკებს რომლებიც როგორც წესი არ ასოცირდება განვითარებულ ბაზრებთან. მიუხედავად ამისა, ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ განახორციელა არაერთი სამოქალაქო, კრიმინალური, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული რეფორმა რომლებმაც პოზიტიურად იმოქმედეს ქვეყნის საერთო საინვესტიციო კლიმატზე.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია ეკონომიკის ეფექტურობაზე, ფინანსურ და მონეტარულ ინდიკატორებზე რასაც მთავრობა ადგენს, საგადასახადო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მდგომარეობასთან ერთად.

COVID - 19. 2020 წლის 12 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ოფიციალურად გამოაცხადა COVID-19 პანდემია. პანდემიის შედეგების შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს ხელისუფლებამ მიიღო შესაბამისი ზომები და შემოიღო ისეთი შეზღუდვები როგორიცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების და სხვა საქმიანობების შეზღუდვები. ამ ზომებს ნეგატიური გავლენა ქონდა ეკონომიკასა და ადგილობრივ ბიზნესებზე, მათ შორის კომპანიის ოპერაციებზე.

2022 წელს საქართველოს ეკონომიკამ პოზიტიური დინამიკა აჩვენა პანდემიის შედეგებიდან აღდგენის კუთხით. ამ ტრენდისთვის ხელშემწყობი იყო გლობალური ეკონომიკის აღდგენა და ფასების ზრდა.

მიმდინარე ეკონომიკური სიტუაციის და ზემოთ აღწერილი ზომების სამომავლო ეფექტების პროგნოზირება რთულია და ხელმძღვანელობის მოლოდინები და შეფასებები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ფაქტიური შედეგებისგან.

რუსეთ-უკრაინის ომი. ომს უარყოფითი გავლენა ექნება გლობალურ ეკონომიკაზე რაც გამოიხატება სასაქონლო ფასების ზრდაში, ნავთობის, გაზის, ქვანახშირის დეფიციტში, ბიზნესსაქმიანობის შეფერხებაში და ა.შ. კომპანიაზე მნიშვნელოვანი პირდაპირი გავლენა არ აქვს უკრაინაში, რუსეთსა და ბელარუსში მიმდინარე მოვლენებს.

ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ ამას მნიშვნელოვანი გავლენა არ ექნება კომპანიის საქმიანობაზე. იმის გამო, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია სარწმუნოდ შეფასდეს ის სრული გავლენა, რომელსაც შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს კომპანიის საქმიანობაზე, რადგან გაურკვევლობაა

ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მასშტაბთან დაკავშირებით. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება ეკონომიკურ მდგომარეობას არსებულ გარემოებებში.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მომზადების და შეფასების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის კონვენციის მიხედვით, მოდიფიცირებული ფინანსური ინსტრუმენტების პირველადი აღიარებით რეალური ღირებულების საფუძველზე. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები წარმოდგენილია ქვემოთ. აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

ფასს-ის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშების მომზადება მოითხოვს აღრიცხვის გარკვეული კრიტიკული შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს, რომ კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღებისას განახორციელონ მსჯელობები. საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია მსჯელობების და სირთულის მაღალ დონესთან ან საკითხები, სადაც დაშვებები და გაანგარიშებები არსებითია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, განმარტებულია შენიშვნაში 4.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი კომპანიები არიან ისეთი ინვესტირებული საწარმოები, სტრუქტურიზებული საწარმოების ჩათვლით, რომლებიც კონტროლდება ჯგუფის მიერ, რამდენადაც ჯგუფი (i) უფლებამოსილია განსაზღვროს ინვესტირებული საწარმოების ის საქმიანობები, რომლებიც გავლენას ახდენს მათ ამონაგებზე, (ii) არის განფენილი ან უფლება აქვს, ინვესტირებულ საწარმოში მის მონაწილეობასთან დაკავშირებული ცვლადი ამონაგების მიღებაზე და (iii) აქვს შესაძლებლობა, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოებთან მიმართებაში, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის ამონაგების ოდენობაზე. ძირითადი უფლებების არსებობა და გავლენა, პოტენციური ხმის უფლებების ჩათვლით, გაითვალისწინება იმის შეფასებისას, აქვს თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოსთან მიმართებაში. იმისათვის, რომ უფლება არსებითი იყოს, მფლობელს უნდა ჰქონდეს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მოახდინოს ამ უფლების რეალიზება, როდესაც საჭიროა გადაწყვეტილების მიღება ინვესტირებული საწარმოს შესაბამისი საქმიანობის მიმართულების თაობაზე. ჯგუფს შეიძლება ჰქონდეს უფლებამოსილება ინვესტირებული საწარმოსთან მიმართებაში იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მას აქვს ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმების უფლება ინვესტირებულ საწარმოში. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი აფასებს საკუთარი ხმის უფლების თანაფარდობას სხვა პირების ხმათა ოდენობასა და განაწილებასთან შედარებით, რათა განსაზღვროს, აქვს თუ არა დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებაში. სხვა ინვესტორების დაცული უფლებები, როგორიცაა ისეთი, რომელიც ეხება ინვესტირებული საწარმოს საქმიანობაში ფუნდამენტურ ცვლილებებს ან გამოიყენება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, არ აფერხებს ჯგუფის შესაძლებლობას, აკონტროლოს ინვესტირებული საწარმო. შვილობილი კომპანიების კონსოლიდაცია ხდება ჯგუფისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღიდან (შეძენის თარიღი), ხოლო დეკონსოლიდაცია ხდება კონტროლის შეწყვეტის თარიღიდან.

შეძენის მეთოდით აღრიცხვა გამოიყენება შვილობილი კომპანიების შეძენის აღრიცხვისთვის. შეძენილი იდენტიფიცირებული აქტივები, ასევე ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, აღებული საწარმოთა გაერთიანების დროს, შეფასებულია შეძენის თარიღისთვის არსებული რეალური ღირებულებით, არამაკონტროლებელი წილის ზომის მიუხედავად.

ჯგუფი აფასებს არამაკონტროლებელ წილს, რომელიც წარმოადგენს მიმდინარე წილს და მფლობელს უფლებას აძლევს ლიკვიდაციის შემთხვევაში წმინდა აქტივებიდან მიიღოს პროპორციული წილი თითოეულ ტრანზაქციაზე შემდეგი საფუძვლებიდან: (ა) რეალური ღირებულება, ან (ბ) არამაკონტროლებელი წილის პროპორციული ნაწილი შესყიდული საწარმოს წმინდა აქტივებში. იმ არამაკონტროლებელი წილის შეფასება რომელიც არ წარმოადგენს ფლობილ წილს, განისაზღვრება რეალური ღირებულებით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

გუდვილის შეფასება ხდება შეძენილი კომპანიის წმინდა აქტივების გამოკლებით აგრეგირებული ერთობლიობიდან გადაცემული კომპენსაციის, შეძენილ კომპანიაში არამაკონტროლებელი წილის ოდენობისა და შეძენის თარიღებამდე შეძენილ კომპანიაში არსებული წილის რეალური ღირებულებიდან. ნებისმიერი უარყოფითი თანხის („უარყოფითი გუდვილი“ ან „ხელსაყრელ ფასად შეძენა“) აღიარება ხდება მოგება ან ზარალში მას შემდეგ, რაც ხელმძღვანელობა ჩაატარებს განმეორებით შეფასებას იმისა, იქნა თუ არა იდენტიფიცირებული ყველა შეძენილი აქტივი და ყველა დაკისრებული ვალდებულება და პირობითი ვალდებულება, და გააანალიზებს მათი შეფასების სისწორეს.

შეძენილი კომპანიისთვის გადაცემული კომპენსაციის შეფასება ხდება გადაცემული აქტივების, გამოშვებული წილობრივი ინსტრუმენტებისა და გაწეული თუ დაკავშირებული ვალდებულების რეალური ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების საფუძველზე მიღებული აქტივებისა თუ ვალდებულების რეალური ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ შეძენასთან დაკავშირებული ისეთი ხარჯების გამოკლებით, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიული, საშემფასებლო და მსგავსი პროფესიული მომსახურება. შეძენასა და წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვებასთან დაკავშირებული გარიგების ხარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში სესხის გაცემისას ტრანზაქციის გაწეული ხარჯები გამოიქვითება სესხის საბალანსო ღირებულებიდან, ხოლო შეძენასთან დაკავშირებული გარიგების ყველა სხვა ხარჯი აღიარდება მიმდინარე პერიოდის ხარჯად.

შიდაჯგუფური ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის კომპანიათა შორის გარიგებებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსავლები ელიმინირდება; ასევე ელიმინირდება არარეალიზებული ზარალი, თუკი ღირებულების ანაზღაურება შეუძლებელია. ჯგუფი და ყველა მისი შვილობილი კომპანია გამოიყენებს ერთიან სააღრიცხვო პოლიტიკას ჯგუფის პოლიტიკის შესაბამისად.

არამაკონტროლებელი წილი არის წმინდა შედეგების და შვილობილის საკუთარი კაპიტალის ის ნაწილი რომელიც პირდაპირ თუ არაპირდაპირ არ ეკუთვნის ჯგუფს. არამაკონტროლებელი წილი წარმოქმნის ჯგუფის საკუთარი კაპიტალის განცალკევებულ კომპონენტს.

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებიდან შვილობილების შეძენა და შვილობილების შერწყმა. საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებიდან შვილობილების შეძენა აღირიცხება შესყიდვის მეთოდის აღრიცხვით წინამორბედის ღირებულებების მეთოდით. ამ მეთოდით, კომბინირებული საწარმოს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ისეა წარდგენილი რომ საქმიანობა ყველაზე ადრეული წარდგენის პერიოდშივე კომბინირებულია ან უფრო გვიანი შემთხვევისთვის, იმ თარიღიდან როდესაც კომბინირებული საწარმოების საერთო კონტროლს დაქვემდებარება მოხდა. შვილობილის აქტივები და ვალდებულებები რომელიც გადადის ერთობლივ კონტროლში, წინამორბედი საწარმოს საბალანსო ღირებულებებია.

წინამორბედი საწარმო წარმოადგენს უმაღლეს წარმდგენ საწარმოს რომელშიც ხდება შვილობილის ფასს ფინანსური ინფორმაციის კონსოლიდირება. წინამორბედი საწარმოს თავდაპირველი შესყიდვებიდან წარმოშობილი გუდვილი ასევე აღრიცხულია ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულებასა, წინამორბედი საწარმოს გუდვილის ჩათვლით და შესყიდვისას გადახდილ ანაზღაურებას შორის ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღრიცხულია როგორც სხვა რეზერვების კორექტირება / შერწყმის რეზერვები საკუთარ კაპიტალში.

ერთობლივი საქმიანობა. ინვესტიციები ერთობლივ საქმიანობებში კლასიფიცირდება როგორც ერთობლივი საქმიანობა ან ერთობლივი საწარმო და დამოკიდებულია თითოეული ინვესტორის სახელშეკრულებო უფლებებსა და ვალდებულებებზე. კომპანია აფასებს მისი ერთობლივი საქმიანობების შინაარსს და მათ განსაზღვრავს ერთობლივ საწარმოებად. ერთობლივი საწარმოები აღირიცხება წილობრივი მეთოდის გამოყენებით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

აღრიცხვის წილობრივი მეთოდით, ერთობლივ საწარმოებში წილი თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით და შემდგომში კორექტირდება რათა აღიაროს ჯგუფის წილი შეძენის შემდგომ მოგება ან ზარალში და მოძრაობები სხვა სრულ შემოსავალში. როდესაც ჯგუფის წილი ერთობლივ საწარმოს ზარალში აღემატება ერთობლივ საწარმოში მის წილს (რომელიც მოიცავს ნებისმიერ გრძელვადიან წილს, რომელიც არსებითად, წარმოადგენს ჯგუფის წმინდა ინვესტიციის ნაწილს ერთობლივ საწარმოში), ჯგუფი აღარ აღიარებს შემდგომ ზარალებს, გარდა იმ შემთხვევისა როდესაც აქვს აღიარებული ვალდებულებები ან განხორციელებული აქვს გადახდები ერთობლივი საწარმოს სახელით.

არარეალიზებული მოგებები ოპერაციებზე ჯგუფსა და ერთობლივ საწარმოს შორის ელიმინირებულია ერთობლივ საწარმოში ჯგუფის წილის პროპორციულად. არარეალიზებული ზარალი ასევე ელიმინირდება თუ ტრანზაქცია არ წარმოადგენს გადაცემული აქტივის გაუფასურების მტკიცებულებას. ჯგუფი და მისი ყველა ერთობლივი საწარმო იყენებს ერთიან სააღრიცხვო პოლიტიკებს, შესაბამისს ჯგუფის პოლიტიკებთან.

შვილობილების და ერთობლივი საწარმოების გასვლა. როდესაც ჯგუფი შეწყვეტს კონტროლს ან მნიშვნელოვან გავლენას, ყველა დარჩენილი წილი საწარმოში ფასდება რეალური ღირებულებით კონტროლის დაკარგვის თარიღისთვის, საბალანსო ღირებულების ცვლილების აღიარებით მოგება ან ზარალში. რეალური ღირებულება არის თავდაპირველი საბალანსო ღირებულება მეკავშირე საწარმოში, ერთობლივ საწარმოში ან ფინანსურ აქტივში შენარჩუნებული წილის შემდგომში აღრიცხვის მიზნით. ამასთანავე, საწარმოსთან დაკავშირებული წინა პერიოდში სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული ნებისმიერი თანხა, აღირიცხება, როგორც ჯგუფს პირდაპირი გაეტანა დაკავშირებული აქტივები ან ვალდებულებები. ეს შესაძლოა ნიშნავდეს რომ წინა პერიოდებში სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული თანხები რეკლასიფიცირდება მოგება ან ზარალში.

თუ ერთობლივ საწარმოში ფლობილი წილი შემცირდება მაგრამ მნიშვნელოვანი გავლენა შენარჩუნებულია, მხოლოდ იქამდე სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული პროპორციული წილი რეკლასიფიცირდება მოგება ან ზარალში, შესაბამისად.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. ჯგუფის კონსოლიდირებული საწარმოების სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც საწარმოები ოპერირებენ. კომპანიის და მისი შვილობილების და ჯგუფის წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი (“GEL”). კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში (“GEL”), რომელიც ჯგუფის წარსადგენი ვალუტაა.

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ხარჯი / „სხვა შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა“. უცხოური ვალუტის კურსის შემოსავლები და ხარჯები რომლებიც უკავშირდება გაცემულ სესხს, სესხებს და საბანკო ნაშთებს მოგება ან ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში წარდგენილია „ფინანსური შემოსავლები ან ხარჯები“ მუხლში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში “სხვა შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა“ მუხლში. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით. არაფულადი მუხლები რომლებიც რეალური ღირებულებითაა შეფასებული უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშდება უცხოური ვალუტის კურსების გამოყენებით იმ თარიღისათვის როდესაც რეალური ღირებულება განისაზღვრა. უცხოური ვალუტის კურსების ცვლილების გავლენა არაფულად მუხლებზე, რომლებიც შეფასებულია რეალური ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, აღირიცხება როგორც რეალური ღირებულების მოგება ან ზარალის ნაწილი.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

უცხოურ ვალუტაში ნაშთების გადაანგარიშებისთვის შემდეგი ძირითადი საკურსო განაკვეთები იყო გამოყენებული:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აშშ დოლარი 1 = ლარი	2.7020	3.0976
ევრო 1 = ლარი	2.8844	3.5040
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი 1 = ლარი	3.2581	4.1737

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. ძირითადი საშუალებებია: მიწა, შენობები, დანადგარები და აღჭურვილობა, ავტომობილები, ავეჯი და მოწყობილობები, კომპიუტერები და აღჭურვილობა, სხვა აქტივები და დაუმთავრებელი მშენებლობები რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც ძირითადი საშუალება.

შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება განცალკევებულ აქტივად, შესაბამისად, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. უმნიშვნელო რემონტისა და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების ჩანაცვლების დანახარჯები დაკაპიტალიზდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე მინიშნება. თუ მსგავსი მინიშნება არსებობს, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება ან ზარალში, ლიმიტირებულია წინა შეფასების ნამეტამდე საკუთარ კაპიტალში. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი კომპენსირდება, როდესაც შესაბამისია, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას შეფასებაში, რომელიც გამოყენებულ იქნა აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის ან გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული რეალური ღირებულების გამოთვლისას. მოგება და ზარალი გასვლისას განისაზღვრება გასვლიდან მიღებული შემოსულობის და საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში „სხვა შემოსავლები/(ხარჯები), წმინდა“ მუხლში.

ძირითადი საშუალებების ცვეთა. მიწა და დაუმთავრებელი მშენებლობა არ იცვითება. სხვა ძირითადი საშუალებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ ნარჩენ ღირებულებაზე შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
შენობები	5 - 50
დანადგარები და აღჭურვილობა	5 - 15
ავტომობილები	5 - 8
ავეჯი და მოწყობილობები	5 - 15
კომპიუტერები და აღჭურვილობა	5 - 15
სხვა აქტივები	50 წლამდე
რომელთაგან:	
- *ცოცხალი მცენარეები*	*10 - 50*
- *ცოცხალი ცხოველები*	*7 - 30*
- *სხვა*	*5 წლამდე*

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

აქტივის ნარჩენ ღირებულება არის იმ თანხის შეფასება, რომელსაც ჯგუფი მიმდინარე პერიოდში მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, გასვლის დანახარჯების გამოკლების შემდეგ, თუ აქტივი უკვე იმ ასაკში და მდგომარეობაში რომელიც მოსალოდნელია რომ ექნება სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლოსთვის. აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაიხედება და საჭიროების შემთხვევაში კორექტირდება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

აქტივების გამოყენების უფლებები. ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული სხვადასხვა ოფისები და სასაწყობე შენობები. ხელშეკრულება შეიძლება შედგებოდეს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტებისგან. ჯგუფი სახელშეკრულებო ანაზღაურებას ანაწილებს როგროც იჯარის, ისე არასაიჯარო კომპონენტებზე მათი განცალკევებით გასაყიდი შედარებითი ფასების საფუძველზე. თუმცა ყველა იჯარა სადაც ჯგუფი მოიჯარეა, არჩეულია რომ არ გაიყოს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტად და სანაცვლოდ აღირიცხოს როგორც ერთიანი იჯარის კომპონენტები.

იჯარიდან წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ფასდება თვითღირებულებით და მოიცავს შემდეგს:

- საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველი შეფასება,
- საიჯარო გადახდები, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით,
- ყველა თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯი, და
- აქტივის იმ კონდიციამდე აღდგენის ხარჯი რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ზოგადად იცვითება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ხანგრძლივობის პერიოდს შორის უმცირესი ვადით წრფივი მეთოდით. თუ ჯგუფს შეეძლება საიმედოდ შეაფასოს რომ გამოიყენებს შესყიდვის უფლებას, აქტივების გამოყენების უფლებები გაიცვითება საიჯარო აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადით.

აქტივების გამოყენების უფლებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდით საიჯარო ხელშეკრულების მოსალოდნელი შემდეგი პერიოდების მიხედვით:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
ოფისი	1 - 10
საწყობი	1 - 10

არამატერიალური აქტივები გუდვილის გარდა. ჯგუფის არამატერიალურ აქტივებს გუდვილის გარდა, აქვთ განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადები და ძირითადად მოიცავს დაკაპიტალიზებულ შესყიდულ კომპიუტერულ პროგრამებს და პატენტებს.

შესყიდული კომპიუტერული პროგრამის ლიცენზია კაპიტალიზდება შესყიდვისათვის და გამოყენებისათვის მოსამზადებლად გაღებული თანხით.

განვითარების ხარჯები რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ჯგუფის მიერ კონტროლირებულ იდენტიფიცირებად და უნიკალურ კომპიუტერულ პროგრამებს აღირიცხება არამატერიალურ აქტივად, როდესაც მისგან მოსალოდნელი ეკონომიკური სარგებელის შემოდინება აღემატება ხარჯებს. კომპიუტერულ პროგრამებთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანახარჯი, მაგ. შენარჩუნება, გაწევისთანავე აღირიცხება ხარჯად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

არამატერიალური აქტივები ამორტიზდება წრფივი მეთოდით სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
შესყიდული კომპიუტერული პროგრამების ლიცენზიები	5 - 10
პატენტები	5 - 10

გაუფასურების შემთხვევაში, არამატერიალური აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესამდე.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. განუსაზღვრელი სასარგებლო მომსახურების ვადის ან გამოსაყენებლად მზად არ მყოფ არამატერიალურ აქტივებს არ ერიცხებათ ამორტიზაცია და ყოველწლიურად იტესტებიან გაუფასურებაზე. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე მოწმდება მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის, აქტივები დაჯგუფებულია ყველაზე დაბალ დონეზე, რომელ დონეზეც მეტწილად ხდება დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადების შემოსვლა (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ხდება არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) წინა გაუფასურებების გადახედვა მათი შესაძლო კომპენსირების მიზნით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები. რეალური ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღისათვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ფასი აქტიურ ბაზარზე. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისი სიხშირით და მოცულობით ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილი იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება რომლებიც აქტიურ ბაზარზე ივაჭრება, ფასდება როგორც ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასისა და საწარმოს მიერ ფლობილი ინსტრუმენტების რაოდენობის ნამრავლი. ეს შემთხვევა გვაქვს მაშინაც, როდესაც ბაზრის ნომინალური დღიური ვაჭრობების რაოდენობა არ არის საკმარისი რათა სრულად მოიცვას ფლობილი რაოდენობა და პოზიციის ერთი ოპერაციით გაყიდვის ბრძანებამაც შეიძლება იმოქმედოს კოტირებულ ფასზე.

შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელები თუ მოდელები დაფუძნებული გაშლილი ხელის პრინციპის ახლანდელ ტრანზაქციებზე, ან ინვესტირებული საწარმოების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინებაზე, გამოიყენება იმ გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შესაფასებლად, რომელთათვის გარე ბაზრების ფასებზე ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი. რეალური ღირებულებით შეფასების ანალიზი ხორციელდება რეალური ღირებულების იერარქიის დონეების მიხედვით, შემდეგნაირად: (i) პირველი დონე გულისხმობს კოტირებული ფასებით (არაკორექტირებული) გაზომვას აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივებისა თუ ვალდებულებებისთვის, (ii) მეორე დონის შეფასებები არის შეფასების ტექნიკა ყველა მატერიალური შემავალი მონაცემისთვის, რომელიც დაკვირვებადია აქტივისა თუ ვალდებულებისთვის, პირდაპირ (როგორც ფასი) ან ირიბად (ფასიდან გამომდინარე) და (iii) მესამე დონე წარმოადენს შეფასებას, რომელიც არ ეფუძნება მხოლოდ საბაზრო მონაცემებს (შეფასება მოითხოვს მნიშვნელოვან არადაკვირვებად შემავალ მონაცემებს). გადატანა რეალური ღირებულების იერარქიის დონეებს შორის ითვლება რომ უნდა განხორციელდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ტრანზაქციების დანახარჯები არის დამატებითი დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასვლას. ზრდადი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. ტრანზაქციების დანახარჯები მოიცავენ სააგენტოებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟისთვის (მათ შორის თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები) გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. ტრანზაქციების დანახარჯები არ მოიცავენ სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება (“AC”) არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტი აღიარდა საწყისი აღიარებისას, შემცირებული ძირითადი თანხის ნებისმიერი გადახდით, დამატებული დარიცხული პროცენტი, და ფინანსური აქტივებისათვის, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის („*ECL*“) ანარიცხით. დარიცხული პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული ტრანზაქციების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დაგროვილი კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საკომისიოს ჩათვლით, თუ ასეთი არსებობს) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების დაკავშირებული მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი, ისე რომ, მიღწეული იქნეს მუდმივი პერიოდის საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მემვეობით ზუსტად დისკონტირდება შეფასებული სამომავლო ფულადი გადახდები ან ფულის მიღება (სამომავლო საკრედიტო ზარალის გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდის განმავლობაში, შესაბამისად, ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მერყევ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება შეიცავს კონტრაქტის მხარეების ყველა გადახდილ თუ მიღებულ საფასურს, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. იმ აქტივებისთვის, რომლებიც იყო შესყიდული ან წარმოქმნილი საკრედიტო გაუფასურებიდან (“POCI”) თავდაპირველი აღიარებისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის შესწორებული საკრედიტო რისკით, მაგალითად, ასეთ შემთხვევაში გაანგარიშდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებიდან თავდაპირველი აღიარებისას და ნაცვლად საკონტრაქტო გადახდების მიხედვით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - თავდაპირველი აღიარება. რეალური ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით (“FVTPL”) ფინანსური ინსტრუმენტები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. საწყისი აღიარებისას, შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აღიარდება, როდესაც რეალური ღირებულება და გარიგების ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იგივე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები ან შეფასების მეთოდი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისათვის და რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (“FVOCI”) სავალო ინსტრუმენტებში ინვესტიციებისთვის, რომელიც პირდაპირ აისახება სააღრიცხვო ზარალად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების ყველა შესყიდვა და გაყიდვა, რომელიც მოითხოვს ნორმატიული აქტებითა თუ საბაზრო შეთანხმებით (ყიდვა-გაყიდვა „ჩვეულებრივი წესით“) დროულ მიწოდებას, აისახება გარიგების თარიღისთვის, რომელიც წარმოადგენს თარიღს, როდესაც ჯგუფი იღებს ვალდებულებას მიაწოდოს ფინანსური აქტივი. ყველა სხვა შესყიდვის აღიარება ხდება, როდესაც ჯგუფი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობების მხარე.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს აფასებს შემდეგი კატეგორიებით: რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება ან ზარალში ასახვით (“FVTPL”), რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (“FVOCI”) და ამორტიზებული ღირებულება. სავალო ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია: (i) ჯგუფის ბიზნეს მოდელზე, რომელიც შესაბამისი აქტივების პორტფელის მართვისთვის გამოიყენება; და (ii) ფინანსური აქტივის ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნესმოდელი. ბიზნესმოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს ჯგუფი თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით - მიუხედავად იმისა, ჯგუფი ისახავს: (i) მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით“) ან (ii) მიიღოს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადები („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით“), ან თუკი (i) და (ii)-დან არცერთი არ გამოიყენება, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და ხდება შეფასება FVTPL-ის მიხედვით.

ბიზნესმოდელი განისაზღვრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) იმ ქმედებებთან დაკავშირებული ყველა შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე, რომელსაც ჯგუფი ახორციელებს შეფასების თარიღისთვის არსებულ პორტფელთან მიმართებაში დადგენილი მიზნის მისაღწევად. ფაქტორები რომელთაც ჯგუფი ითვალისწინებს ბიზნესმოდელის განსაზღვრისას მოიცავს პორტფელის მიზანს და შედგენილობას, წარსულ გამოცდილებას იმის შესახებ თუ როგორ ხდება შესაბამისი აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღება, როგორ ფასდება და იმართება რისკები და როგორ ფასდება აქტივების ეფექტურობა. იხილეთ შენიშვნა 4 იმ მნიშვნელოვანი მსჯელობებისთვის რომელსაც ჯგუფი იყენებს მისი ფინანსური აქტივებისთვის ბიზნესმოდელების განსაზღვრისას.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადის მახასიათებლები. იმის მიუხედავად, ბიზნეს მოდელი მოიცავს მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან, თუ როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ნაკადების მიღებას, ჯგუფი განსაზღვრავს წარმოადგენს თუ არა ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდას (“SPPI”). ფინანსური აქტივები ჩართული წარმოებულებით აღირიცხება სრულად, როდესაც განისაზღვრება, შეესაბამება თუ არა მათი ფულადი ნაკადები „SPPI“-ის მახასიათებლებს. ამ შეფასების გაკეთებისას ჯგუფი ითვალისწინებს, შეესაბამება თუ არა საკონტრაქტო ფულადი ნაკადები ძირითად სასესხო შეთანხმებას, ე. ი. პროცენტები მოიცავს მხოლოდ საკრედიტო რისკის ანაზღაურებას, ფულის დროით ღირებულებას, სხვა საკრედიტო რისკებსა და მოგების ოდენობას.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტების რეკლასიფიკაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო მთლიანად ცვლის პორტფელის მართვის ბიზნესმოდელს. რეკლასიფიკაციას სამომავლო შედეგების მოტანა შეუძლია და ხორციელდება ბიზნესმოდელის შეცვლიდან პირველივე საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში. ჯგუფს არ შეუცვლია მისი ბიზნესმოდელი მიმდინარე და შესადარისი პერიოდების განმავლობაში და არ განუხორციელებია არცერთი რეკლასიფიკაცია.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის რეზერვი "ECL"-სთვის. ჯგუფი აფასებს პერსპექტიულ საფუძველზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს (ECL) იმ სავალო ინსტრუმენტებისთვის, რომელთა შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით ან FVOCI-ით, ასევე სასესხო ვალდებულებების და ფინანსური გარანტიების ხელშეკრულებების სახელშეკრულებო აქტივებთან დაკავშირებული განფენილობისათვის. ჯგუფი ახდენს ECL-ის შეფასებას და აღიარებს წმინდა ზარალს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების გაუფასურებიდან, ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ECL-ის შეფასება ასახავს: (i) მიუკერძოებელ და ალბათობებით შეწონილი ოდენობის თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით, (ii) ფულის დროით ღირებულებასა და (iii) წარსულში მომხდარ მოვლენებზე, მიმდინარე პირობებსა და მომავალ პროგნოზებზე სრულყოფილად გონივრულ და დადასტურებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მიზანშეუწონელი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულია სავალო ინსტრუმენტები, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, გაცემული სესხები და სახელშეკრულებო აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში კონსოლიდირებულ წარმოდგენილია ECL-ის რეზერვის გამოკლებით. სასესხო ვალდებულებებისათვის და ფინანსური გარანტიებისთვის ECL-ის ცალკე ანარიცხი აღიარებულია როგორც ვალდებულება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. FVOCI-ის მიხედვით სავალო ვალდებულებებისთვის ამორტიზებული ღირებულებაში ცვლილებები ECL-ის რეზერვის გამოკლებით აისახება მოგება ან ზარალში, ხოლო საბალანსო ღირებულების სხვა ცვლილებები აისახება სხვა სრულ შემოსავალში როგორც შემოსულობას გამოკლებული ზარალი სავალო ინსტრუმენტებზე FVOCI-ის მიხედვით.

ჯგუფი სავაჭრო და საოპერაციო მოთხოვნების გაუფასურებისთვის იყენებს გამარტივებულ მიდგომას. ფინანსური აქტივებისთვის ჯგუფი იყენებს გაუფასურების სამეტაპიან მოდელს, რომელიც ეფუძნება საკრედიტო ხარისხის ცვლილებებს საწყისი აღიარებიდან. ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც არ იქნა გაუფასურებული თავდაპირველი აღიარების დროს, კლასიფიცირდება პირველ ეტაპზე. პირველ ეტაპზე ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვს ECL, შეფასებული თანხით, რომელიც უდრის გამოყენების მთელი ვადის ECL-ის წილს, რაც წარმოიქმნება იმ მოვლენათა შედეგად, რომელიც შესაძლებელია მოხდეს მომდევნო 12 თვის განმავლობაში ან ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე, თუკი უფრო ნაკლებია („12 თვის ECL“). თუკი ჯგუფი აღმოაჩენს საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას („SICR„) თავდაპირველი აღიარების მომენტიდან, აქტივი გადაიტანება მეორე ეტაპზე, ხოლო მისი ECL-ის შეფასება ხდება არსებობის მანძილზე ECL-ზე დაყრდნობით, მაგრამ მოსალოდნელი ავანსების გათვალისწინებით, თუკი ასეთი არსებობს („არსებობის მანძილზე ECL“). იმის აღწერისათვის თუ როგორ განსაზღვრავს ჯგუფი საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, იხილეთ შენიშვნა 38. თუკი ჯგუფი განსაზღვრავს, რომ ფინანსური აქტივის საკრედიტო ხარისხი გაუფასურებულია, აქტივი გადაიტანება მესამე ეტაპზე, ხოლო მისი ECL-ის შეფასება ხდება არსებობის მანძილზე ECL-ის სახით. ჯგუფის განმარტება საკრედიტო ხარისხით გაუფასურებული აქტივების და ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის მოცემულია შენიშვნაში 38. შესყიდული ან საკრედიტო გაუფასურებიდან წარმოქმნილი ფინანსური აქტივებისთვის („POCI აქტივები“) ECL ყოველთვის გაიზომება როგორც არსებობის მანძილზე ECL. შენიშვნაში 38 წარმოდგენილია ინფორმაცია ECL-ის შეფასებისას გამოყენებულ საწყის მონაცემებზე, დაშვებებისა და შეფასების მეთოდებზე, იმის განმარტების ჩათვლით, თუ როგორ ჩართავს ჯგუფი მომავალ საპროგნოზო ინფორმაციას ECL-მოდელებში.

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ არსებობს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტას ნიშნავს. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ის ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება აღსრულების ღონისძიებას იმ დროისთვის, როდესაც ჯგუფი ხელშეკრულების მიხედვით ვადადამდგარი თანხების ამოღებას ცდილობს, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივების აღიარებას, როცა ა) აქტივები გამოსყიდულია ან ამ აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარადაა ამოწურული, ან ბ) ჯგუფს გასხვისებული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან ვალდებულების გასვლის შესახებ ხელშეკრულება აქვს დადებული და (i) ასევე ასხვისებს აქტივის ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს ან (ii) ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს და არც ასხვისებს და ინარჩუნებს, მაგრამ არც მათზე კონტროლს იტოვებს.

კონტროლი ნარჩუნდება იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაგენტს არ აქვს აქტივის არადაკავშირებულ მესამე მხარეზე სრულად გაყიდვის პრაქტიკული უნარი, გაყიდვაზე შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური აქტივები – მოდიფიკაცია. ჯგუფი ზოგჯერ ახდენს ფინანსურ აქტივებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო პირობების გადახედვასა ან სხვაგვარად შეცვლას. ჯგუფი აფასებს არის თუ არა სახელშეკრულებო ფულადი სახსრების მოძრაობის მოდიფიკაცია არსებითად მიჩნეული, სხვა ფაქტორებთან ერთად, შემდეგი ფაქტორებით: ნებისმიერი ახალი სახელშეკრულებო ვადა რომელიც არსებითად მოქმედებს აქტივის რისკის პროფილზე, მნიშვნელოვანი ცვლილება საპროცენტო განაკვეთში, დენომინირებული ვალუტის ცვლილება, ახალი უზრუნველყოფა ან საკრედიტო გაუმჯობესება რომელიც მნიშვნელოვნად მოქმედებს საკრედიტო რისკზე რაც უკავშირდება აქტივს ან მნიშვნელოვნად იზრდება სესხი როდესაც მოვალეს არ აქვს ფინანსური სირთულეები.

თუკი შეცვლილი პირობები მნიშვნელოვნად განსხვავდება, საწყისი აქტივიდან ფულადი ნაკადების უფლებები იწურება, ჯგუფი წყვეტს საწყისი ფინანსური აქტივის აღიარებას და აღიარებს ახალ აქტივს რეალური ღირებულებით. ასეთი გადახედვის თარიღად მიიჩნევა თავდაპირველი აღიარების თარიღი გაუფასურების შემდგომი გამოთვლის მიზნებისთვის, იმის განსაზღვრის ჩათვლით, თუ წარმოიქმნა SICR. ჯგუფი ასევე აფასებს, შეესაბამება თუ არა ახალი სესხი ან სავალო ინსტრუმენტი SPPI კრიტერიუმს. იმ საწყისი აქტივის ღირებულებას, რომლის აღიარებაც შეწყვეტილია, და ახალი არსებითად შეცვლილი აქტივის სამართლიან ღირებულებას შორის სხვაობა აღიარდება მოგებასა ან ზარალში, თუკი სხვაობა არ არის დაკავშირებული მფლობელების კაპიტალის ცვლილებასთან.

სიტუაციები, როდესაც გადახედვა გამოწვეული იყო კონტრაგენტის ფინანსური სირთულეებით ან უუნაროობით, განახორციელოს თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდები, ჯგუფი ადარებს საწყის და გადახედილ მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს აქტივებთან, თუ აქტივიდან გამომდინარე რისკი და სარგებელი მნიშვნელოვნად განსხვავდება სახელშეკრულებო ცვლილების შედეგად. თუკი რისკი და სარგებელი არ იცვლება, მოდიფიცირებული აქტივი არსებითად არ განსხვავდება საწყისი აქტივისგან, მოდიფიკაცია არ იწვევს აღიარების შეწყვეტას. ჯგუფი ახდენს მთლიანი საბალანსო ღირებულების გადათვლას მოდიფიცირებული ფულადი ნაკადების დისკონტირებით საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით (ან ეფექტური საპროცენტო განკვეთით, რომელიც დაკორექტირებულია საკრედიტო ხარისხის გათვალისწინებით, POCI ფინანსური აქტივებისთვის) და ახდენს მოდიფიცირების შემოსულობად ან ზარალად აღიარებას მოგება ან ზარალში.

ფინანსური ვალდებულებები - შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული, გარდა (i) FVTPL-ს შეფასებული ფინანსური ვალდებულებებისა: ეს კლასიფიკაცია გამოიყენება წარმოებულებისთვის, სავაჭროდ გამიზნული ფინანსური ვალდებულებებისთვის (ე. ი. მოკლევადიანი პოზიციები ფასიან ქაღალდებში), საწარმოთა გაერთიანებისას პირობითი ანაზღაურება და სხვა ასეთი დანიშნულების ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარებულია შემსყიდველის მიერ და (ii) ფინანსური გარანტიის შეთანხმება და სასესხო ვალდებულებები.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები - აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება, როცა ისინი ამოიწურება (ანუ, როცა ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულება მოიხსნება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა).

სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ჯგუფს და მის თავდაპირველ გამსესხებელს შორის, არსებითად განსხვავებული პირობებით, ისევე როგორც არსებითად მოდიფიცირებული პირობებით და მდგომარეობით არსებული ფინანსური ვალდებულებებისა, აღირიცხება როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების შეწყვეტა და აღიარდება ახალი ფინანსური ვალდებულება. პირობები არსებითად განსხვავებულია თუ დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირებული ფულადი ნაკადები, ახალი პირობებით, მოიცავს გადახდილ საკომისიოს და გამოკლებულ ნებისმიერ მიღებულ საკომისიოს და დისკონტირებულია თავდაპირველი დისკონტირების განაკვეთის, სულ მცირე 10%-ით განსხვავდება დისკონტირებული დღევანდელი ღირებულება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადებისგან. დამატებით, სხვა რაოდენობრივი ფაქტორები, როგორიცაა ვალუტა რომელშიც ინსტრუმენტია დენომინირებული, საპროცენტო განაკვეთის ტიპი, ინსტრუმენტი არსებული ახალი კონვერტირების შესაძლებლობა და სესხის პირობების ცვლილება, ასევე გათვალისწინებულია. თუ სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ან პირობების მოდიფიკაცია აღირიცხება როგორც შეწყვეტა, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო აღიარდება როგორ შეწყვეტისას წარმოშობილი მოგება ან ზარალი. თუ გაცვლა ან მოდიფიკაცია არ აღირიცხება შეწყვეტად, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო დააკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება მოდიფიცირებული ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, „კუმულაციური catch up“ მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება ან ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება კაპიტალის ოპერაციას მფლობელებთან.

რეალური ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები. თავდაპირველი აღიარებისას საწარმომ გარკვეული ვალდებულებები შესაძლოა აღრიცხოს რეალური ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით. შემოსულობები და ზარალი ასეთ ვალდებულებებზე წარდგენილია მოგება ან ზარალში, გარდა რეალური ღირებულების იმ თანხით ცვლილებისა, რომელიც მიეკუთვნება ამგვარი ვალდებულებების საკრედიტო რისკის ცვლილებებს (განსაზღვრულია, როგორც თანხა, რომელიც არ მიეკუთვნება ცვლილებებს საბაზრო პირობებში და წარმოშობს საბაზრო რისკს), აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში და შემდგომში არ რეკლასიფიცირდება მოგება ან ზარალში. ეს ასეა, თუ ამგვარი წარდგენა არ ქმნის, ან ზრდის სააღრიცხვო შეუსაბამობას, რა შემთხვევაშიც შემოსულობები და ზარალი მიეკუთვნება ვალდებულებების საკრედიტო რისკის ცვლილებებს და აგრეთვე წარდგენილია მოგება ან ზარალში.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგადაფარვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებაში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) ვალდებულებების შეუსრულებლობა და (iii) გადახდისუუნარობა ან გაკოტრება.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს და ფულს სალაროში. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) მათ ფლობენ საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს „SPPI"-ს, და (ii) არ წარმოადგენს "FVTPL"-ს. მხოლოდ კანონმდებლობით მინიჭებული ფუნქციები, როგორიცაა bail-in-ის შესახებ კანონი გარკვეულ ქვეყნებში, არ ახდენს გავლენას მხოლოდ ძირი და პროცენტის გადახდის ტესტზე, მანამდე სანამ, ის არ იქნება გათვალისწინებული საკონტრაქტო პირობებში, როცა ეს მახასიათებლები იქნება მიღებული მიუხედავად იმისა თუ კანონმდებლობაში ცვლილება მოხდება.

შეზღუდული ფულის ბალანსები გამორიცხულია ფული და ფულის ექვივალენტების ბალანსიდან ფულადი სასრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების მიზნებიდან გამომდინარე.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულების აღიარება ხდება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ თავის ვალდებულებებს და თავდაპირველად ხდება რეალური ღირებულებით აღიარება, ხოლო შემდგომ აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნები. როდესაც კომპანია წარმოადგენს მეიჯარეს იჯარაში რომელშიც იჯარის საგნის ფლობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი გადაეცემა მოიჯარეს, იჯარით გაცემული აქტივი წარდგენილია როგორც ფინანსური იჯარის მოთხოვნა იჯარაში წმინდა ინვესტიციის ტოლი თანხით. დაწყების თარიღისათვის იჯარაში წმინდა ინვესტია მოიცავს შემდეგ საიჯარო გადახდებს:

- ფიქსირებული გადახდები (მათ შორის შინაარსით ფიქსირებულ გადახდებთან გათანაბრებული), გამოკლებული ნებისმიერი გადასახდელი საიჯარო წახალისება.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება საწყის თარიღში (როდესაც იჯარის ვადა იწყება), იჯარაში ნაგულისხმევი დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით რათა განისაზღვროს იჯარაში წმინდა ინვესტიცია.

განსხვავება მთლიან მოთხოვნასა და მიმდინარე ღირებულებას შორის წარმოადგენს გამოუმუშავებელ ფინანსურ შემოსავალს. შემოსავალი აღიარდება იჯარის ვადის განმავლობაში წმინდა ინვესტიციის მეთოდის გამოყენებით (დაბეგვრამდე), რომელიც ასახავს მუდმივ პერიოდულ განაკვეთს. დამატებითი დანახარჯები რაც პირდაპირ მიეკუთვნება იჯარის გარიგებას შესულია ფინანსური იჯარის მოთხოვნის თავდაპირველ შეფასებაში და შემცირებულია იჯარის ვადის განმავლობაში აღიარებული შემოსავლით. იჯარებიდან ფინანსური შემოსავალი აღრიცხულია როგორც ფინანსური იჯარის შემოსავალი წლის მოგება ან ზარალში.

საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარებულია მთლიანი ვადის ECL-ის გამარტივებული მიდგომით. ECL განისაზღვრება იგივე გზით როგორც სავაჭრო მოთხოვნების შემთხვევაში ზოგადი ECL მოდელის შესაბამისად. ECL აღიარებულია ანარიცხის ანგარიშით რათა მოთხოვნები ჩამოიწეროს წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების ფინანსურ იჯარაში ნაგულისხმები საპროცენტო განაკვეთის დისკონტირებით ახლანდელ ღირებულებამდე. შეფასებული სამომავლო ფულადი ნაკადები ასახავს ფულად ნაკადებს რომელსაც ადგილი ექნებოდა საიჯარო აქტივების მიღების და გაყიდვის შემთხვევაში.

სესხები. სესხების საწყისი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით, ტრანზაქციის დანახარჯების გამოკლებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია. იმ ნასესხებ სახსრების საერთო და კონკრეტული დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), ხდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2016 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი დგება მაშინ, როდესაც (ა) ჯგუფი გასწევს ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივზე; (ბ) გასწევს ხარჯებს სესხებზე; (გ) განახორციელებს ქმედებებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღებამდე, როდესაც აქტივები არსებითად მზად არის გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ჯგუფი ახდენს იმ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებისგანაც შეიძლებოდა თავის არიდება, თუკი ის არ განახორციელებდა კაპიტალურ ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული კაპიტალიზებული დანახარჯები გამოითვლება ჯგუფის დაფინანსების საშუალო ღირებულებით (განსაკუთრებული აქტივების ხარჯებისათვის გამოიყენება საშუალო შეწონილი საპროცენტო ხარჯი), გარდა შემთხვევებისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია სპეციალურად განსაკუთრებული აქტივის მისაღებად. ასეთ შემთხვევაში, კონკრეტულ სესხებზე გაწეული ფაქტობრივი დანახარჯები ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ამ სესხების დროებითი ინვესტირებით მიღებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლის გამოქვითვით.

ფინანსური გარანტიები. ფინანსური გარანტიები ჯგუფისგან მოითხოვს განსაზღვრულ გადახდებს გარანტიის მფლობელის ზარალის კომპენსაციისთვის რომელიც მან მიიღო რადგან კონკრეტულმა მოვალემ ვერ შეასრულა დროული გადახდა სავალო ინსტრუმენტის თავდაპირველი ან მოდიფიცირებული პირობების შესაბამისად. ფინანსური გარანტიები თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, რომელიც ჩვეულებრივ დასტურდება მიღებული საკომისიოს ოდენობით. თანხა ამორტიზდება წრფივი მეთოდის საფუძველზე გარანტიის არსებობის მანძილზე. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გარანტიები ფასდება შემდეგიდან უდიდესი თანხით: (i) გარანტიის განფენილობისთვის ზარალის ანარიცხის თანხა რომელიც განსაზღვრულია ECL მოდელზე დაყრდნობით და (ii) დარჩენილი არაამორტიზებული ნაშთი თავდაპირველად აღიარებული თანხიდან. ასევე, ECL ზარალის ანარიცხი აღიარდება მისაღები საკომისიოებისთვის, რომელიც ფინანსური მგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებულია როგორც აქტივი.

საიჯარო ვალდებულებები. იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებები მოიცავს შემდეგი საიჯარო გადასახადების წმინდა ახლანდელ ღირებულებას:

- ფიქსირებული გადახდები (მოიცავს შინაარსობრივად ფიქსირებულ გადახდებს), გამოკლებული ნებისმიერი საიჯარო წახალისების მოთხოვნა,
- ინდექსზე ან განაკვეთზე დაფუძნებული ცვლადი საიჯარო გადახდები, თავდაპირველად ფასდება იჯარის ვადის დასაწყისის ინდექსით ან განაკვეთით,
- თანხები რომლის გადახდაც მოსალოდნელია ჯგუფისგან ნარჩენი ღირებულების გარანტიის სახით,
- ფასი შესყიდვის უფლების გამოყენებისას, როდესაც ჯგუფს გარკვეული აქვს რომ გამოიყენებს ამ უფლებას, და
- იჯარის შეწყვეტისათვის ჯარიმების გადახდა, თუ იჯარის პირობებში ასახულია რომ ჯგუფი გამოიყენებს ამ უფლება.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

გახანგრძლივების და შეწყვეტის უფლებები ჩართულია ყველა იჯარაში ჯგუფის მასშტაბით. ეს პირობები გამოიყენება საოპერაციო მოქნილობის მაქსიმიზაციისთვის ჯგუფის ოპერაციებში გამოყენებული აქტივების მართვისას. გახანგრძლივების და შეწყვეტის უფლებები გამოყენებადია მხოლოდ ჯგუფის და არა მეიჯარის მიერ. გახანგრძლივების უფლებები (ან პერიოდი შეწყვეტის უფლების შემდეგ) იჯარის ხელშეკრულებაში არის მხოლოდ მაშინ როდესაც საიმედოდ გარკვეულია რომ გაგრძელდება (არ იქნება შეწყვეტილი). საიჯარო გადახდები რომლებიც გადაიხდება სავარაუდოდ გარკვეული გაგრძელების უფლების გამოყენების შემდეგ ასევე ჩართულია ვალდებულების შეფასებაში.

საიჯარო გადახდები დისკონტირებულია იჯარის ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. თუ ასეთი განაკვეთის საიმედოდ შეფასება შეუძლებელია, რა შემთხვევაც ზოგადად გვაქვს ჯგუფის იჯარებთან დაკავშირებით, გამოყენებულია ჯგუფის ზღვრული სასესხო განაკვეთი და რომელიცაა განაკვეთი რომელსაც ჯგუფი გადაიხდიდა ისეთი სესხისთვის, რომლის აღებაც აუცილებელი იქნებოდა აქტივების გამოყენების უფლებების მსგავსი აქტივის შესაძენად, მსგავს ეკონომიკურ გარემოში, მსგავსი პირობებით, უზრუნველყოფით და მდგომარეობით.

ზღვრული საპროცენტო განაკვეთის განსაზღვრისას, ჯგუფი:

- სადაც შესაძლებელია, იყენებს მესამე მხარის დაფინანსებას რომელიც მიღებულია ცალკეული მოიჯარისგან იჯარის დასაწყისში, კორექტირდება რათა ასახოს ცვლილებები დაფინანსების პირობებში მას შემდეგ რაც მესამე მხარის დაფინანსება მიღებულია,
- იყენებს დაგროვების მიდგომას რომელიც იწყება ურისკო საპროცენტო განაკვეთით და კორექტირდება საკრედიტო რისკისთვის, და
- ახორციელებს კონკრეტული იჯარების კორექტირებას, მაგ. ვადა, ქვეყანა, ვალუტა და უზრუნველყოფა.

ჯგუფს აქვს განფენილობა მომავალში ინდექსზე და განაკვეთზე დაფუძნებული საიჯარო გადასახდელების მომავალში გაზრდის მიმართ, რომლებიც არ შედის საიჯარო ვალდებულებაში სანამ ადგილი ექნება ასეთ მოვლენას. როდესაც ინდექსზე ან განაკვეთზე დაფუძნებული საიჯარო გადასახდელების კორექტირება ხდება, საიჯარო ვალდებულება გადაფასდება და დაკორექტირდება აქტივების გამოყენების უფლებების საპირისპიროდ.

საიჯარო გადასახდელები ნაწილდება ძირსა და ფინანსურ ხარჯებზე. ფინანსური ხარჯები აისახება მოგება ან ზარალში იჯარის პერიოდის განმავლობაში ისე რომ აწარმოოს მუდმივი პერიოდული განაკვეთი ვალდებულების ნაშთზე ყოველი პერიოდისთვის.

აღჭურვილობის და ავტომობილების მოკლევადიან იჯარებთან და დაბალფასიანი აქტივების იჯარებთან დაკავშირებული გადასახდელები აღიარდება წრფივ საფუძველზე მოგება ან ზარალში. მოკლევადიანი იჯარებია იჯარები რომელთა ვადაც 12 თვე ან ნაკლებია. დაბალფასიანი აქტივებია მცირე ერთეულები ოფისსა და სასაწყობე სივრცეებში რომელთა ღირებულებაც 5 ათასი ლარი ან ნაკლებია.

იჯარის ხარჯების ოპტიმიზაციისთვის სახელშეკრულებო პერიოდის განმავლობაში, ჯგუფი ზოგჯერ იძლევა ნარჩენი ღირებულების გარანტიებს აღჭურვილობის იჯარებში. ჯგუფი თავდაპირველად აფასებს და აღიარებს თანხებს რომლის ტოლი ვალდებულებაც წარმოიშვება ნარჩენი ღირებულების გარანტიით როგორც საიჯარო ვალდებულების ნაწილი. ჩვეულებრივ მოსალოდნელი ნარჩენი ღირებულება იჯარის ვადის დასაწყისში ტოლია ან აღემატება გარანტირებული თანხისა და შესაბამისად ჯგუფი არ მოელის რაიმეს გადახდას გარანტიების შედეგად. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, მოსალოდნელი ნარჩენი ღირებულება გადაიხედება და კორექტირდება საჭიროებისამებრ, რათა ასახოს ფაქტობრივი ნარჩენი ღირებულებები შესადარის აქტივებზე და მოლოდინები სამომავლო ფასებზე.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

საოპერაციო იჯარა. როდესაც ჯგუფი წარმოადგენს მეიჯარეს იჯარაში რომელშიც არ გადაიცემა იჯარის საგნის ფლობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი (ე. ი. საოპერაციო იჯარა), საიჯარო გადახდები საოპერაციო იჯარიდან აღიარდება სხვა შემოსავლად წრფივი მეთოდის საფუძველზე.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულია ანგარიშგების თარიღით მოქმედი ან არსებითად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ საგადასახადო კოდექსში განახორციელა ცვლილებები, რომლის მოხედვითაც 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიებს მათ გამომუშავებულ მოგებაზე (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ ევალებათ გადაიხადონ მოგების გადასახადი, მანამ სანამ არ მოხდება ამ მოგების განაწილება ან არ ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის სახით.

მოგების გადასახადი 15% გადასახდელია „აგროსილ“ ღირებულებაზე (ე. ი. წმინდა დივიდენდები „იგროსება“ წყაროსთან დასაკავებელი („withholding“) გადასახადის 5%-ით, თუ შესაძლებელია, და იყოფა 0.85-ზე) დივიდენდის გადახდის მომენტისთვის ფიზიკური თუ არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის. 2017 წლის 1 იანვრიდან გადახდილი დივიდენდი რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე არ ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას.

დივიდენდები მოგებაზე რომელიც მიღებული იყო 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას „აგროსილ“ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო კრედიტით, რომელიც გამოითვლება როგორც დეკლარირებული და გადახდილი გადასახადი დასაბეგრ მოგებაზე vs იმავე პერიოდის მთლიანი წმინდა მოგების, რომელიც გამრავლებულია განაწილებულ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდის განაწილებაზე დაწესებულ ფაქტობრივ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯად იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად იმისა, თუ რა არის ფაქტობრივი გადახდის თარიღი ან ის პერიოდი, რომელზეც ხდება დივიდენდების გადახდა.

გარდა დივიდენდების განაწილებაზე, გადასახადი ასევე გადასახდელია იმ ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივების ან მომსახურებების უფასოდ მიწოდებასთან და წარმომადგენლობით ხარჯებთან, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. დაუყოვნებლივ იბეგრება საგადასახადო შეღავათიანი პირობების იურისდიქციებში რეგისტრირებულ საწარმოებზე წინასწარი გადახდები და სხვა სპეციფიკური ტრანზაქციები ასეთ საწარმოებთან, აგრეთვე გაცემული სესხები ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე. ამგვარი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, საგადასახადო კრედიტების გამოკლებით, მოთხოვნილ აქტივებზე ან მიღებულ მომსახურებებზე, შეპირისპირებით შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის იურისდიქციებში რეგისტრირებულ პირთათვის წინასწარი გადახდებზე ან ანაზღაურებაზე გაცემული სესხების ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე, აღირიცხება სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა მუხლში საოპერაციო ხარჯების ქვეშ.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. ხელმძღვანელობა ჯგუფის საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო ან სხვა გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. კორექტირებები გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციისთვის, გარდა პროცენტისა და საურავებისა, აღირიცხება მოგების გადასახადის დარიცხვაში. კორექტირებები გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციისთვის მოგების გადასახადში პროცენტთან და საურავებთან დაკავშრებით, აღირიცხება ფინანსურ ხარჯად და ადმინისტრაციულ ხარჯებად.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული გადასახდელი დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) გადახდილი უნდა იქნეს საგადასახადო ორგანოებისათვის უფრო ადრე ვიდრე (ა) მოხდება მომხმარებლებისგან მოთხოვნების დაფარვა ან (ბ) როდესაც საქონელი ან მომსახურება მიეწოდება მომხმარებლებს. ჩასათვლელი დღგ-ს ანაზღაურება, როგორც წესი, ხდება გადასახდელ დღგ-სთან შეპირისპირებით, დღგ-ს ანგარიშფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ს ჩათვლა ნეტო-საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების შეძენასთან დაკავშირებული ჩასათვლელი დღგ-ს გადავადება 5-დან 10 წლამდე ხდება ისეთი საწარმოების შემთხვევაში, რომელთა ბრუნვის 20%-ს დღგ-სგან გათავისუფლება ეხება ჩათვლის უფლებით.

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება „საშუალო შეწონილი“ მეთოდის საფუძველზე. მზა პროდუქციის და დაუმთავრებელი წარმოების თვითღირებულება მოიცავს ნედლეულს და მასალებს, პირდაპირ შრომითი დანახარჯებს, სხვა პირდაპირ დანახარჯებს და დაკავშირებულ საწარმოო ზედნადებ ხარჯებს (ჩვეულებრივი საწარმოო წარმადობის საფუძველზე), მაგრამ არ მოიცავს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

გადახდილი ავანსები. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ჯგუფის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ჯგუფში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება ან ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი. კომპანიის საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით. ცვლილებები კომპანიის საწესდებო კაპიტალში (საწესდებო კაპიტალში, მფლობელობაში და ა.შ ცვლილებების ჩათვლით) შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ კომპანიის მფლობელის გადაწყვეტილების საფუძველზე.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასის თანხით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებას ჯგუფი მოელის, რომ მოიპოვებს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ, გარდა მესამე მხარის სახელით მიღებული სახსრებისა. ამონაგები აღიარდება ფასდაკლებების, დაბრუნებების და დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

სერვისების გაყიდვები. ჯგუფი სერვისებს გასწევს ფიქსირებული და ცვლადი ფასების ხელშეკრულებებით. თუ ჯგუფი გადასცემს მომსახურებაზე კონტროლს გარკვეული დროის განმავლობაში, შესაბამისად ის შესასრულებელ ვალდებულებას ასრულებს გარკვეული დროის განმავლობაში, ამონაგები სერვისის გაწევიდან აღიარდება სააღრიცხვო პერიოდში რომელშიც ხდება სერვისების გაწევა. ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებებისთვის, ამონაგები აღიარდება ფაქტიურად გაწეული სერვისის შესაბამისად საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მთლიანი სერვისების გაწეული წილის პროპორციულად რადგან მომხმარებელი სერვისს და სარგებელ იღებს ერთდროულად. ეს განისაზღვრება ფაქტიურ ნამუშევარ საათებზე დაყრდნობით რომელიც დაიხარჯა მთლიანი მოსალოდნელი სამუშაო საათებიდან. თუ სახელშეკრულებო ვალდებულება არ სრულდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ამონაგები აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც ჯგუფი ასრულებს სახელშეკრულებო ვალდებულებას.

როდესაც ხელშეკრულება მოიცავს რამდენიმე შესასრულებელ ვალდებულებას, გარიგების ფასი ნაწილდება ყოველ განცალკევებულ შესასრულებელ ვალდებულებაზე განცალკევებით გასაყიდი შედარებითი ფასების საფუძველზე. როდესაც პირდაპირ დაუკვირვებელია, ისინი შეფასებული ხდება მოსალოდნელ თვითღირებულებაზე მარჟის დამატების საფუძველზე.

ამონაგების შეფასება, თვითღირებულება ან დასრულებამდე მიღწეული პროგრესი გადაიხედება თუ გარემოებები იცვლება. ნებისმიერი შედეგი რომელიც ზრდის ან ამცირებს ამონაგების ან თვითღირებულების შეფასებას აისახება მოგება ან ზარალში იმ პერიოდში, რომელშიც გარემოებები ხელმძღვანელობისათვის ცნობილი გახდა, რომლებმა გამოიწვიეს შეფასების გადახედვა.

ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში, მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდის გრაფიკის შესაბამისად. თუ ჯგუფის მიერ გაწეული სერვისი აღემატება გადახდას, აღიარდება სახელშეკრულებო აქტივი. თუ გადახდები აღემატება გაწეულ სერვისს, აღიარდება სახელშეკრულებო ვალდებულება.

თუ ხელშეკრულება შეიცავს საათობრივ ანაზღაურებას, ამონაგები აღიარდება იმ თანხით, რომლის მიღების უფლებაც ჯგუფს აქვს. მომხმარებლები ანგარიშსწორებას აწარმოებენ თვიურ საფუძველზე და ანაზღაურებაზე მოთხოვნა წარმოიშვება ინვოისის თარიღში.

თუ ხელშეკრულება შეიცავს ცვალებად ანაზღაურებას, ამონაგები აღიარდება მხოლოდ იმ თანხამდე, რომელიც უფრო სავარაუდოა რომ არ მოხდება ასეთი ამონაგების მნიშვნელოვანი კომპენსირება.

- *ამონაგები სასტუმროს მომსახურებიდან*

ამონაგები სასტუმროს ნომრების გაქირავებიდან. ამონაგები სასტუმროს ნომრების გაქირავებიდან აღიარდება როდესაც ნომრები დაკავებულია, გატარებული ღამეების საფუძველზე. ამონაგები საკონფერენციო დარბაზის გაქირავებიდან აღიარდება როდესაც მომსახურება მიეწოდება მომხმარებლებს.

ამონაგები საკვების და სასმელების რეალიზაციიდან როგორც წესი აღიარდება მომხმარებლისთვის პროდუქტის გადაცემისას.

ამონაგები სხვა მომსახურებების გაწევიდან მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რომელშიც მოხდა მომსახურების გაწევა.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

- *ამონაგები უძრავი ქონების და სასტუმროების ქსელის მართვის მომსახურებებიდან*

ამონაგები გაწეული მართვის მომსახურებიდან კონსოლიდირებულ მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რომელშიც მოხდა მომსახურების გაწევა.

ქირის შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება შესაბამისი იჯარის ვადის მანძილზე. როდესაც ჯგუფი საიჯარო წახალისებას გასწევს მოიჯარეებისთვის, წახალისება იჯარის ვადის განმავლობაში აღიარდება წრფივი მეთოდის საფუძველზე როგორც საიჯარო შემოსავლის კლება.

- *ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან*

ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან აღიარდება როდესაც სამშენებლო ხელშეკრულების შედეგი საიმედოდ გარკვეულია, ამონაგები და ხარჯები აღიარდება სახელშეკრულებო სამუშაოების შესრულების დონის მიხედვით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, რომელიც ფასდება სახელშეკრულებო სამუშაოს ფიზიკური წილის პროპორციულად.

სახელშეკრულებო სამუშაოს ვარიაციები, მოთხოვნები და წახალისებები შესულია თანხაში რომლის შეფასებაც საიმედოდაა შეფასებული და მისი გადახდაც მოსალოდნელია.

როდესაც სამშენებლო ხელშეკრულების შედეგის საიმედოდ შეფასება შეუძლებელია, სახელშეკრულებო ამონაგები აღიარდება არაუმეტეს გაწეული ხარჯების იმ თანხაზე, რისი ანაზღაურებას სავარაუდოა. სახელშეკრულებო ხარჯები აღიარდება იმ პერიოდში როდესაც მოხდა მათი გაწევა.

როდესაც სავარაუდოა რომ მთლიანი სახელშეკრულებო ხარჯები გადააჭარბებს ხელშეკრულებიდან მთლიან ამონაგებს, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი აღიარდება მაშინვე.

როდესაც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლომდე გაწეული დანახარჯების თანხას დამატებული აღიარებული მოგების თანხა და გამოკლებული აღიარებული ზარალის თანხები აღემატება შუალედური ანგარიშების თანხებს, ზედმეტობა აისახება, როგორც მოთხოვნები სამშენებლო მომსახურებიდან. როდესაც შუალედური ანგარიშების თანხები აღემატება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლომდე გაწეული დანახარჯების თანხას დამატებული აღიარებული მოგების თანხას და გამოკლებული აღიარებული ზარალის თანხებს, ზედმეტობა აისახება, როგორც ვალდებულებები სამშენებლო მომსახურებიდან. სამშენებლო მომსახურების შესრულებამდე მიღებული თანხები აღიარდება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, როგორც ვალდებულება, მიღებული ავანსები. შესრულებული სამუშაოს შესაბამისი თანხები, რომლებიც ჯერ მომხმარებელს არ გადაუხდია, აღიარდება როგორც მოთხოვნები სამშენებლო მომსახურებიდან ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

საქონლის გაყიდვა - ძირითადი საშუალებები. ამონაგები აღიარდება როდესაც საქონელზე კონტროლი გადაეცემა, შესაბამისად საქონელი მიწოდებულია მომხმარებელზე, მომხმარებელს აქვს სრული დისკრეცია საქონელზე და როდესაც აღარ არის დარჩენილი შეუსრულებელი ვალდებულება, რომელსაც შეიძლება გავლენა ქონდეს მომხმარებლის მიერ საქონლის მიღების დასტურზე. მიწოდება ხორციელდება როდესაც საქონელი იქნება მიტანილი განსაზღვრულ ადგილას, მოძველების და დაკარგვის რისკი გადადის მომხმარებელთან, და ან მომხმარებელი იღებს საქონელს კონტრაქტის შესაბამისად, მიღებაზე დათანხმების ვადები გასულია, ან ჯგუფს აქვს ობიექტური საფუძველი რომ მიღებაზე დათანხმების კრიტერიუმი დაკმაყოფილებულია.

მოთხოვნა აღიარდება საქონლის მიწოდების მომენტში, რამდენადაც დროის მოცემულ მომენტში ანაზღაურება ხდება უპირობო, რადგან მხოლოდ დროის გასვლაა საჭირო სანამ გადახდის ვადა დადგება.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

თუ ჯგუფი საქონელზე კონტროლის გადაცემის შემდეგ დამატებით მომსახურებას უწევს მომხმარებელს, ამონაგები ასეთი მომსახურებიდან მიიჩნევა განცალკევებულ შესასრულებელ ვალდებულებად და აღიარდება მომსახურების გაწევის დროის შესაბამისად.

შესაბამისად, ამონაგები აღიარდება დროის მოცემულ მომენტში, როდესაც იურიდიული უფლება გადადის მომხმარებელზე. ამონაგები აღიარდება ხელშეკრულებაში შეთანხმებული გარიგების ფასით. გარიგების ფასი არ კორექტირდება მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის ეფექტების გამო.

საპროცენტო შემოსავალი. საპროცენტო შემოსავალი ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის აღირიცხება დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. ეს მეთოდი გადაავადებს, საპროცენტო შემოსავლის ნაწილის სახით, მთლიან საკომისიოს, რომელიც მიღებულია ხელშეკრულების მხარეთა შორის და რომელიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განკვეთის განუყოფელ ნაწილს, ყველა სხვა პრემიასა თუ დისკონტს. ჩვეულებრივი საპროცენტო განაკვეთით საპროცენტო შემოსავალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის მუხლში „ფინანსური შემოსავალი“.

მოსაკრებლები, რომლებიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს, მოიცავს წარმოქმნის მოსაკრებლებს, რომლებიც მიღებული თუ გადახდილია ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივის შექმნასა თუ შეძენისთვის, მაგალითად, კრედიტუნარიანობის, გარანტიებისა თუ უზრუნველყოფის აღრიცხვისა და შეფასებისთვის, ინსტრუმენტის პირობების შეთანხმებისა და ტრანზაქციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

ფინანსური აქტივებისთვის რომლებიც წარმოქმნილია ან შეძენილია საკრედიტო გაუფასურებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი რომელიც ადისკონტირებს მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს (მოიცავს თავდაპირველ მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს) თავდაპირველი აღარებისას რეალურ ღირებულებამდე (ჩვეულებრივ წარმოდგენილია შესყიდვის ფასით). შედეგად, ეფექტური პროცენტი არის კრედიტდაკორექტირებული.

საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივების მთლიან ღირებულებასთან მიმართებაში, შემდეგის გარდა: (i) საკრედიტო გაუფასურებული ფინანსური აქტივები (ეტაპი 3), რომელთათვის საპროცენტო ამონაგები გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით მათი ამორტიზებული ღირებულების მიმართ, ECL ანარიცხის გამოკლებით და (ii) ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეძენილ ან წარმოქმნილ იქნა საკრედიტო გაუფასურებით, რომელთა ამორტიზებული ღირებულებისათვის გამოიყენება საწყისი კრედიტ-კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი.

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები. ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა, სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანების, დაზღვევის და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ. ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები გარდა კანონმდებლობით განსაზღვრული სავალდებულო გადახდის სქემისა.

ცვლილებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების შეტანისათვის საჭიროა ჯგუფის ხელმძღვანელობის დასტური, რომელმაც განახორციელა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ნების დართვა.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობების მუდმივი გადახედვა ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრულ საფუძველზე მოხდება არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. ხელმძღვანელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად იყენებს ასევე მსჯელობებს. მსჯელობებს, რომელთაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და შეფასებებს რომლებსაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების პრინციპის საფუძველზე. ამაზე მსჯელობისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, და გააანალიზა მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გავლენა ჯგუფის ოპერაციებზე.

2020 წლის 30 დეკემბერს, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ მშობელმა 'Frankston International S.A. Panama' JSC-მ მიიღო კომპანიის კაპიტალიდან 100,000 ათასი აშშ დოლარის გატანის გადაწყვეტილება. შედეგად, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შემცირდა 100,000 ათასი აშშ დოლარით და აღიარდა შესაბამისი ვალდებულების ნაშთი. შეთანხმების მიხედვით, კომპანიის მიერ 'Frankston International S.A. Panama' JSC-თვის თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ერთი წლის ვადაში.

2022 წლის 20 ოქტომბერს, შეიცვალა კაპიტალის გატანის შეთანხმება, რომელითაც გადახდის პერიოდი გაგრძელდა 2023 წლის 30 დეკემბრამდე.

როგორც ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებიდან ჩანს, ჯგუფს მაღალი ლევერიჯის კოეფიციენტი აქვს. ლევერიჯის მაღალი კოეფიციენტი გამოწვეულია ბანკისგან, დაკავშირებული მხარისგან, არადაკავშირებული მხარისგან და მშობელი საწარმოდან მიღებული სესხებით (შენიშვნა 18). ჯგუფს არ შექმნია სირთულეები სესხის დაფარვასთან დაკავშირებით რადგან მფლობელისგან მუდმივად იღებს ფინანსურ მხარდაჭერას. ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი კვლავ გაიზარდა ანგარიშგების შემდეგ პერიოდში (შენიშვნა 41) და მიღებული თანხა გამოყენებულ იქნა არსებული სესხების ნაწილის დასაფარად.

იჯარები და ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა. იმის განსასაზღვრად, ფინანსური აქტივების და საიჯარო აქტივების ფლობის არსებითად ყველა მნიშვნელოვანი რისკი და სარგებელი გადადის თუ არა მეორე მხარეებზე, მაშინ როდესაც ჯგუფი მეიჯარეა, ხელმძღვანელობა იყენებს მსჯელობებს, კონკრეტულად რომელი რისკები და სარგებლებია ყველაზე მნიშვნელოვანი და არსებითად რისგანაც შედგება ყველა რისკი და სარგებელი.

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. ჯგუფი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძვლად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების ვადები და პირობები წარმოდგენილია შენიშვნაში 6.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეფასებული გაუფასურება. ჯგუფი ატარებს ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურების ტესტს სულ მცირე წელიწადში ერთხელ. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა გამოყენების ღირებულებასა და გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებას შორის უდიდესით. ჯგუფის ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურებაში გამოყენებული ძირითადი დაშვებებისთვის იხილეთ შენიშვნა 8.

ძირითადი საშუალებების და აქტივების გამოყენების უფლებების სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად, გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ფიზიკური ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაშიც მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავებენ ჯგუფისთვის.

გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

ძირითადი საშუალებების შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენა 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა 692 ათასი ლარი (2021: 898 ათასი ლარი).

გახანგრძლივების და შეწყვეტის უფლებები. გახანგრძლივების და შეწყვეტის უფლებები ჩართულია იჯარებში ჯგუფის მასშტაბით. ეს პირობები გამოიყენება საოპერაციო მოქნილობის მაქსიმიზაციისთვის ჯგუფის ოპერაციებში გამოყენებული აქტივების მართვისას. იჯარის შეწყვეტის და გახანგრძლივების უფლებების უმრავლესობა გამოყენებადია მხოლოდ ჯგუფის მიერ და არა შესაბამისი მეიჯარის მიერ.

იჯარის ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს ყველა ფაქტსა და გარემოებას, რომლებიც ქმნიან ეკონომიკურ წახალისებას გახანგრძლივების უფლებების გამოყენების ან შეწყვეტის უფლების არ გამოყენების. იჯარის ვადა შეიცავს გახანგრძლივების უფლებებს (ან შეწყვეტის უფლების შემდგომ პერიოდს) თუ გონივრულად ივარაუდება რომ იჯარა გახანგრძლივდება (ან არ შეწყდება).

იჯარით აღებული ძირითადი საშუალებებისთვის ჩვეულებრივ შემდეგი ფაქტორებია ყველაზე რელევანტური:

- თუ შეწყვეტა (ან არ გახანგრძლივება) გულისხმობს მნიშვნელოვან ჯარიმას, ჯგუფი ჩვეულებრივ დარწმუნებულია რომ გაახანგრძლივებს (ან არ შეწყვეტს).
- თუ იჯარის საგნის გაუმჯობესებას მოსალოდნელია რომ მნიშვნელოვანი ნარჩენი ღირებულება ექნება, ჯგუფი ჩვეულებრივ დარწმუნებულია რომ გაახანგრძლივებს (ან არ შეწყვეტს).
- სხვა შემთხვევაში, ჯგუფი ითვალისწინებს სხვა ფაქტორებს, მათ შორის იჯარების ვადების, ხარჯების და საიჯარო აქტივის ჩანაცვლებით გამოწვეული საქმიანობის შეფერხების წარსულ გამოცდილებას.

ოფისების და ავტომობილების იჯარების გახანგრძლივების უფლებების უმეტესობა არ შედის საიჯარო ვალდებულებაში რადგან ჯგუფს შეუძლია ჩაანაცვლოს აქტივები მნიშვნელოვანი დანახარჯის ან საქმიანობის შეფერხების გარეშე.

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული გადასინჯული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2022 წლის 1 იანვარს:

შემოსულობები დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე, წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი, მითითება კონცეპტუალურ საფუძვლებზე - ბასს 16-ის, ბასს 37-ის და ფასს 3-ის მცირე ცვლილებები და ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებები 2018-2020 - ცვლილებები ფასს 1-ში, ფასს 9-ში, ფასს 16-ში და ბასს 41-ში (გამოცემულია 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

- ბასს 16-ის შესწორება საწარმოს უკრძალავს ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებიდან გამოქვითოს საწარმოს მიერ აქტივის დანიშნულებისამებრ მოხმარებისთვის მომზადებისას გაწეული ხარჯი მისი გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობით. მსგავსი გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, მათი წარმოების ხარჯებთან ერთად, აღიარდება მოგება ან ზარალში. საწარმო გამოიყენებს ბასს 2-ს ამ მუხლების ღირებულების შესაფასებლად. ღირებულება არ მოიცავს შემოწმების პროცესში მყოფი აქტივის ცვეთას, რადგან ის ჯერ მზად არ არის მისი დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად. ბასს 16-ის შესწორება ასევე განმარტავს, რომ საწარმო ახორციელებს იმის შემოწმებას „ფუნქციონირებს თუ არა აქტივი სათანადოდ“ მაშინ, როდესაც ის აფასებს აქტივის ტექნიკურ თუ ფიზიკურ წარმადობას. აქტივის ფინანსური წარმადობა ამ შეფასებისთვის არარელევანტურია. ამგვარად, აქტივს შეუძლია ხელმძღვანელობის განზრახვის შესაბამისად ფუნქციონირება და ექვემდებარება ცვეთას სანამ არ მიაღწევს ხელმძღვანელობის მიერ განზრახულ საოპერაციო წარმადობას.

- ბასს 37-ის შესწორებები განმარტავს „ხელშეკრულების შესრულების ხარჯების“ მნიშვნელობას. შესწორება განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი ხარჯები შედგება ამ ხელშეკრულების შესრულების დანახარჯებისაგან და იმ სხვა ხარჯების მიკუთვნებით, რომელიც პირდაპირ კავშირშია შესრულებასთან. შესწორება ასევე განმარტავს, რომ სანამ წაგებიანი ხელშეკრულების ცალკე ანარიცხი შეიქმნება, საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების შესრულებისთვის გამოყენებული იმ აქტივების ნებისმიერი გაუფასურების ზარალს, რომელსაც ადგილი ჰქონდა, მეტად, ვიდრე იმ აქტივების, რომლებიც ხელშეკრულებისთვის არის განკუთვნილი.

- ფასს 3-ში შევიდა შესწორებები, რომლებიც მიუთითებს 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე იმისათვის, რომ განისაზღვროს, თუ რას წარმოადგენს აქტივი ან ვალდებულება საწარმოთა გაერთიანებისას. შესწორების შეტანამდე, ფასს 3 მიუთითებდა 2001 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე. დამატებით, ფასს 3-ის ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებისა და პირობით ვალდებულებებისთვის. გამონაკლისი მიუთითებს, რომ გარკვეული ტიპის ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებებისთვის, საწარმომ, ფასს 3-ის გამოყენების მაგივრად ბასს 37 ან ფასიკ 21 უნდა გამოიყენოს, ნაცვლად 2018 წლის კონცეპტუალური საფუძვლებისა. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე, საწარმოს გარკვეული ვალდებულებები საწარმოთა გაერთიანებისას უნდა ეღიარებინა, რასაც ბასს 37-ის მიხედვით, არ აღიარებდა. ამგვარად, დაუყოვნებლივ, შესყიდვის შემდეგ, საწარმოს მოუწევდა მსგავსი ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და ისეთი შემოსავლის აღიარება, რომელიც არ გამოხატავდა ეკონომიკურ სარგებელს. ასევე განმარტებულია, რომ შემსყიდველმა არ უნდა აღიაროს პირობითი აქტივი შესყიდვის თარიღით, როგორც ეს განსაზღვრულია ბასს 37-ით.

- ფასს 9-ს შესწორება განმარტავს, თუ რომელი საზღაური უნდა იყოს შეყვანილი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის 10%-იან ტესტში. საზღაური შესაძლებელია გადახდილი იყოს მესამე მხარეებისთვის ან გამსესხებლისთვის. შესწორების მიხედვით, ის ღირებულება და საზღაური, რომელიც გადახდილია მესამე მხარეებისთვის არ შევა 10%-იან ტესტში.

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

- საილუსტრაციო მაგალითი 13, რომელიც თან ერთვოდა ფასს 16-ს, განახლდა რათა ამოღებული ყოფილიყო მეიჯარის მიერ გადახდების ილუსტრაცია, რომელიც უკავშირდებოდა საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებს. შესწორების მიზეზი საიჯარო წამახალისებლებთან დაკავშირებული ნებისმიერი პოტენციური გაუგებრობის აღმოფხვრაა.

- ფასს 1 იძლევა საშეღავათო უფლებას შვილობილმა საწარმომ ფასს-ები მიიღოს უფრო გვიანი თარიღით, ვიდრე მშობელმა საწარმომ. შვილობილ საწარმოს შეუძლია მისი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებით შეფასება, რაც შესული იქნებოდა მისი მშობელი საწარმოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ კონსოლიდაციის პროცედურებისთვის და საწარმოთა გაერთიანების იმ შედეგებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი საწარმო, არ შესულა შესწორებები. ფასს 1-ში შევიდა შესწორებები, რათა მიეცეს ფასს 1-ის შეღავათით მოსარგებლე საწარმოებს იმის უფლება, რომ დაგროვილი საკურსო სხვაობებიც შეაფასოს მშობელი საწარმოს მიერ წარდგენილი თანხების გამოყენებით, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორებები აფართოებს ზემოთ აღნიშნულ შეღავათს დაგროვილ საკურსო სხვაობებზე სტანდარტის პირველად გამომყენებელი საწარმოებისთვის ხარჯების შესამცირებლად. ეს შესწორება ასევე ეხება იმ მეკავშირე და ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულს საწარმოებს, რომლებმაც ისარგებლეს იმავე ფასს 1-ის შეღავათით.

- მოთხოვნა, რომ საწარმოებმა ბასს 41-ის მიხედვით რეალური ღირებულების შეფასებისას ამოიღონ დაბეგვრისთვის განსაზღვრული ფულადი ნაკადები, გაუქმებულია. ეს შესწორება მიზნად ისახავს დაბეგვრის შემდგომ საფუძველზე ფულადი ნაკადების დისკონტირების სტანდარტში არსებულ მოთხოვნასთან შესაბამისობაში ყოფნას.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება ჯგუფს არ დაუწყია.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა – ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომელიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს.

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. ამის გამო, ინვესტორებისათვის რთული იყო მსგავსი საქმიანობების სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის.

სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) მიმდინარე ღირებულების სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან დაკვირვების გზით; დამატებით (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებით (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ კომპანიის ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). დამზღვევმა მოგება უნდა აღიაროს სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფებისთვის პერიოდულად, როდესაც მოხდება დაზღვევით უზრუნველყოფა და ისინი თავისუფალი იქნებიან რისკისგან. თუ კონტრაქტთა ჯგუფი წამგებიანი ხდება, საწარმო მაშინვე აღიარებს ზარალს.

ცვლილებები ფასს 17-ში და ცვლილებები ფასს 4-ში (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები მოიცავს რამდენიმე დაზუსტებას ფასს 17-ის დანერგვასთან დაკავშირებით, ამარტივებს სტანდარტის და მასზე გადასვლის გარკვეულ მოთხოვნებს. ცვლილებები ეხება ფასს 17-ის რვა საკითხს და მიზნად არ ისახავს სტანდარტის ფუნდამენტური პრინციპების შეცვლას. ფასს 17-ში შესულია შემდეგი ცვლილებები:

- *ძალაში შესვლის თარიღი:* ფასს 17-ის ძალაში შესვლის თარიღი (ცვლილებების მიღება) გადავადდა ორი წლით 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე; ხოლო დროებითი გამონაკლისების ფიქსირებული ვადა ფასს 9-ის ფასს 4-ში გამოყენების შესახებ გადავადდა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე.
- *დაზღვევის შესაძენი ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი კომპენსირება:* კომპანიას მოეთხოვება რომ შეძენის დანახარჯების ნაწილი გადაანაწილოს ხელშეკრულების მოსალოდნელ განახლებებზე და ეს ხარჯები აღიაროს აქტივად მანამდე სანამ კომპანია აღიარებს ხელშეკრულების განახლებებს. კომპანიებს მოეთხოვებათ რომ შეაფასოს აქტივის ანაზღაურებადობა თითოეული ანგარიშგების თარიღისათვის და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში წარადგინოს ინფორმაცია აქტივის შესახებ.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

- *საინვესტიციო მომსახურებებზე მისაკუთვნებელი სახელშეკრულებო მომსახურების მარჯა:* იდენტიფიცირებული უნდა იქნეს დაფარვის ერთეულები სარგებლის რაოდენობის და მოსალოდნელი პერიოდის გათვალისწინებით, სადაზღვევო დაფარვის და საინვესტიციო მომსახურებისთვის, ცვლადი ანაზღაურების ხელშეკრულებებისთვის და სხვა ხელშეკრულებებისთვის „ინვესტიციის უკუგების მომსახურებაზე“ ზოგადი მოდელით. საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა აისახოს ფულად ნაკადებში სადაზღვევო ხელშეკრულების ფარგლებში, იმ დონემდე, სადამდეც კომპანია გასწევს ასეთ აქტივობებს და გააუმჯობესებს სადაზღვევო დაფარვის სარგებლებს პოლისის მფლობელებისთვის.

- *ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებები - ზარალის კომპენსირება:* როდესაც კომპანია თავდაპირველი აღიარებისას აღიარებს ზარალს წაგებიანი სადაზღვევო ხელშეკრულებების ჯგუფისთვის ან ჯგუფისთვის დამატებითი წაგებიანი ხელშეკრულებების დამატებისას, კომპანიამ უნდა დააკორექტიროს სახელშეკრულებო მომსახურების მარჯა დაკავშირებული გადაზღვევის ხელშეკრულებების ფლობილი ჯგუფისთვის და აღიაროს შემოსავალი ფლობილ გადაზღვევის ხელშეკრულებებზე. ზარალის ოდენობა რომელიც კომპენსირდება გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან განისაზღვრება სადაზღვევო ხელშეკრულების აღიარებული ზარალის და მოთხოვნის პროცენტულობის გამრავლებით, რომელის ანაზღაურებასაც კომპანია მოელის გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან.

ეს მოთხოვნა გამოყენებულ უნდა იქნეს როდესაც გადაზღვევის ხელშეკრულება აღიარებულია სადაზღვევო ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი ზარალის აღიარებამდე ან იგივე დროს.

სხვა ცვლილებები: სხვა ცვლილებები მოიცავს გამონაკლისებს საკრედიტო ბარათის (ან მსგავს) ხელშეკრულებებზე და სესხის ზოგ ხელშეკრულებაზე; სადაზღვევო ხელშეკრულების აქტივებისა და ვალდებულებების წარდგენაზე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, ჯგუფების მაგივრად პორტფელებში; რისკის მიტიგაციის ოფციონის გამოყენებას როდესაც ფინანსური რისკების მიტიგაცია იყენებს გადაზღვევის ხელშეკრულებებს და არაწარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს რეალური ღირებულების მოგება ან ზარალში ასახვით; საღრიცხვო პოლიტიკის არჩევანი წინასწარი შუალედური ფინანსური ანგარიშგების შეფასებების შეცვლისას როდესაც გამოიყენება ფასს 17; საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლის გადახდები რომლებიც დარიცხვადია პოლისის მფლობელებზე დაზღვევის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად ხელშეკრულების შესასრულებელ ფულად ნაკადებზე; და შერჩეული გადასვლის შემსუბუქებები და სხვა მცირე ცვლილებები.

ბასს 1-ის ცვლილებები და ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2: საღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 1 განახლდა რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ რომ განმარტონ არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია უფრო ვრცლად ვიდრე მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკები. ცვლილება გვაწვდის არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებას. ცვლილება ასევე აზუსტებს რომ საღრიცხვო პოლიტიკა არსებითია თუ, მისი გამჟღავნების გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაიგონ ფინანსური ანგარიშგების სხვა არსებითი ინფორმაცია. ცვლილებაში მოცემულია საღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები რომლებიც სავარაუდოდ არსებითია საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბასს 1-ის ცვლილება ასევე განმარტავს რომ არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია წარდგენილ უნდა იქნეს.

თუმცა, თუ ასეთი ინფორმაცია წარდგენილია, მან არ უნდა დაფაროს არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია. ამ ცვლილების მხარდასაჭერად, ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2 „არსებითობაზე მსჯელობის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა რათა მოეცა მითითება თუ როგორ უნდა იქნას გამოყენებული არსებითობის ცნება საღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებებში.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ბასს 8-ის ცვლილებები: საანრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 8-ის ცვლილება აზუსტებს თუ როგორ უნდა განასხვავონ კომპანიებმა საანრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება საანრიცხვო შეფასებების ცვლილებისგან. ამჟამად კომპანია აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ერთეული ტრანზაქციიდან წარმოშობილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი - ცვლილებები ბასს 12-ში (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 12-ის ცვლილებები აკონკრეტებს თუ როგორ აღირიცხოს გადავადებული გადასახადი ისეთ ტრანზაქციებზე როგორიცაა იჯარები და დეკომისიის ვალდებულებები. კონკრეტულ გარემოებებში, საწარმოები თავისუფლდებიან გადავადებული გადასახადის აღიარებისგან როდესაც აქტივებს და ვალდებულებებს პირველად აღიარებენ. ცვლილებამდე, მათთვის ზოგჯერ გაუჩვეველი იყო როდის ესარგებლათ გამონაკლისით იჯარებსა და დეკომისიის ვალდებულებებში - ტრანზაქციებში როდესაც აქტივიცა და ვალდებულებაც აღიარდება. ცვლილებამ დააზუსტა თუ რას არ უშვებს გამონაკლისი და რა მოეთხოვებათ საწარმოებს ასეთი ტრანზაქციებზე გადავადებული გადასახადის აღიარებისას.

ცვლილება ავალდებულებს საწარმოებს რომ გადავადებული გადასახადი აღიარონ ასეთი ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც წარმოშობს თანაბარ დასაბეგრ და გამოსაქვით დროებით სხვაობებს.

გარდამავალი ოფცია მზღვეველებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს - ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ფასს 17-ში გარდამავალი მოთხოვნების ცვლილება მზღვეველებს ამლევს ოფციას, რომელიც მიზნად ისახავს ინვესტორებისთვის ინფორმაციის სარგებლიანობის გაუმჯობესებას ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას. ცვლილება ეხება მხოლოდ მზღვეველების გადასვლას ფასს 17-ზე და არ ახდენს გავლენას ფასს 17-ის სხვა მოთხოვნებზე. ფასს 17-ისა და ფასს 9-ის გადასვლის მოთხოვნები გამოიყენება სხვადასხვა თარიღზე და გამოიწვევს შემდეგ ერთჯერად კლასიფიკაციის განსხვავებებს ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას წარმოდგენილ შედარებით ინფორმაციაში: მიმდინარე ღირებულებით შეფასებულ სადაზღვევო ხელშეკრულების ვალდებულებებსა და ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ნებისმიერ ფინანსურ აქტივს შორის აღრიცხვის შეუსაბამობას; და თუ საწარმო ირჩევს ფასს 9-ისთვის შედარებითი ინფორმაციის გადაანგარიშებას, კლასიფიკაციის განსხვავებები შესადარის პერიოდში აღიარებაშეწყვეტილ ფინანსურ აქტივებს (რომელზეც ფასს 9 არ გამოიყენება) და სხვა ფინანსურ აქტივებს შორის (რომლებზეც ფასს 9 გამოიყენება). ცვლილება დაეხმარება მზღვეველებს თავიდან აიცილონ ეს დროებითი ბუღალტრული შეუსაბამობები და, შესაბამისად, გააუმჯობესონ შესადარისი ინფორმაციის სარგებლიანობა ინვესტორებისთვის. ის ამას ახორციელებს მზღვეველებისთვის ფინანსური აქტივების შესახებ შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის შესაძლებლობის მინიჭებით. ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, ერთეულებს, შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, მიეცემათ უფლება, გამოიყენონ კლასიფიკაციის გადაფარვა ფინანსურ აქტივზე, რომლის შესახებაც საწარმო არ განაახლებს ფასს 9-ის შედარებით ინფორმაციას. ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, საწარმოებს, შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, მიეცემათ უფლება, გამოიყენონ კლასიფიკაციის გადაფარვა ფინანსურ აქტივზე, რომლისთვისაც საწარმო არ განაახლებს ფასს 9-ის შესადარის ინფორმაციას. გადასვლის ოფციონი ხელმისაწვდომი იქნება ყოველი ინსტრუმენტისთვის ცალ-ცალკე; საწარმოს მიეცემა უფლება, წარმოადგინოს შესადარისი ინფორმაცია, თითქოს ფასს 9-ის კლასიფიკაციისა და შეფასების მოთხოვნები ამ ფინანსურ აქტივზე გამოყენებული იყო, მაგრამ არ მოეთხოვება საწარმოს, გამოიყენოს ფასს 9-ის გაუფასურების მოთხოვნები; და საწარმოს, რომელიც იყენებს ფინანსურ აქტივზე კლასიფიკაციის გადაფარვას, მოეთხოვება გამოიყენოს გონივრული და დასაბუთებული ინფორმაცია, რომელიც ხელმისაწვდომია გადასვლის თარიღისთვის, რათა დადგინდეს, თუ როგორ მოელის საწარმო, ამ ფინანსური აქტივის კლასიფიკაციას, ფასს 9-ის გამოყენებით.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ცვლილებები ფასს 16-ში იჯარა: საიჯარო ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები ეხება გაყიდვისა და უკუიჯარის ოპერაციებს, რომლებიც აკმაყოფილებს ფასს 15-ის მოთხოვნებს გაყიდვის სახით აღრიცხვის შესახებ. ცვლილებები მოითხოვს, რომ გამყიდველმა-მოიჯარემ შემდგომში შეაფასოს ვალდებულებები, რომლებიც წარმოიქმნება გარიგებიდან და ისე, რომ არ აღიაროს რაიმე სახის შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც დაკავშირებულია მის მიერ შენარჩუნებულ გამოყენების უფლებასთან. ეს ნიშნავს ისეთი შემოსულობის გადავადებას მაშინაც კი, თუ არსებობს ვალდებულება განხორციელდეს ცვლადი გადახდები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა თუ განაკვეთზე.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომში განახლდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ეს მცირე ცვლილებები აზუსტებს თუ როგორ კლასიფიცირდება ვალდებულებები გრძელვადიანად ან მიმდინარედ, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით.

სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. 2022 წლის ოქტომბრის ცვლილებამ დაადგინა რომ სესხის პირობები რომლებიც ძალაში შედის ანგარიშგების თარიღის შემდგომ, არ მოქმედებს სესხის მიმდინარედ ან გრძელვადიანად შეფასებაში ანგარიშგების თარიღისთვის. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. ვალდებულება კლასიფიცირდება მიმდინარედ თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან მიღებულია მხოლოდ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის პირობა ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, ცვლილებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის გადაფარვასაც კომპანია მის კაპიტალში შესაძლო გარდაქმნის გზით აპირებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარ წილობრივ ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი.

გარდა ზემოთ აღწერილისა, არ არის მოსალოდნელი რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა ზოგადად, როდესაც მხარეები ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთები შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ხელმძღვანელობა	სხვა დაკავშირებული მხარე
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	9	-	-	-	126,297
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	10	-	-	-	(1,236)
გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	11	-	7,803	-	-
გაცემული სესხები	14	-	3,586	-	2,022
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	15	-	11	-	1
მომხმარებლებიდან მისაღები სახელშეკრულებო სამუშაოსთვის	15	-	213	-	480
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	15	-	-	-	58
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	15	-	-	-	252
გადახდილი ავანსები საოპერაციო იჯარისთვის	15	-	-	-	26
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან	15	-	4	-	1,078
მართვის საზღაურის და დარიცხვების მოთხოვნები (*)	15	-	-	-	70
ფული და ფულის ეკვივალენტები	16	-	33,054	-	-
მოთხოვნები მეწილის მიმართ კაპიტალის გაზრდისთვის, გრძელვადიანი	17	-	-	-	865
სესხები	18	(129,634)	-	-	(149)
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	20	-	(718)	-	(11)
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შესყიდვისთვის	20	-	(1)	-	(295)
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი საიჯარო ვალდებულებები	20	-	(16)	-	(2)
სხვა ვალდებულებები	20	-	(54)	-	(30)
მიღებული ავანსები სამშენებლო ხელშეკრულებებისთვის	20	-	-	-	(347)
ვალდებულებები საკუთარი კაპიტალის მფლობელებთან	20	-	-	-	(270,200)
მართვის საზღაური და დარიცხული ვალდებულებები (*)	20	-	-	-	(3,491)
სხვა მიღებული ავანსები	20	-	-	-	(58,990)
გადასახდელი ხელფასები		-	-	(306)	-

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთები შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ხელმძღვანელობა	სხვა დაკავშირებული მხარე
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	10	-	-	(1,712)
გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	11	7,417	-	-
გაცემული სესხები	14	1,518	-	752
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე დარიცხული პროცენტი	14	82	-	43
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	15	8	-	-
მომხმარებლებიდან მისაღები სახელშეკრულებო სამუშაოსთვის	15	-	-	984
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	15	-	-	104
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	15	-	-	226
გადახდილი ავანსები საოპერაციო იჯარისთვის	15	-	-	26
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან	15	119	-	45
მართვის საზღაურის და დარიცხვების მოთხოვნები (*)	15	-	-	170
მოთხოვნები შვილობილის გაყიდვიდან	15	-	-	37,485
ფული და ფულის ეკვივალენტები	16	4,660	-	-
მოთხოვნები მეწილის მიმართ კაპიტალის გაზრდისთვის	17	-	-	1,928
სესხები	18	(69)	-	(12,806)
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	20	(368)	-	(49)
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შესყიდვისთვის	20	(50)	-	(440)
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი საიჯარო ვალდებულებები	20	(12)	-	(4)
სხვა ვალდებულებები	20	(66)	-	(17)
მიღებული ავანსები სამშენებლო ხელშეკრულებებისთვის	20	-	-	(351)
ვალდებულებები საკუთარი კაპიტალის მფლობელებთან	20	-	-	(309,760)
მართვის საზღაური და დარიცხული ვალდებულებები (*)	20	-	-	(1,912)
სხვა მიღებული ავანსები	20	-	-	(43,598)
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	21	-	(429)	-

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგია:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ხელმძღვანელობა	სხვა დაკავშირებული მხარე
ფინანსური შემოსავალი ოჯარაში წმინდა ინვესტიციაზე	9	-	-	-	14,697
ამონაგები აქტივების მართვიდან	22	-	-	-	530
ამონაგები თავდაპირველი სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	22	-	261	-	397
შემოსავალი გაქირავებიდან	22	-	30	-	-
სხვა არასაოპერაციო ჭირის შემოსავალი		-	59	-	57
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალები		-	22	-	56
მართვის საზღაური და დარიცხვები (*)	25	-	-	-	(1,666)
ძირითადი საშუალებების შეკეთება და მოვლა	25	-	(1,033)	-	-
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	25	-	(454)	-	(9)
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა	25	-	(259)	-	-
მოკლევადიან ოჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	25	-	(26)	-	-
კომუნალური ხარჯები	25	-	(1)	-	(26)
სხვა ხარჯები	25	-	(1)	(3)	(20)
მებაღეობისა და გამწვანების ხარჯები	25	-	-	-	(13)
დაზღვევის ხარჯები	25	-	(10)	-	-
ხელფასები და სარგოები	27	-	-	(1,895)	-
დირექტორთათვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გაცემული ფულადი პრემიები	27	-	-	(516)	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	27	-	-	(35)	-
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	27	-	-	(13)	-
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	27	-	-	(15)	-
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე	33	-	216	-	117
საპროცენტო შემოსავალი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	33	-	37	-	-
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ნაშთებზე	33	-	14	-	-
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე ფინანსური ინსტიტუტებიდან	33	-	(3)	-	-
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე არაფინანსური ინსტიტუტებიდან	33	(2,342)	(3)	-	(1,695)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	33	-	-	-	(102)
სხვა არაოპერაციული შემოსავალი ოჯარიდან		-	59	-	57
სხვა არაოპერაციული შემოსვლები		-	22	-	56
სამივლინებო ხარჯები		-	(2)	(6)	(28)
კორპორატიული მასპინძლობა და გართობა		-	-	-	(12)
მოგება ძირითადი საშუალებების გასვლიდან		-	-	-	46

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგია:

	შენიშვნა	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ხელმძღვანელობა	სხვა დაკავშირებული მხარე
ამონაგები აქტივების მართვიდან	22	-	-	535
ამონაგები თავდაპირველი სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	22	-	-	3,613
შემოსავალი გაქირავებიდან	22	33	-	-
სხვა არასაოპერაციო ქირის შემოსავალი		101	-	111
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალები		35	-	40
დაზღვევის ხარჯები	25	(16)	-	-
ტრანსპორტირების ხარჯები	25	-	-	(15)
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	25	(750)	-	(77)
მართვის საზღაური და დარიცხვები (*)	25	-	-	(1,684)
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	25	(65)	-	(15)
კომუნალური ხარჯები	25	(1)	-	(26)
კომუნიკაციის ხარჯები	25	(2)	-	-
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა	25	(96)	-	(2)
მეგაღეობისა და გამწვანების ხარჯები	25	-	-	(50)
სხვა ხარჯები	25	(8)	-	(1)
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	27	-	(1,975)	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	27	-	(37)	-
დირექტორთათვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გაცემული ფულადი პრემიები	27	-	(481)	-
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	27	-	(10)	-
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	27	-	(3)	-
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე	33	83	-	91
საპროცენტო შემოსავალი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	33	33	-	-
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ნაშთებზე	33	12	-	-
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე ფინანსური ინსტიტუტებიდან	33	(17)	-	-
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე არაფინანსური ინსტიტუტებიდან	33	-	-	(1,297)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	33	-	-	(141)
სხვა არაოპერაციული შემოსავალი იჯარიდან		101	-	111
სხვა არაოპერაციული შემოსვლები		35	-	40

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელი პირების (ჯგუფის შვილობილი კომპანიების გენერალური დირექტორების, ფინანსური დირექტორების და შპს პარაგრაფ შეკვეთილის ოპერაციების დირექტორების) ანაზღაურება შედგება ხელფასების და პრემიებისგან.

(*) - 2017 წელს, ჯგუფი შევიდა წილის მართვის და ზოგადი მართვის მომსახურების შეთანხმებაში შპს „ჯი სი ეფ პარტნიორები“-თან (GCFP), რომელიც სხვა დაკავშირებული მხარეა. წილის მართვის შეთანხმება ეხება GTDF-ის ინვესტიციის წილის მართვას მის შვილობილებში და იმის უზრუნველყოფას რომ ინვესტირებული საწარმო საქმიანობს სწორად და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ზოგადი მართვის მომსახურების შეთანხმება GCFP-ს უფლებას აძლევს რომ წარმართოს, იყოს ჩართული, განახორციელოს მონიტორინგი და ზედამხედველობა მართვაში მყოფი ჯგუფის ყოველდღიური საქმიანობისა. წილის მართვის ანაზღაურება ფიქსირებულია და განისაზღვრება ხელშეკრულებით, ხოლო ზოგადი მართვის მომსახურებისთვის, დამოკიდებულია პროექტის შეფასებულ თვითღირებულებაზე რომელიც მოიცავს პროექტის შეფასებულ ინვესტიციას.

სხვა უფლებები და ვალდებულებები რომლებიც უკავშირდება ჯგუფის ყველა მიღებულ გარანტიას, არის დაკავშირებული მხარეებიდან, დეტალები განმარტებულია შენიშვნაში 35.

8 ძირითადი საშუალებები

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	მიწა	შენობები	დანადგარები და აღჭურვილობა	ავტომობილები	ავეჯი და მოწყობილობები	კომპიუტერები და აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	დაუმთავრებელი მშენებლობა [*]	იჯარით გაცემული აქტივები	სულ
თვითღირებულება											
2021 წლის 1 იანვარს		**106,716**	**125,111**	**34,350**	**2,586**	**41,216**	**5,021**	**7,008**	**430,282**	**411**	**752,701**
დამატებები		-	-	74	297	230	85	2,463	128,436	-	131,585
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია		-	-	-	-	-	-	-	8,569	-	8,569
გასვლები		-	-	-	-	-	-	-	(417)	-	(417)
ჩამოწერები		-	-	(1)	-	-	-	-	(93)	-	(94)
გადატანა კატეგორიებს შორის		-	323	(8)	-	(552)	-	4	233	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერს		**106,716**	**125,434**	**34,415**	**2,883**	**40,894**	**5,106**	**9,475**	**567,010**	**411**	**892,344**
დამატებები		170	-	308	255	756	339	3,477	110,014	-	115,319
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია		-	-	-	-	-	-	-	11,202	-	11,202
გასვლები		-	-	-	(149)	-	(6)	(30)	(476)	-	(661)
ჩამოწერები		-	-	(5)	-	-	(14)	(9)	(122)	-	(150)
გადატანა კატეგორიებს შორის		-	116,226	2,907	-	7,048	-	579	(126,760)	-	-
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში		(1,033)	(116,580)	(4,705)	(235)	(9,139)	(1,222)	(4,732)	-	-	(137,646)
გადატანა სხვა აქტივებში		-	-	-	-	-	-	-	(967)	-	(967)
2022 წლის 31 დეკემბერს		**105,853**	**125,080**	**32,920**	**2,754**	**39,559**	**4,203**	**8,760**	**559,901**	**411**	**879,441**

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

	შენიშვნა	მიწა	შენობები	დანადგარები და აღჭურვილობა	ავტომობილები	ავეჯი და მოწყობილობები	კომპიუტერები და აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	დაუმთავრებელი მშენებლობა (*)	იჯარით გაცემული აქტივები	სულ
დაგროვილი ცვეთის ხარჯები											
2021 წლის 1 იანვარს		-	(3,157)	(4,148)	(939)	(12,513)	(1,381)	(489)	-	(12)	(22,639)
წლის ცვეთის ხარჯები	28	-	(674)	(1,591)	(407)	(4,904)	(1,002)	(357)	-	(46)	(8,981)
დაუმთავრებელ მშენებლობაში კაპიტალიზებული ცვეთა		-	-	(120)	-	-	-	-	-	-	(120)
2021 წლის 31 დეკემბერს		-	(3,831)	(5,859)	(1,346)	(17,417)	(2,383)	(846)	-	(58)	(31,740)
წლის ცვეთის ხარჯი	28	-	(667)	(1,283)	(381)	(3,509)	(763)	(273)	-	(46)	(6,922)
გასვლები		-	-	31	84	3	11	-	-	-	129
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში	9	-	148	880	84	539	306	244	-	-	2,201
დაუმთავრებელ მშენებლობაში კაპიტალიზებული ცვეთა		-	-	(151)	-	-	-	-	-	-	(151)
2022 წლის 31 დეკემბერს		-	(4,350)	(6,382)	(1,559)	(20,384)	(2,829)	(875)	-	(104)	(36,483)
დაგროვილი გაუფასურების ზარალები											
2021 წლის 1 იანვარს		-	(119,749)	(23,871)	-	(16,672)	-	(1,315)	(2,191)	-	(163,798)
წლის გაუფასურების ხარჯები		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერს		-	(119,749)	(23,871)	-	(16,672)	-	(1,315)	(2,191)	-	(163,798)
წლის გაუფასურების ხარჯები		-	-	(286)	(573)	-	(14)	(1,502)	(62,503)	-	(64,878)
2022 წლის 31 დეკემბერს		-	(119,749)	(24,157)	(573)	(16,672)	(14)	(2,817)	(64,694)	-	(228,676)
საბალანსო ღირებულება											
2021 წლის 1 იანვარს		**106,716**	**2,205**	**6,331**	**1,647**	**12,031**	**3,640**	**5,204**	**428,091**	**399**	**566,264**
2021 წლის 31 დეკემბერს		**106,716**	**1,854**	**4,685**	**1,537**	**6,805**	**2,723**	**7,314**	**564,819**	**353**	**696,806**
2022 წლის 31 დეკემბერს		**105,853**	**981**	**2,381**	**622**	**2,503**	**1,360**	**5,068**	**495,207**	**307**	**614,282**

(*) დაუმთავრებელი მშენებლობა მოიცავს სასტუმრო ქონების მშენებლობას. მშენებლობის დასრულებისას, აქტივები გადავა შენობების კატეგორიაში.

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

კომპანია ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნებს აღიარებს როგორც გადატანას ძირითადი საშუალებების კატეგორიიდან (შენიშვნა 9).

გაუფასურების ტესტი. ხელმძღვანელობამ გამოავლინა გაუფასურების ინდიკატორები და გააკეთა გაუფასურების ტესტის თავდაპირველი შეფასება. ამ ანალიზზე დაყრდნობით, თაბორის მთაზე მიმდინარე სასტუმროს მშენებლობასთან დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების ანაზღაურებადი ღირებულება მნიშვნელოვნად განსხვავდება მისი საბალანსო ღირებულებისგან 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის. ხელმძღვანელობამ გადაწყვიტა გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი ექსპერტის, შპს „იუ ეიჩ ვაის“ დაქირავება, რათა განისაზღვროს ანაზღაურებადი ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის.

ექსპერტებმა ანაზღაურებადი ღირებულება განსაზღვრეს ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულისათვის (CGU) როგორც უდიდესი თანხა გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა (FVLCD), და გამოყენების ღირებულებას (VIU) შორის.

ექსპერტებმა VIU-ს შეფასებისას გამოიყენეს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (DCF) მეთოდი და შეფასებაში დაეყრდნენ აქტივის მიერ ამონაგების გენერირების უნარს 5 წლიანი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების გამოყენებით, ქონების წმინდა მიმდინარე ღირებულების დასადგენად. გამომდინარე იქიდან რომ სავარაუდოდ ქონებისგან გაგრძელდება ფულადი ნაკადების წარმოქმნა შემდგომ პერიოდშიც, გამოითვლება მისი გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთები პერპეტუიტში (terminal value) და დისკონტირდება ახლანდელ ღირებულებამდე.

შემოსავლის მიდგომა (გამოყენების ღირებულება) უარყოფით მიმდინარე ღირებულებას აჩვენებს.

CGU-ს რეალური ღირებულების გამოსათვლელად გამოიყენება თვითღირებულების მეთოდი, ე.ი., ფასდება მიწის ნაკვეთის ღირებულება და შემდეგ ემატება მიმდინარე მშენებლობის ცვეთადი ჩანაცვლების ღირებულება (DRC). შემოსავლის მიდგომა უარყოფით ღირებულებას აჩვენებს რაც იმას ნიშნავს რომ შენობების და ნაგებობების ეკონომიკური მოძველება 100%-ს უდრის. შედეგად, შენობების და ნაგებობების DRC ეკონომიკური მოძველების გათვალისწინებით - ნულის ტოლია. ექსპერტებმა დაასკვნეს რომ ქონების ანაზღაურებადი ღირებულება მიწის ნაკვეთის (ცარიელი) საბაზრო ღირებულების ტოლია.

	31 დეკემბერი 2022	
	FVLCD	VIU
ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული (CGU)	65,644	(19,710)

CGU-ს საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 130,522 ათას ლარს, რაც მის ანაზღაურებად ღირებულება 65,644 ათას ლარზე ნაკლებია და 64,878 ათასი ლარის გაუფასურების ზარალი აღიარდა მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. გაუფასურების ზარალი გადანაწილდა მიწის გარდა ყველა CGU-ზე, ძირითადი საშუალებების ყველა კატეგორიაზე.

რეალური ღირებულების შეფასება კატეგორიზებულია რეალური ღირებულების მესამე დონეზე, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებულ შემავალ მონაცემებზე დაყრდნობით.

9 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან

2022 წლის იანვარში, ჯგუფმა ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ მიწის ნაწილის, შენობის და მოძრავი ქონების 2 წლით იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით. იჯარის ვადის შემდეგ, მეიჯარე აქტივების საკუთრების უფლებას მოიჯარეს გადასცემს.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

	1 წელი	2 წელი	3 წელი	4 წელი	5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
არადისკონტირებული ფინანსური იჯარის გადახდების მოთხოვნები	142,977	-	-	-	-	-	142,977
გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი	(16,680)	-	-	-	-	-	(16,680)
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	126,297	-	-	-	-	-	126,297

	2022	2021
ზარალი ფინანსური იჯარის თავდაპირველი აღიარებისას	(23,888)	-
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან	14,697	-

კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გასაზომად არსებობის მთელი პერიოდის ზარალის ანარიცხს იყენებს ყველა ფინანსური იჯარის მოთხოვნისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნულის ტოლია (2021 წლის 31 დეკემბერი: ნული).

ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ეფექტურადაა უზრუნველყოფილი იჯარის აქტივებით აქტივების კომპანიისათვის დაბრუნების უფლებით, მეორე მხარის გადახდისუუნარობის შემთხვევაში. ასეთი უზრუნველყოფა შესაძლოა გაანალიზდეს შემდეგნაირად:

	2022	2021
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:		
- შენობები	106,967	-
- ავეჯი და მოწყობილობები	8,386	-
- დანადგარები და აღჭურვილობა	4,317	-
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	1,121	-
- მიწა	949	-
- ავტომობილები	215	-
- სხვა აქტივები	4,342	-
სულ მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან 31 დეკემბრის მდგომარეობით	126,297	-

9 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან (გაგრძელება)

უზრუნველყოფის ფინანსური ეფექტი წარდგენილია უზრუნველყოფის ცალკეული ღირებულებების განმარტებებით ისეთი აქტივებისთვის (i) რომელთა უზრუნველყოფაც და სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებები უდრის ან აღემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას („ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები“) და (ii) რომელთა უზრუნველყოფაც და სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებები ნაკლებია აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე („არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები“). უზრუნველყოფის ეფექტი 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის:

	ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები		არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები	
	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:				
- შენობები	106,967	113,867	-	-
- ავეჯი და მოწყობილობები	-	-	8,386	6,884
- დანადგარები და აღჭურვილობა	-	-	4,317	3,161
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	-	-	1,121	672
- მიწა	949	1,034	-	-
- ავტომობილები	-	-	215	117
- სხვა აქტივები	-	-	4,342	4,247

10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები

ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული 2 საოფისე სივრცე, 2 საწყობი და მიწის ნაკვეთი 3-10 წლით. 2022 წლის დეკემბერში, ჯგუფმა გაახანგრძლივა საოფისე სივრცის და ორივე საწყობის იჯარის ვადა 2023 წლის აპრილამდე.

მოძრაობები აქტივების გამოყენების უფლებების საბალანსო ღირებულებებში იყო შემდეგი:

			შენობები		
	შენიშვნა	მიწა	საოფისე ქონება	საწყობის ქონება	სულ
საბალანსო ღირებულება					
2021 წლის 1 იანვარს		**90**	**1,470**	**101**	**1,661**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება		-	14	1,232	1,246
წლის ცვეთის ხარჯი	28	(3)	(211)	(749)	(963)
2021 წლის 31 დეკემბერს		**87**	**1,273**	**584**	**1,944**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება		-	5	305	310
წლის ცვეთის ხარჯი	28	(4)	(210)	(681)	(895)
2022 წლის 31 დეკემბერს		**83**	**1,068**	**208**	**1,359**

10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები (გაგრძელება)

ჯგუფს აღიარებული აქვს შემდეგი საიჯარო ვალდებულებები:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	1,239	1,719
საწყობის ქონების საიჯარო ვალდებულება	192	590
მიწის საიჯარო ვალდებულება	90	90
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**1,521**	**2,399**
მათ შორის:		
გრძელვადიანი	1,123	1,581
მიმდინარე	398	818
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**1,521**	**2,399**

მოძრაობები საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში განმარტებულია შენიშვნაში 39.

იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები:

	შენიშვნა	2022	2021
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯი	28	(895)	(963)
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები (შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში და ადმინისტრაციულ ხარჯებში)	25	(321)	(555)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე (შესულია ფინანსურ ხარჯებში)	33	(135)	(203)
წმინდა საკურსო შემოსულობა უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებებზე	33	325	313
სულ		**(1,026)**	**(1,408)**

11 კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	82,437	59,971
გადახდილი ავანსები ძირითადი საშუალებების შესაძენად	16,977	7,550
გადახდილი ავანსები არამატერიალური აქტივების შესაძენად	59	27
გადახდილი ავანსები სხვა აქტივების შესაძენად	1	1
სულ კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები	**99,474**	**67,549**
გამოკლებული: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები	(9,783)	(2,229)
სულ კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები, წმინდა	**89,691**	**65,320**

11 კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები (გაგრძელება)

კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	გადახდილი ავანსები ძირითადი საშუალებების შესაძენად	გადახდილი ავანსები არამატერიალური აქტივების შესაძენად	გადახდილი ავანსები სხვა აქტივების შესაძენად	სულ
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 1 იანვარს	**64,242**	**19,955**	**34**	**4**	**84,235**
დამატებები	32,205	11,349	-	1,299	44,853
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(31,326)	(24,303)	(7)	(1,281)	(56,917)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(3,781)	(1,272)	-	(21)	(5,074)
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა, შესაბამის ვალდებულებებთან ურთიერთგაქვითვით	(1,226)	(25)	-	-	(1,251)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	-	(141)	-	-	(141)
გამოუყენებელი სარეზერვო თანხების კომპენსირება	(363)	(22)	-	-	(385)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	**59,751**	**5,541**	**27**	**1**	**65,320**
დამატებები	75,233	29,284	92	7,501	112,110
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(31,917)	(19,082)	(53)	(5,772)	(56,824)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(3,126)	(537)	(7)	(55)	(3,725)
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა, შესაბამის ვალდებულებებთან ურთიერთგაქვითვით	(17,065)	11	-	(1,674)	(18,728)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(8,071)	(1,687)	-	-	(9,758)
გამოუყენებელი სარეზერვო თანხების კომპენსირება	-	2,009	-	-	2,009
ამოუღებადი მოთხოვნების ჩამოწერა	-	(25)	-	-	(25)
გამოუყენებელი სარეზერვო თანხების კომპენსირება	(986)	(249)	-	-	(1,235)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშება	547	-	-	-	547
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**74,366**	**15,265**	**59**	**1**	**89,691**

კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალის ანარიცხების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	2022	2021
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 1 იანვარს	**(2,229)**	**(2,088)**
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი წლის განმავლობაში	(9,758)	(141)
გადახდილი ავანსების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება	2,009	-
თავდაპირველი ანარიცხის ურთიერთგაქვითვა გადახდილი ავანსების ნაშთთან	220	-
ამოუღებადი მოთხოვნების ჩამოწერა	(25)	-
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 31 დეკემბერს	**(9,783)**	**(2,229)**

12 მარაგები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფაიფური	1,697	42
თეთრეული	1,572	-
სამზარეულოს მასალები	1,469	21
სამშენებლო მასალები	975	824
მასალები სტუმრებისთვის	713	542
სარემონტო და სათადარიგო ნაწილები	680	562
საკვები	677	492
დასუფთავების საშუალებები	491	150
სასმელები	284	281
ვერცხლი	262	7
მინა	261	33
SPA-ს მარაგი	232	339
სასტუმროს სხვა მარაგი	1,195	843
სულ მარაგები	**10,508**	**4,136**

მარაგების თვითღირებულება რომელიც წლის განმავლობაში აღიარებულია როგორც ხარჯი წარმოადგენს ამონაგების თვითღირებულებას 8,611 ათასი ლარის ოდენობით (2021: 8,774 ათასი ლარი).

13 სხვა საგადასახადო მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
დამატებული ღირებულების გადასახადი	7,158	10,988
სულ სხვა საგადასახადო მოთხოვნები	**7,158**	**10,988**

14 გაცემული სესხები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე	5,608	2,394
სულ გაცემული სესხები	**5,608**	**2,394**

ცვლილებები გაცემული სესხები საბალანსო ღირებულებებში იყო შემდეგი:

	შენიშვნა	2022	2021
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს		**2,394**	**3,129**
გაცემული სესხები წლის განმავლობაში		3,213	2,263
დაფარული სესხები წლის განმავლობაში		-	(2,103)
დარიცხული პროცენტი წლის განმავლობაში		333	185
მიღებული პროცენტი წლის განმავლობაში		-	(52)
საკურსო შემოსულობები	33	(332)	124
კონვერტირდა სხვა ფინანსურ მოთხოვნებში (*)		-	(1,000)
მისაღები პროცენტის აღიარების შეწყვეტა (*)	33	-	(152)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს		**5,608**	**2,394**

(*)-შპს „თბილისი სითის“ მიერ შპს „ერთიზე“ გაცემული სესხი 2021 წლის მარტში დაკონვერტირდა სხვა ფინანსურ მოთხოვნად და შესაბამისი მისაღები პროცენტის ნაშთის აღიარება შეწყდა (შენიშვნა 33).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის, გაცემული სესხების ნაშთები თავსდება კატეგორიაში 1.

15 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეების მიმართ	1,082	165
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისთვის	865	1,928
მოთხოვნები მომხმარებლების მიმართ სამშენებლო სამუშაოსთვის	693	984
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	418	156
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	286	281
მართვის საზღაურის და დარიცხვების მოთხოვნები	70	170
მოთხოვნები სასტუმროს სტუმრების მიმართ	3	147
საკრედიტო ბარათების კომპანიებისგან მისაღები თანხები	-	23
მოთხოვნები შვილობილის გაყიდვიდან	-	37,487
სხვა მოთხოვნები	49	657
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	**3,466**	**41,998**
გამოკლებული: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები	-	(4,412)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში, წმინდა	***3,466***	***37,586***
გადახდილი ავანსები მარაგების შესაძენად	1,709	24
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	1,352	1,365
გადახდილი ავანსები საიჯარო ქირისთვის	59	59
დასაქმებულთათვის გადახდილი ავანსები	18	2
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**6,604**	**39,036**

მოძრაობა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	2022	2021
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 1 იანვარს	**(4,412)**	**(41)**
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	-	(4,412)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება წლის განმავლობაში	**4,412**	41
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 31 დეკემბერს	**-**	**(4,412)**

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გასაზომად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დაჯგუფებულია რისკის საერთო მახასიათებლებისა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები თავსდება კატეგორიაში 1. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენს ნულ ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერს: 4,412 ათასი ლარი).

16 ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	39,188	15,805
შეზღუდული ფული	200	200
ნაღდი ფული	112	77
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**39,500**	**16,082**

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის ფული და ფულის ეკვივალენტები თავსდება პირველ დონეში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისათვის 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის ნულის ტოლია.

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები, განთავსებულია ქართულ ბანკებში რომელთაც Fitch Ratings-ის მიერ მინიჭებული აქვთ B საკრედიტო რეიტინგი.

17 საწესდებო კაპიტალი

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი უდრიდა 557,467 ათას ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერს 507,029 ათასი ლარი), რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელის მიმართ შეადგენდა 865 ათას ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერს: 1,928 ათასი ლარი). 2020 წლის 30 დეკემბერს, 'Frankston International S.A. Panama' JSC-მ 100,000 ათასი აშშ დოლარით შეამცირა ჯგუფის კაპიტალი. კაპიტალის შემცირების შესაბამისი ვალდებულება ამ ანგარიშგების თარიღისათვის, ჯერ არ გადაუხდია ჯგუფს (შენიშვნა 20).

18 სესხები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საბანკო სესხები	120,083	153,866
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	129,783	12,875
სესხები არადაკავშირებული მხარეებისგან	-	10,131
სულ სესხები	**249,866**	**176,872**

ჯგუფის სესხები დენომინირებული იყო შემდეგ ვალუტებში:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სესხები დენომინირებული:		
- ევროში	106,315	137,128
- აშშ დოლარში	143,551	29,544
- ქართულ ლარში	-	10,200
სულ სესხები	**249,866**	**176,872**

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დარჩენილი ნასესხები სახსრების პირობები შემდეგია:

	გამცემი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ვადა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საბანკო სესხები	საქართველოს ბანკი	6 თვის ევროს IBOR+6.5%	ევრო	2032 /2034	104,215	136,423
საბანკო სესხები	თიბისი ბანკი	8%	ევრო	2036	2,100	705
საბანკო სესხები	ხალიკ ბანკი	8.30%	აშშ დოლარი	2030 / 2031	13,768	16,738
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	ფონდი ქართუ	7%	აშშ დოლარი	2023	129,634	-
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	შპს სპესი	10.00%	აშშ დოლარი	2023	149	4,535
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	ქართუ ბანკი	სებ-ის რეფ. განაკვეთი+3.75%	ლარი	2022	-	69
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	შპს მტკვარი ჰოლდინგი	10.00%	აშშ დოლარი	2022	-	8,271
სესხები არადაკავშირებული მხარეებისგან	შპს ანაგი	სებ-ის რეფ. განაკვეთი+3.75%	ლარი	2022	-	10,131
სულ სესხები					**249,866**	**176,872**

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლი იყო. ცვლილებები სესხები საბალანსო ღირებულებებში განმარტებულია შენიშვნაში 40.

19 სხვა საგადასახადო ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
დამატებული ღირებულების გადასახადი	4,129	1,815
ქონების გადასახადი	578	495
საშემოსავლო გადასახადი	182	330
მიწის გადასახადი	7	7
სხვა გადასახადები	7	1
სულ სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	**4,903**	**2,648**

20 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ვალდებულებები კაპიტალის შემცირებიდან	17	270,200	309,760
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის		11,884	9,202
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შეძენიდან		5,742	7,292
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და დარიცხული ვალდებულება		3,491	1,912
სავაჭრო ვალდებულებები		1,491	944
აპლიკაციის, ლიცენზიის და სხვა დაკავშირებული საზღაურების და დარიცხვების ვალდებულებები (ბრენდები)		79	79
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარების ვალდებულება		32	71
ვალდებულებები მარაგების შეძენიდან		25	31
ვალდებულებები არამატერიალური აქტივების შეძენიდან		31	-
სხვა ვალდებულებები და კრედიტორები		285	348
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		***293,260***	***329,639***
დარიცხული ხარჯები		810	1,950
მიღებული ავანსები სამშენებლო ხელშეკრულებებისთვის		347	351
ავანსად მიღებული დეპოზიტები		203	226
სხვა მიღებული ავანსები	36	58,990	43,597
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		**353,610**	**375,763**

21 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
პრემიების ვალდებულება	860	608
სარგოების ვალდებულება	179	416
ხელფასების ვალდებულება	178	66
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შესატანი ვალდებულება	31	45
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	**1,248**	**1,135**

22 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

	2022	2021
ამონაგები სასტუმროს ნომრებიდან	21,643	20,414
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	11,491	10,579
ამონაგები გამაჯანსაღებელი კლუბიდან/spa	2,165	1,746
ამონაგები სასმელების გაყიდვიდან	1,950	1,920
ამონაგები სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავალი	445	401
სულ სასტუმროს მომსახურების ამონაგები	***37,694***	***35,060***
ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	658	3,613
ამონაგები გაწეული მართვის მომსახურებიდან	530	535
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**38,882**	**39,208**

22 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარების დროები შემდეგია:

	2022	2021
დროის გარკვეულ მომენტში	13,441	12,499
გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	25,441	26,709
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**38,882**	**39,208**

23 ამონაგების თვითღირებულება

	შენიშვნა	2022	2021
გამოყენებული სასტუმროს მარაგის თვითღირებულება	12	8,497	8,072
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	27	7,941	6,292
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8, 28	4,887	5,938
კომუნალური ხარჯები		4,769	4,018
სხვა სამშენებლო ხელშეკრულებების ხარჯები		417	1,941
მშენებლობაზე გამოყენებული მასალების თვითღირებულება	12	114	702
მივლინების ხარჯები		27	31
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი	28	20	19
გაყიდული მერჩენდაიზის თვითღირებულება		19	30
დაბალფასიანი ძირითადი საშუალებების ერთეულების ჩამოწერა		16	38
სხვა ხარჯები		1,686	1,954
სულ ამონაგების თვითღირებულება		**28,393**	**29,035**

24 გაყიდვების და დისტრიბუციის დანახარჯები

	შენიშვნა	2022	2021
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	27	473	500
მარკეტინგის, რეკლამირების და პრომოუშენის ხარჯები		79	61
პერსონალის ტრენინგის ხარჯები		42	31
სხვა ხარჯები		78	65
სულ გაყიდვების და დისტრიბუციის დანახარჯები		**672**	**657**

25 ადმინისტრაციული ხარჯები

	შენიშვნა	2022	2021
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	27	10,021	9,749
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა	29	6,405	5,467
ძირითადი საშუალებების რემონტი და მოვლა		3,988	1,167
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8, 28	2,004	3,043
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და დარიცხვები		1,666	1,684
ფრანშიზა, ლიცენზია და სხვა საკომისიოები და დარიცხვები		1,098	1,375
მომსახურების დარიცხვის ხარჯი		1,181	1,053
დაზღვევის ხარჯები		1,115	1,139
უსაფრთხოების ხარჯები		964	884
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯები	10, 28	895	963
კომუნალური ხარჯები		854	745
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა		838	958
პროფესიული მომსახურებები	30	602	496
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		456	402
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		321	555
სხვა საურავები და ჯარიმები		245	243
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები		208	129
საბალფასიანი აქტივების იჯარის ხარჯები		177	-
ოფისის მომარაგება		153	91
კომუნიკაციის ხარჯები		141	166
ავტომობილის მოვლა და საწვავი		129	155
სასტუმროს დიზაინის და მშენებლობის მომსახურებები		95	-
ტრანსპორტირების ხარჯები		43	58
დასუფთავების ხარჯები		34	41
მებაღეობის და გამწვანების ხარჯები		17	57
მარკეტინგი, რეკლამირება და პრომოუშენი		13	137
სხვა ხარჯები		665	506
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები		34,328	31,263

26 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით

	შენიშვნა	2022	2021
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	27	18,435	16,541
გამოყენებული სასტუმროს მარაგის თვითღირებულება	12	8,497	8,072
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8, 28	6,891	8,981
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა		6,405	5,467
კომუნალური ხარჯები		5,623	4,763
ძირითადი საშუალებების რემონტი და მოვლა		3,988	1,167
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და დარიცხვები		1,666	1,684
დარიცხული მომსახურებების ხარჯები		1,181	1,053
დაზღვევის ხარჯები		1,115	1,139
ფრანშიზა, ლიცენზია და სხვა საკომისიოები და დარიცხვები		1,098	1,375
უსაფრთხოების ხარჯები		964	884
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯები	10, 28	895	963
პროფესიული მომსახურებები	30	602	496
სხვა სამშენებლო ხელშეკრულების ხარჯები		417	1,941
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		321	555
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები		228	148
მშენებლობაზე გამოყენებული მასალების თვითღირებულება		114	702
მარკეტინგის, რეკლამირების და პრომოუშენის ხარჯები		92	198
სხვა ხარჯები		4,861	4,826
სულ ამონაგების თვითღირებულება, დისტრიბუციის და ადმინისტრაციული ხარჯები		63,393	60,955

27 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები

	2022	2021
შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში:		
ხელფასები და სარგოები	5,070	4,267
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემიები	621	488
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	371	284
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	99	88
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	85	85
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	1,695	1,080
	7,941	**6,292**
შესულია გაყიდვების და დისტრიბუციის დანახარჯებში:		
ხელფასები და სარგოები	318	369
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემიები	43	35
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	31	37
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	9	8
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	7	9
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	65	42
	473	**500**
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ხელფასები და სარგოები	7,591	7,547
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემიები	1,205	1,312
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	303	158
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	155	181
შრომითი საქმიანობის შემდგომი სხვა გასამრჯელოები	15	11
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	752	540
	10,021	**9,749**
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	**18,435**	**16,541**

28 ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები

	შენიშვნა	2022	2021
შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში:			
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8	4,887	5,938
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები		20	19
		4,907	**5,957**
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:			
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8	2,004	3,043
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯები	10	895	963
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები		208	129
		3,107	**4,135**
სულ ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები		**8,014**	**10,092**

29 სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა

	2022	2021
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ქონების გადასახადის ხარჯი	6,196	5,259
მიწის გადასახადის ხარჯი	199	196
საგადასახადო საურავები და ჯარიმები	6	9
სხვა საგადასახადო ხარჯები	4	3
სულ სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა	**6,405**	**5,467**

30 პროფესიული მომსახურებები

	2022	2021
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
აუდიტი და სხვა დაკავშირებული მომსახურებები	325	333
იურიდიული კონსულტაცია	159	80
საგადასახადო კონსულტაცია და შესაბამისობა	55	28
საშემფასებლო მომსახურებები	1	11
სხვა პროფესიული საზღაურები	62	44
სულ პროფესიული მომსახურებები	**602**	**496**

31 მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, წმინდა

	შენიშვნა	2022	2021
კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	11	9,758	141
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	15	-	4,412
სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება	15	(4,412)	(41)
გადახდილი ავანსების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება	11	(2,009)	-
სულ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი		**3,337**	**4,512**

32 სხვა შემოსულობები, წმინდა

		2022	2021
საკურსო შემოსულობები ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე, წმინდა		39,127	17,952
ზარალი ფინანსური იჯარის მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარებიდან	9	(23,888)	-
ზარალი ქონების საგადასახადო აქტივის აღიარების შეწყვეტიდან		(2,442)	-
ზარალი უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან, შემცირებული შემოსულობებით		(1,948)	(789)
საგადასახადო შეღავათები		-	769
ზარალი მარაგების ჩამოწერიდან		-	(41)
სხვა არასაოპერაციო შემოსულობები, წმინდა		(416)	228
სულ სხვა შემოსულობები, წმინდა		**10,433**	**18,119**

33 ფინანსური შემოსავალი და დანახარჯები

	შენიშვნა	2022	2021
ფინანსური შემოსავალი:			
წმინდა საკურსო შემოსულობა უცხოურ ვალუტაში სესხებზე	39	32,648	20,973
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე	14	333	174
წმინდა საკურსო შემოსულობა უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებებზე	10	325	313
საპროცენტო შემოსავალი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		210	160
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ნაშთებზე		13	13
წმინდა საკურსო შემოსულობა უცხოურ ვალუტაში გაცემულ სესხებზე	14	-	124
საპროცენტო შემოსავალი მესამე მხარეებზე გაცემულ სესხებზე	14	-	11
სულ ფინანსური შემოსავალი		33,529	21,768
ფინანსური დანახარჯები:			
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე ფინანსური ინსტიტუტებისგან	39	(10,976)	(9,483)
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე არაფინანსური ინსტიტუტებისგან	39	(4,731)	(1,428)
წმინდა საკურსო ზარალი უცხოურ ვალუტაში გაცემულ სესხებზე		(332)	-
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	10	(135)	(203)
ზარალი ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტიდან	14	-	(152)
სულ ფინანსური დანახარჯები		(16,174)	(11,266)
გამოკლებული: განსაკუთრებულ აქტივზე კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	8	11,253	8,569
სულ ფინანსური ხარჯები (აღიარებულია მოგება ან ზარალში)		(4,921)	(2,697)
სულ ფინანსური შემოსავალი, წმინდა		28,608	19,071

34 მნიშვნელოვანი არაფულადი საინვესტიციო და საფინანსო საქმიანობები

საინვესტიციო და საფინანსო ოპერაციები რომლებიც არ მოითხოვს ფულის და ფულის ეკვივალენტების გამოყენებას და ამოღებულია ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებიდან შემდეგია:

	შენიშვნა	2022	2021
არაფულადი საინვესტიციო საქმიანობები			
აქტივების გამოყენების უფლებების ზრდა იჯარის ვადის გახანგრძლივების ფორმით	10	(310)	(1,246)
სულ არაფულადი საინვესტიციო საქმიანობები		(310)	(1,246)
არაფულადი საფინანსო საქმიანობები			
საიჯარო ვალდებულებების ზრდა იჯარის ვადის გახანგრძლივების ფორმით	10	310	1,246
სულ არაფულადი საფინანსო საქმიანობები		310	1,246

35 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივი საქმიანობაში ჯგუფმა დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც მიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო არსებითი ზარალი არ დადგება ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ნაჩვენებ ანარიცხებზე მეტი თანხით.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ მომდევნო სამი წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე. ამ გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას საგადასახადო რისკები საქართველოში რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში.

კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულებები. 2019 წლის 8 ნოემბერს, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითრების ფონდმა“, შპს „ბლექ სი რიზორთსიმ“ და შპს „პარაგრაფ შეკვეთილიმ“ გააფორმეს საკრედიტო ხაზის საერთო ხელშეკრულება სს „საქართველოს ბანკთან“ 100,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით. ხელშეკრულების მიხედვით, იმ საწარმოს მხრიდან საკრედიტო პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, რომელიც თავდაპირველად შევიდა ხელშეკრულებაში, თითოეული საწარმო სოლიდარულად ვალდებულია საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებით გამოშვებულ ნებისმიერ საკრედიტო პროდუქტზე. 2019 წლის 8 ნოემბერს, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდმა“ აიღო 4,500 ათასი ევროს სესხი ამ საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებით. ეს სესხი დაფარულა 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის. 2021 წლის იანვარ-მარტის განმავლობაში შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდმა“ ამ საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებით 4,500 ათასი ევროს სესხი აიღო. ეს სესხი დაიფარა 2022 წლის აპრილში.

2016 წლის 15 მარტს, შპს „ბლექ სი რივიერამ“ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტოსთან გააფორმა ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთების შესყიდვის შესახებ განმუხურში, ზუგდიდის რეგიონი. ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „ბლექ სი რივიერამ“ აიღო კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულება მინიმუმ 10,000 ათასი ლარის ინვესტირებაზე სულ მცირე 120 ნომრიანი სასტუმროს და მინიმუმ 30 ადგილიანი ავტოსადგომის ასაშენებლად. 10,000 ათასი ლარის ინვესტირების ვალდებულება შესრულებულია. 2020 წელს, ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულების ვადა გაგრძელდა 2024 წლის სექტემბრამდე. ამ კაპიტალურ ვალდებულებასთან დაკავშირებით შპს „ბლექ სი რივიერამ“ გასცა 1,000 ათასი ლარის საბანკო გარანტია ქართუ ბანკიდან. ხელშეკრულება უზრუნველყოფილია შპს „სოლოლაკი რაიზის“ ქონებით.

2017 წლის 13 მარტს, შპს „ბიზნეს დეველოპმენტმა“ გააფორმა ხელშეკრულება საქართველოს ქონების მართვის ეროვნულ სააგენტოსთან. ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ბიზნეს დეველოპმენტმა“ უნდა დაასრულოს სასტუმროს ძირითადი შენობის მშენებლობა სამშენებლო ნებართვის მოპოვებიდან 4 წლის თავზე; დაასრულოს დანარჩენი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა და მიიღოს ექსპლუატაციაში 5 წლის განმავლობაში. 2020 წელს, ვალდებულების შესრულების ვადა გახანგრძლივდა 2026 წლის იანვრამდე. სასტუმროს მშენებლობა არის სავალდებულო, სადაც იქნება მინიმუმ 150 ნომერი, პარკირების ადგილი, ღია და დახურული აუზები, კვების ობიექტები, რეკრეაციული spa ცენტრი. 2020 წელს შპს „ბიზნეს დეველოპმენტმა“ გასცა 143 ათასი ლარის საბანკო გარანტია ქართუ ბანკიდან ამ კაპიტალურ ვალდებულებასთან დაკავშირებით. ხელშეკრულება უზრუნველყოფილია შპს „სოლოლაკი რაიზის“ ქონებით.

35 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

2014 წლის 4 ივნისს, შპს „სომგომ“ სსიპ „თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოსთან“ გააფორმა ხელშეკრულება რომ მოეპოვებინა უფლება მიწის ნაკვეთებზე სიღნაღში. ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „სასტუმრო სიღნაღში“ საინვესტიციო დანახარჯის ვალდებულება აიღო 20,000 ათასი ლარის ინვესტირებაზე სულ მცირე 135 ნომრიანი სასტუმროს ასაშენებლად ხელშეკრულების თარიღიდან 72 თვის განმავლობაში. 2022 წლის 29 ნოემბრით დათარიღებული ხელშეკრულების ცვლილებით, ვალდებულების შესრულების ვადამ გადაიწია 2023 წლის 5 დეკემბრამდე.

2018 წლის 14 ივნისს, შპს „სასტუმრო სიღნაღმიმ“ შპს „სომგოსგან“ ხელშეკრულება გააფორმა სიღნაღში ზემოთხსენებული მიწის ნაკვეთების შესყიდვასთან დაკავშირებით და ამ კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულებასთან დაკავშირებით გასცა 200 ათასი ლარის საბანკო გარანტია სს „საქართველოს ბანკიდან“.

2019 წლის 17 იანვარს, შპს „ცისარტყელამ“ სსიპ „წიაღის ეროვნული სააგენტოდან“ მიიღო წყლის მოპოვების 25 წლიანი ლიცენზია. ხელშეკრულების მიხედვით, კომპანიამ აიღო კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულება რომ სულ მცირე განახორციელოს 3,000 ათასი ლარის ინვესტიცია 4 წლის პერიოდში სასტუმროს და სპა-ს ასაშენებლად აბასთუმანში, ადიგენის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. 2021 წელს შპს „ცისარტყელამ“ შეასრულა კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულება და ვალდებულების შესაწყვეტად სსიპ „წიაღის ეროვნულ სააგენტოში“ წარადგინა მოკორესპონდენტო აუდიტის დასკვნა. ასევე შეწყდა შპს „ცისარტყელას“ მიერ სს „ბანკი ქართუდან“ ამ კაპიტალური ვალდებულებისათვის გაცემული გარანტია 300 ათასი ლარის ოდენობით.

2017 წლის 19 ოქტომბერს, შპს „თბილისი სითიმ“ სსიპ „თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოსთან“ დადო ხელშეკრულება რომ მოეპოვებინა უფლება მიწის ნაკვეთზე თავისუფლების მოედანზე, თბილისი, საქართველო. ხელშეკრულების მიხედვის, კომპანიამ აიღო კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულება მიწისქვეშა პარკინგის ასაშენებლად არანაკლებ 30 ავტომობილისთვის, რეკრეაციული სივრცის მოსაწყობად სამშენებლო ნებართვის მიღებიდან 12 თვის ვადაში არანაკლებ 1,000 ათასი ლარის ოდენობით. შპს „თბილისი სითიმ“ გასცა 100 ათასი ლარის საბანკო გარანტია სს „ქართუ ბანკიდან“ კაპიტალური დანახარჯის ამ ვალდებულებასთან დაკავშირებით. ხელშეკრულება უზრუნველყოფილია შპს „სოლოლაკი რაიზის“ ქონებით.

გარანტიები. გარანტიები არის გამოუთხოვადი რწმუნება რომ ჯგუფი შეასრულებს აღებულ ვალდებულებას იმ შემთხვევაში როცა სხვა მხარე ვერ შეასრულებს მის ვალდებულებას. ჯგუფმა გასცა შემდეგი ვალდებულებების გარანტია (ათასეულებში):

ბენეფიციარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“	1,143 ლარი	1,143 ლარი
სსიპ „თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტო“	300 ლარი	300 ლარი

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს ქონდა სესხის უზრუნველყოფით შეზღუდული შემდეგი აქტივები:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
	შეზღუდული აქტივი	შეზღუდული აქტივი
ძირითადი საშუალებები	554,175 ლარი	526,491 ლარი

35 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

გარემოსთან დაკავშირებული საკითხები. საქართველოს გარემოს დაცვის რეგულაციები დგინდება და აღსრულება ხორციელდება სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ და გადაიხედება მუდმივად. ჯგუფი პერიოდულად აფასებს მის ვალდებულებებს გარემოს დაცვის რეგულაციებთან დაკავშირებით. როდესაც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც წარმოშვება არსებული რეგულაციების ცვლილებიდან, სამოქალაქო სარჩელებიდან ან კანონმდებლობიდან, არ შეიძლება შეფასდეს მაგრამ შესაძლოა არსებითი იყოს. მიმდინარე კანონმდებლობის სააღსრულებლო კლიმატში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია რომ არ არსებობს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოს ზიანისთვის.

კლიმატის ცვლილების საკითხის გათვალისწინება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა და გააცნობიერა გლობალური შეშფოთება კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ხოლო ჯგუფის საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა აგრძელებს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს ჯგუფის სრულუფლებიანი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

36 ძირითადი შვილობილები

ჯგუფის ძირითადი შვილობილები 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფის ფლობილი წილი უდრის წილს ხმების უფლებაში.

					ჯგუფის მიერ ფლობილი წილის %	
საწარმოს სახელი	ძირითადი საქმიანობა	დაარსების თარიღი	შესყიდვის თარიღი	საქმიანობის ადგილი / რეგისტრაციის ქვეყანა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
შპს „თბილისი სითი“	სასტუმროს/ ბიზნესცენტრის მშენებლობა	17 მარტი 2014		თავისუფლების მოედანი, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „სოლოლაკი ჰილზ“	მიწის მფლობელი	17 მარტი 2014		სოლოლაკის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „სოლოლაკი რაიზი“	სასტუმროს/ ბიზნესცენტრის მშენებლობა	17 მარტი 2014		სოლოლაკის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბლექ სი რიზორთსი“	სასტუმროს ქონების გაქირავება	5 ივნისი 2014	23 სექტემბერი 2014	შავი ზღვის სანაპირო, სოფელი შეკვეთილი, საქართველო	100%	100%
შპს „სასტუმროების მართვის კომპანია“	სასტუმროების ქსელის მართვის მომსახურებები	14 იანვარი 2015		თბილისი, საქართველო	80%	80%
შპს „სი საიდი“	მიწის მფლობელი	24 ივნისი 2015		შავი ზღვის სანაპირო, ჩაქვი, ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბლექ სი რივიერა“	მიწის მფლობელი	7 მარტი 2016		შავი ზღვის სანაპირო, განმუხური, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%

36 ძირითადი შვილობილები (გაგრძელება)

საწარმოს სახელი	ძირითადი საქმიანობა	დაარსების თარიღი	შესყიდვის თარიღი	საქმიანობის ადგილი / რეგისტრაციის ქვეყანა	ჯგუფის მიერ ფლობილი წილის % 31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
შპს „თაბორი რიზორთსი“	სასტუმროს/ ბიზნესცენტრის მშენებლობა	27 აპრილი 2016		თაბორის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი“	საბაგირო კავშირი	10 აპრილი 2017		თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ჯითიდიეფ სოლუშენსი“	მშენებლობის და მოპირკეთების მომსახურებები	26 აპრილი 2017		თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბიზნეს დეველოპმენტი“	სასტუმროს მშენებლობა	25 ივნისი 2015	31 მაისი 2017	შავი ზღვის სანაპირო, მწვანე კონცხი, ბათუმის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ შეკვეთილი“	სასტუმროს ოპერირება	22 მარტი 2018		შავი ზღვის სანაპირო, სოფელი შეკვეთილი, საქართველო	100%	100%
შპს „სიღნაღი ჰოლდინგი“	ჰოლდინგური კომპანია	8 აგვისტო 2018		თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „სასტუმრო სიღნაღში“	სასტუმროს მშენებლობა	8 მაისი 2018	17 აგვისტო 2018	სიღნაღი, კახეთი, საქართველო	70%	70%
შპს „ცისარტყელა“	სასტუმროს მშენებლობა	6 სექტემბერი 2018		დაბა აბასთუმანი, ადიგენის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	60%	51%
შპს „პარაგრაფ თაბორი რიზორთსი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	21 ნოემბერი 2018		თაბორის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	18 ივლისი 2019		თავისუფლების მოედანი, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „რადიუს განმუხური“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	27 ნოემბერი 2019		თავისუფლების მოედანი, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ მწვანე კონცხი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	27 ნოემბერი 2019		შავი ზღვის სანაპირო, მწვანე კონცხი, ბათუმის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ აბასთუმანი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	27 ნოემბერი 2019		დაბა აბასთუმანი, ადიგენის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბოდბე მენეჯმენტი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	29 მარტი 2021		ბოდბე, კახეთი, საქართველო	70%	0%

36 ძირითადი შვილობილები (გაგრძელება)

2020 წლის 25 დეკემბერს ერთ-ერთი ძირითადი შვილობილი, შპს „სი შორი“ გაიყიდა 25,692 ათას ლარად შპს „რიზორთ ჰოლდინგზე“, ხოლო 2020 წლის 29 დეკემბერს სხვა ძირითადი შვილობილი შპს „ოლდ სითი“ გაიყიდა 6,830 ათას ლარად შპს „ნიუ კაპიტალზე“. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მიერ სრული თანხა იყო მიღებული შპს „ნიუ კაპიტალისგან“.

2020 წლის 29 დეკემბერს, ერთ-ერთმა ძირითადმა შვილობილმა, შპს „ცისარტყელამ“ დააფუძნა სრულად ფლობილი შვილობილი შპს „არტ ჰაუსი“ (სარეგისტრაციო ნომერი: 405430109) და 2020 წლის 30 დეკემბერს კომპანიამ მისი შვილობილი მიყიდა შპს „არტ ჰაუსს“ (სარეგისტრაციო ნომერი: 405429781). 2022 წლის 31 დეკებრის მდგომარეობით ჯგუფის მიერ სრული თანხა იყო მიღებული შპს „არტ ჰაუსისგან“ (სარეგისტრაციო ნომერი: 405429781).

2021 წლის 29 მარტს შპს „სიღნაღი ჰოლდინგმა“ დაკავშირებულ მხარესთან ერთად დააფუძნა შპს „ბოდბე მენეჯმენტი“ და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის ფლობს 70% წილს.

2021 წლის 3 დეკემბერს, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდმა“ 100% წილი შპს „პარაგრაფ თბილისი სითიში“ მიყიდა შპს „თბილისი სითის“.

2022 წლის დეკემბერში, შპს „ცისარტყელაში“ მოხდა მფლობელთა წილების ცვლილება თითოეული მხარის მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანის პროპორციულად. შედეგად, წინა პერიოდში არსებული წილობრივი განაწილება როცა 51% იყო შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის და 49% შპს დემასის საკუთრება, შეიცვალა იმგვარად რომ 60% გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის, ხოლო 40% შპს დემასის საკუთრება.

37 არამაკონტროლებელი წილი

ქვემოთ მოცემულია შეჯამებული ფინანსური ინფორმაცია იმ შვილობილი საწარმოებზე, სადაც არსებული არამაკონტროლებელი წილი არსებითია ჯგუფისთვის. თანხები მოცემულია კომპანიებს შორის ელიმინაციებამდე.

(ა) შპს „სასტუმროების მართვის კომპანია“:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი აქტივები	71	122
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(24)	(90)
წმინდა გრძელვადიანი აქტივები	**47**	**32**
მიმდინარე აქტივები	520	765
მიმდინარე ვალდებულებები	(550)	(853)
წმინდა მიმდინარე აქტივები	**(30)**	**(88)**
წმინდა აქტივები	**17**	**(56)**
აჯუმულირებული NCI	**(11)**	**(25)**

სრული შემოსავლის ანგარიშგების შეჯამება	2022	2021
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	1,852	2,121
წლის მოგება	74	35
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი	**74**	**35**
NCI-ზე მისაკუთვნებელი მოგება	**15**	**7**
სულ NCI-ზე მისაკუთვნებელი სრული შემოსავალი	**15**	**7**

NCI-თვის გადახდილი დივიდენდები	-	-

37 არამაკონტროლებელი წილი (გაგრძელება)

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	70	80
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(60)	(59)
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	(26)	-
წმინდა (კლება)/ზრდა ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	(16)	21

(ბ) შპს „სასტუმრო სიღნაღში“:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი აქტივები	58,377	54,011
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(12,677)	(15,873)
წმინდა გრძელვადიანი აქტივები	45,700	38,138
მიმდინარე აქტივები	2,373	7,773
მიმდინარე ვალდებულებები	(4,672)	(4,377)
წმინდა მიმდინარე აქტივები	(2,299)	3,396
წმინდა აქტივები	43,401	41,534
აკუმულირებული NCI	13,033	12,463

სრული შემოსავლის ანგარიშგების შეჯამება	2022	2021
სულ ამონაგები	-	-
წლის ზარალი	(7,488)	(91)
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-
სულ წლის სრული ზარალი	(7,488)	(91)
NCI-ზე მისაკუთვნებელი ზარალი	(2,246)	(27)
სულ NCI-ზე მისაკუთვნებელი სრული ზარალი	(2,246)	(27)
NCI-თვის გადახდილი დივიდენდები	-	-

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	(320)	652
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(13,056)	(17,107)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	6,334	15,982
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	(294)	114
წმინდა კლება ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	(7,336)	(359)

37 არამაკონტროლებელი წილი (გაგრძელება)

(გ) შპს „ცისარტყელა“:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი აქტივები	39,263	30,283
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(2,100)	(705)
წმინდა გრძელვადიანი აქტივები	**37,163**	**29,578**
მიმდინარე აქტივები	1,045	7,713
მიმდინარე ვალდებულებები	(1,961)	(1,931)
წმინდა მიმდინარე აქტივები	**(916)**	**5,782**
წმინდა აქტივები	**36,247**	**35,360**
აკუმულირებული NCI	**14,183**	**17,119**
მათ შორის		
გადაუხდელი კაპიტალი (*)	**(4,534)**	**(6,475)**

(*) 2021 წლის იანვარში, ხელი მოეწერა კაპიტალის 6,475 ათასი ლარით გაზრდის გადაწყვეტილებას რომელიც არამაკონტროლებელი მხარის მიერ არ გადახდილა ფულადი სახით და რაც იწვევს გადაუხდელი კაპიტალის აღიარებას იმავე თანხით. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, გადაუხდელი კაპიტალი (არამაკონტროლებელ წილზე მისასაკუთრებელი) შეადგენდა 4,534 ათას ლარს (31 დეკემბერი 2021: 6,475 ათასი ლარი).

2022 წლის დეკემბერში, შპს „ცისარტყელაში“ მფლობელთა წილების ცვლილებამ (შენიშვნა 36) შეამცირა არამაკონტროლებელი წილი რითაც აისახება ფაქტი რომ ამჟამად ის წარმოადგენს შპს „ცისარტყელას“ 40% წილს, მანამდე არსებული 49% წილის ნაცვლად.

სრული შემოსავლის ანგარიშგების შეჯამება	2022	2021
სულ ამონაგები	-	-
წლის ზარალი	**(1,787)**	**(1,547)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-
წლის სრული ზარალი	**(1,787)**	**(1,547)**
NCI-ზე მისაკუთვნებელი ზარალი	**(1,278)**	**(965)**
სულ NCI-ზე მისაკუთვნებელი სრული ზარალი	**(1,278)**	**(965)**
NCI-თვის გადახდილი დივიდენდები	**-**	**-**

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(800)	(232)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(4,989)	(2,430)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	5,559	3,183
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	(201)	(82)
წმინდა (კლება)/ზრდა ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	**(431)**	**439**

38 ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციების ძირითადი მიზანია რისკის ზღვრების დადგენა და იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ნებისმიერი განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

საკრედიტო რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთმა მხარემ შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი მეორე მხარისთვის, ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო.

საკრედიტო რისკის განფენილობა წარმოიშვება ჯგუფის მიერ გასესხების და სხვა ტრანზაქციებით კონტრაგენტებთან, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს და ბალანსგარეშე კრედიტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. გაცემული ფინანსური გარანტიებისთვის, კრედიტის გაზრდის ვალდებულებისთვის, გაუთვალისწინებელი საკრედიტო ხაზების და ექსპორტ/იმპორტის აკრედიტივისთვის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობაა ვალდებულების თანხა.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფის საქმიანობის ერთადერთი უდიდესი რისკია, ხელმძღვანელობა შესაბამისად ყურადღებით მართავს მისი საკრედიტო რისკის განფენილობას.

რისკის მართვის მიზნებისთვის შეფასებული საკრედიტო რისკი კომპლექსურია და მოიცავს მოდელებს, რადგან რისკი ვარირებს ბაზრის პირობებზე, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე და დროის გასვლაზე დამოკიდებულებით. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება მოითხოვს სხვა შეფასებებს ვალდებულებების შეუსრულებლობის მოხდენის ალბათობისათვის, მასთან ასოცირებული ზარალის კოეფიციენტების და კონტრაგენტებს შორის ვალდებულებების შეუსრულებლობის კორელაციებისთვის.

ლიმიტები. ჯგუფი ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს ერთი მოვალის ან მოვალეთა ჯგუფებთან და გეოგრაფიულ და ინდუსტრიულ სეგმენტთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები პროდუქტის და სექტორის მიხედვით, რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

ხელმძღვანელობა აანალიზებს და ამტკიცებს საკრედიტო რისკებს. საკრედიტო რისკის მონიტორინგის მიზნით სტრუქტურული ანალიზის საფუძველზე რეგულარულად ამზადებენ ანგარიშებს, სადაც აქცენტი გაკეთებულია მომხმარებელთა ბიზნეს და ფინანსურ შედეგებზე. ხელმძღვანელობა იღებს და მიმოიხილავს ინფორმაციას იმ მომხმარებლებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთობის შესახებ, რომლის კრედიტუნარიანობა უარესდება. საწარმოს ხელმძღვანელობა მიმოიხილავს პარტნიორების საქმიანობის შედეგებს და დამატებით ზომებს იღებს ვადაგადაცილებულ ნაშთებთან მიმართებით.

38 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის სამომავლო ფულადი სახსრების დეფიციტის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (ე. ი. საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, შესაბამისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკით, რომელიც ხდება შესაწონად გამოყენებულ დროის მოცემულ პერიოდში). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მიუკერძოებელია და განსაზღვრულია მთელი რიგი შესაძლო შედეგების შეფასებით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ემყარება ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობა (“PD”), განფენილობა ვალდებულებების შეუსრულებლობისადმი (“EAD”), ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზარალი (“LGD”) და დისკონტირების განაკვეთი.

EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. EAD კრედიტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებზე გამოითვლება საკრედიტო კონვერტირების ფაქტორის გამოყენებით (“CCF”). CCF არის კოეფიციენტი რომელიც გვიჩვენებს ვალდებულების თანხის კონვერტირების ალბათობას საბალანსო უწყისის განფენილობაზე განსაზღვრული პერიოდისთვის. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი. მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს (“EIR”) ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოებულ მნიშვნელობას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელირება ხდება ინსტრუმენტის *მთლიანი ვადის პერიოდზე. მთლიანი ვადის პერიოდი* უდრის სავალო ინსტრუმენტის დაფარვამდე დარჩენილ სახელშეკრულებო პერიოდს, კორექტირებულია მოსალოდნელი გადახდილი ავანსებით, არსებობის შემთხვევაში. სავალო ვალდებულებების და ფინანსური გარანტიების ხელშეკრულებებისთვის, ესაა სახელშეკრულებო პერიოდი რომელშიც ჯგუფს გააჩნია მიმდინარე სახელშეკრულებო ვალდებულება რომ გააგრძელოს კრედიტი

ხელმძღვანელობა მოდელირებას უკეთებს *მთლიანი ვადის ECL*-ს, რომელიცაა ზარალი რომელიც დგება ყველა შესაძლო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტის მთელი დარჩენილი პერიოდისათვის. *12 თვის ECL* წარმოადგენს მთლიანი ვადის ECL-ის წილს რომელიც დგება ფინანსური ინსტრუმენტის ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და შესაძლებელია 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების თარიღიდან, ან დარჩენილი მთლიანი პერიოდის *ფინანსური ინსტრუმენტისთვის* თუ ის ერთ წელზე ნაკლებისაა.

ECL-ები რომლებიც ხელმძვანელობის მიერ ფასდება ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის არის მოცემული დროის მომენტის შეფასება, და არა მთლიანი ციკლის შეფასება რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება მარეგულირებელი მიზნებისათვის. შეფასებები ითვალისწინებს *პროსპექტულ ინფორმაციას* რაც ნიშნავს რომ ECL ასახავს ვითარებების საშუალო შეწონილ ალბათობას მაკროეკონომიკური ცვლადებისა რომლებმაც შეიძლება იმოქმედონ საკრედიტო რისკზე.

ECL მოდელირება არ ასხვავებს შესყიდულ ან საკრედიტო გაუფასურებიდან წარმოქმნილ (“POCI”) ფინანსურ აქტივებს გარდა (ა) როდესაც მთლიანი საბალანსო ღირებულება და დისკონტირების განაკვეთი ეფუძნება ფულად ნაკადებს რომელიც ანაზღაურებადია აქტივის თავდაპირველი აღარებისას, და არა სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე დაყრდნობით და (ბ) ECL ყოველთვის მთლიანი ვადის ECL-ია. POCI აქტივები ისეთი ფინანსური აქტივებია რომლებიც საკრედიტო

გაუფასურებულია თავდაპირველი აღიარებისას, როგორიცაა წარსულში საწარმოთა გაერთიანების შედეგად მოპოვებული გაუფასურებული სესხები.

38 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

PD-ს გაზომვის მიზნებისთვის, ჯგუფი განსაზღვრავს ვალდებულებების შეუსრულებლობას როგორ სიტუაციას როდესაც განფენილობა აღწევს ერთს ან მეტს შემდეგი კრიტერიუმებიდან:

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- მოვალე აღწევს ვერ გადახდის ალბათობას შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:
  - მოვალემ შეწყვიტა არსებობა;
  - მოვალე გადახდისუუნაროა; და
  - სავარაუდო ხდება რომ მოვალე გაკოტრდება

განმარტების მიზნისათვის, ჯგუფის მიდგომა მთლიანად შეესაბამება ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტებას საკრედიტო გაუფასურებულ აქტივთან ერთად. ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტება რომელიც მოცემულია ზემოთ გამოიყენება ჯგუფის ყველა ტიპის ფინანსური აქტივისათვის. ინსტრუმენტი მოიაზრება რომ აღარაა ვალდებულების შეუსრულებლობის (ე. ი. გამოსწორდა) მდგომარეობაში როდესაც აღარ აკმაყოფილებს ვალდებულების შეუსრულებლობის კრიტერიუმებს უწყვეტი ექვსი თვის განმავლობაში. ეს ექვსი თვის პერიოდი განისაზღვრება ანალიზით რომელიც ითვალისწინებს ფინანსური ინსტრუმენტის მიდრეკილებას რომ დაუბრუნდეს ვალდებულების შეუსრულებლობის მდგომარეობას მდგომარეობის გამოსწორების შემდეგ გამოსწორების შესაძლო განსხვავებული დეფინიციის გამოყენებისას.

მას შემდეგ რაც თავდაპირველი აღიარება ხორციელდება, იმის შეფასება არის თუ არა საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაზრდილი (“SICR”) ხდება ინდივიდუალურ და პორთფელის საფუძველზე. კორპორატიულ საწარმოებზე AC-ით გაცემული სესხების SICR-ის შეფასება ხდება ინდივიდუალურ საფუძველზე ქვემოთ მოცემული იდენტიფიკატორების მონიტორინგით. SICR-ის გამოსავლენი კრიტერიუმის შესაბამისობისათვის მონიტორინგი და გადახედვა პერიოდულად ხორციელდება ჯგუფის ფინანსური დეპარტამენტის მიერ. ვარაუდი რომ მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკი წარმოიშვა აქტივების თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, როდესაც ფინანსური აქტივები 30 დღეზე მეტით ვადაგადაცილებულია, არ ბათილდება.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული ECL-ის დონე დამოკიდებულია მსესხებლის საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდაზე თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. ECL-ის შეფასების სამ საფეხურიანი მოდელი არსებობს. ფინანსური ინსტრუმენტი რომელიც არ არის კრედიტ გაუფასურებული თავდაპირველი აღიარებისას და მისი საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ატარებს საკრედიტო ზარალის ანარიცხს 12 თვიან ECL-ზე დაყრდნობით (დონე 1). თუ SICR თავდაპირველი აღიარების შემდეგ გამოვლინდა, ფინანსური ინსტრუმენტი გადადის მეორე დონეში მაგრამ ეს არ ნიშნავს რომ კრედიტ გაუფასურებულია და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მთლიანი ვადის ECL-ებს. თუ ფინანსური ინსტრუმენტი კრედიტ გაუფასურებულია, ფინანსური ინსტრუმენტი გადადის მესამე დონეში და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მთლიანი ვადის ECL-ებს. შედეგად მესამე დონეში მყოფი აქტივისთვის საწარმო წყვეტს მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე დაფუძნებული საპროცენტო შემოსავლის აღიარებას და საპროცენტო შემოსავლის გამოსათვლელად იყენებს აქტივის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს საბალანსო ღირებულებაზე, ECL-ის გამოკლებით.

თუ არსებობს სამხილი რომ SICR კრიტერიუმი აღარ არსებობს, ინსტრუმენტი ბრუნდება პირველ დონეზე. თუ განფენილობა გადადის რაოდენობრივ ინდიკატორზე დაყრდნობით გადადის მეორე დონეზე, ჯგუფი ახორციელებს ინდიკატორის არსებობის გაგრძელების ან ცვლილების მონიტორინგს.

ELC POCI ფინანსური აქტივებისთვის ყოველთვის ფასდება მთლიანი ვადის საფუძველზე. შესაბამისად ჯგუფი მხოლოდ მთლიანი ვადის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კუმულაციურ ცვლილებებს აღიარებს.

38 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფს აქვს ECL-ის შეფასების სამი მიდგომა: (i) შეფასება ინდივიდუალურ საფუძველზე; (ii) შეფასება პორტფელის საფუძველზე: ფასდება შიდა რეიტინგი ინდივიდუალურ საფუძველზე მაგრამ იგივე საკრედიტო რისკის პარამეტრები (ე. ი. PD, LGD) გამოიყენება ELC-ის გამოთვლის პროცესში, ერთნაირი საკრედიტო რისკის რეიტინგები და სესხის პორტფელის ერთგვაროვანი სეგმენტები; და (iii) შეფასება ეფუძნება გარე რეიტინგებს. ჯგუფი შეფასებას ახორციელებს პორტფელის საფუძველზე შემდეგი ტიპის სესხებისთვის: როდესაც მსესხებლის სპეციფიკური ინფორმაცია არაა ხელმისაწვდომი. ეს მიდგომა ახდენს მთლიანად სესხების დაჯგუფებას დონეებზე ერთგვაროვან სეგმენტებში მსესხებლის სპეციფიკურ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, როგორიცაა რეპუტაცია, წარსული ზარალების მონაცემები, ადგილმდებარეობა და სხვა საპროგნოზო ინფორმაცია.

ინდივიდუალურ საფუძველზე ECL-ის შეფასება ხდება საკრედიტო ზარალების საშუალო შეფასებებით შესაძლო განსხვავებული შედეგებისგან, ყოველი შედეგის ალბათობების საპირისპიროდ. ჯგუფს განსაზღვრული აქვს სულ მცირე ორი შესაძლო შედეგი ყოველი შეფასებული სესხისთვის, რომელთაგანაც ერთ-ერთს მივყავართ საკრედიტო ზარალამდე მაშინაც კი, თუ ასეთი სცენარის ალბათობა ძალიან დაბალი იქნება. ინდივიდუალური შეფასება ძირითადად ეფუძნება გამოცდილი თანამშრომლების ექსპერტულ მსჯელობას საკრედიტო რისკის და წაგებიანი ფინანსური დეპარტამენტიდან. ექსპერტული მსჯელობები რეგულარულად მოწმდება რათა შემცირდეს განსხვავება შეფასებებსა და ფაქტობრივ ზარალებს შორის.

როდესაც შეფასება ხორციელდება პორტფელურ საფუძველზე, ჯგუფი განფენილობის დონეს და ზარალის ანარიცხს განსაზღვრავს კოლექტიურ საფუძველზე. ჯგუფი განფენილობებს აანალიზებს სეგმენტების მიხედვით რომლებიც განისაზღვრება საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებით, როგორიცაა განფენილობები ჯგუფის შიგნით რომლებსაც ერთგვაროვანი ან მსგავსი რისკები აქვთ. განსხვავებული სეგმენტები ასახავს განსხვავებებს საკრედიტო რისკების პარამეტრებში როგორიცაა DP და LGD. ფინანსური დეპარტამენტის მიერ მიმდინარეობს დაჯგუფების შესაბამისობის მიმოხილვა პერიოდულ საფუძველზე.

ზოგადად ECL მოდელი მოიცავს შემდეგი საკრედიტო რისკის პარამეტრების ჯამს: EAD, PD და LGD, რომლებიც განისაზღვრება როგორც ზემოთაა აღწერილი და დისკონტირება დღევანდელ ღირებულებამდე ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების პროგნოზებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო [თვისთვის/წლისთვის] მთლიანი პერიოდის განმავლობაში ყოველი ერთეული განფენილობისთვის. ეს სამი კომპონენტი მრავლდება ერთმანეთზე და კორექტირდება აცილებადობის ალბათობით. (ე. ი. განფენილობა რომელიც გადაიხდება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის მდგომარეობაში იყო წინა თვეში). ეს ეფექტურად გამოითვლის ECL-ს მომავლის თითოეული პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება უკან საანგარიშგებო თარიღში და ჯამდება. ECL-ში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მიახლოებითი მნიშვნელობაა.

საკრედიტო რისკის პარამეტრების ძირითადი პრინციპები. EAD-ები განისაზღვრება მოსალოდნელი გადახდების პროფილზე დაყრდნობით, რაც ცვალებადია პროდუქტის ტიპის მიხედვით. EAD ეფუძნება მსესხებლის მიერ სახელშეკრულებო დაფარვებს 12 თვის შემდეგ ან მთლიანი ვადის საფუძველზე ამორტიზებადი პროდუქტების ან ვადის ბოლოს ერთიანად დაფარვადი სესხებისთვის. ეს ასევე კორექტირდება მსესხებლის მიერ მოსალოდნელი დამატებითი გადახდებით. ვადაზე ადრე დაფარვა ან რეფინანსირების დაშვება ასევე ჩართულია გამოთვლაში. საკრედიტო ხაზებისთვის, EAD გამოითვლება არსებული გამოტანილი თანხის ნაშთით და ემატება „საკრედიტო კონვერტირების ფაქტორი“ რაც აღრიცხავს მოსალოდნელ ჩამორჩენას დარჩენილ ლიმიტზე ვალდებულების შეუსრულებლობის თარიღისთვის. ეს დაშვებები იცვლება პროდუქტების ტიპების, მიმდინარე ლიმიტების ათვისების სხვა სასესხო სპეციფიკური მახასიათებლების მიხედვით.

38 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ECL-ის გამოთვლისას გამოიყენება ორი ტიპის PD: 12 თვიანი და მთელი პერიოდის PD. 12 თვის PD-ს შეფასება ეფუძნება უახლეს ხელმისაწვდომ წარსულის ვალდებულებების შეუსრულებლობის მონაცემებს და როცა შესაძლებელია კორექტირდება მხარდამჭერი საპროგნოზო ინფორმაციით. მთლიანი ვადის PD წარმოადგენს ვალდებულების შეუსრულებლობის შეფასებულ ალბათობას რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა დადგება ფინანსური ინსტრუმენტის მთლიანი დარჩენილი ვადის განმავლობაში და ესაა 12 თვის PD-ების ჯამი ინსტრუმენტის ვადის განმავლობაში. ჯგუფი იყენებს განსხვავებულ სტატისტიკურ მიდგომებს სეგმენტსა და პროდუქტის ტიპზე დაყრდნობით რათა განსაზღვროს მთლიანი ვადის PD-ები, როგორიცაა 12 თვის PD-ების ექსტრაპოლაცია მიგრაციის მატრიცებზე დაყრდნობით, ადგენს მთლიანი ვადის PD-s დიაგრამებს წარსულის ვალდებულების შეუსრულებლობის მონაცემებზე დაყრდნობით, საშიშროების განაკვეთის ან სხვა მიდგომებს.

LGD წარმოადგენს ჯგუფის მოლოდინს ზარალის ოდენობაზე ვალდებულების შეუსრულებლობის განფენილობაზე. LGD ცვალებადია კონტრაგენტის მიხედვით, ტიპი და მოთხოვნის რიგითობა და უზრუნველყოფის შესაძლებლობა ან სხვა საკრედიტო მხარდაჭერა. 12 თვის და მთლიანი ვადის LGD-ები განისაზღვრება ფაქტორებზე დაყრდნობით რომელსაც გავლენა აქვს მოსალოდნელ დაფარვებზე ვალდებულების შეუსრულებლობის დადგომის შემდეგ. LGD-ს შეფასების მიდგომა შეიძლება დაიყოს სამ შესაძლო მიდგომად:

- LGD-ს შეფასება უზრუნველყოფის სპეციფიკურ მახასიათებლებზე დაყრდნობით;
- LGD-ს გამოთვლა პორტფელის საფუძველზე ანაზღაურების სტატისტიკაზე დაყრდნობით; ან
- ინდივიდუალურად განსაზღვრული LGD განსხვავებულ ფაქტორებზე და სცენარებზე დაყრდნობით.

ჯგუფი LGD-ს განსაზღვრავს უზრუნველყოფის სპეციფიკურ მახასიათებლებზე დაყრდნობით, როგორიცაა სავარაუდო უზრუნველყოფის ღირებულება, ისტორიული ფასდაკლებები გაყიდვებზე და უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხების სხვა ფაქტორები, ფული და ლიკვიდური ფასიანი ქაღალდები. LGD გამოითვლება კოლექტიურ საფუძველზე დაფარვების უახლეს ხელმისაწვდომ სტატისტიკაზე დაყრდნობით არსებული კორპორატიული სესხების პორტფელებზე და საცალო ვაჭრობის უზრუნველყოფაში ჩადებული ან მის გარეშე პროდუქტებისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ფინანსური გარანტიების და სასესხო ვალდებულებებისთვის. ECL-ის შეფასება ამ ინსტრუმენტებისათვის მოიცავს იგივე ნაბიჯებს რაც განმარტებულია ზემოთ საბალანსო უწყისის განფენილობისთვის და განსხვავდება EAD-ის გამოთვლასთან დაკავშირებით. EAD არის საკრედიტო კონვერტირების ფაქტორის შედეგი (“CCF”) და ვალდებულების თანხა. CCF ფინანსური გარანტიებისთვის განისაზღვრება წარსულში ვალდებულებების შეუსრულებლობისას განფენილობების სტატისტიკური ანალიზზე დაყრდნობით.

გარე რეიტინგებზე დაფუძნებული შეფასების პრინციპები. გარკვეულ განფენილობებს აქვს გარე საკრედიტო რეიტინგები და ეს გამოიყენება PD-ის და LGD-ს საკრედიტო რისკის პარამეტრის შესაფასებლად ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და დაფარვის სტატისტიკა ქვეყნდება შესაბამისი სარეიტინგო სააგენტოების მიერ. ეს მიდგომა გამოყენებულია სახელმწიფოს და blue chip კორპორატიული ობლიგაციების განფენილობებისთვის.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. SICR-ის და ECL-ის შეფასება მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. ჯგუფმა განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. ჯგუფის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), რაც იძლევა მომდევნო ხუთი წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს. ხუთი წლის შემდეგ, საპირისპირო მიდგომა გამოიყენება, რაც ნიშნავს რომ ეკონომიკური ცვლადები მიდრეკილია რომ დაუბრუნდეს გრძელვადიან საშუალო განაკვეთს (მაგ. უმუშევრობა) ან გრძელვადიან საშუალო ზრდის განაკვეთს (მაგ. მშპ). რელევანტური ეკონომიკური ცვლადის ეფექტი PD-ზე, EAD-ზე და LGD-ზე განისაზღვრება სტატისტიკური რეგრესიული ანალიზის გაკეთებით რათა გასაგები გახდეს გავლენა რაც ამ ცვლადების ცვლილებას ქონდა წარსულში, ვალდებულების შეუსრულებლობის სიხშირესა და LGD-ს და EAD-ის კომპონენტებზე.

38 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

დამატებით საბაზისო ეკონომიკური სცენარისთვის, ჯგუფის ფინანსური დეპარტამენტი ასევე ახდენს სხვა შესაძლო სცენარების განხილვას სხვა სცენარებთან შეწონვით. გამოყენებული სცენარები ეფუძნება ყველა მნიშვნელოვანი პროდუქტის ტიპის ანალიზს რათა დავრწმუნდეთ რომ გადახრები გამოვლინდება. რამდენიმე სცენარი და მათი გვერდითი ეფექტები გადაიხედება ყოველ საანგარიშგებო პერიოდში. სცენარების შეწონვა განისაზღვრება სტატისტიკური ანალიზის და ექსპერტის საკრედიტო მსჯელობების კომბინაციით, გათვალისწინებულია შესაძლო განვითარებების არეალი რომელთათვისაც თითოეული არჩეული სცენარი რეპრეზენტატიულია. SICR-ის შეფასება ხორციელდება მთლიანი ვადის PD-ის გამოყენებით, ყველა საფუძვლისთვის და სხვა სცენარებისთვის, მრავლდება ასოცირებული სცენარის შეწონილ ღირებულებაზე, რაოდენობრივ და სხვა მხარდამჭერ ინდიკატორებთან ერთად. ეს განსაზღვრავს მთლიანობაში რომელ დონეშია ფინანსური ინსტრუმენტი, დონე 1, დონე 2 თუ დონე 3-ში და აქედან გამომდინარე 12 თვიანი ან მთლიანი ვადის ECL უნდა აისახოს. ამ შეფასების მიხედვით, ჯგუფი ECL-ს აფასებს ალბათობებით შეწონილი 12 თვიანი ECL-ით (დონე 1), ან ალბათობებით შეწონილი მთლიანი ვადის ECL-ით (დონეები 2 და 3). ეს ალბათობებით შეწონილი ECL-ები განისაზღვრება თითოეული სცენარის შესაბამისი ECL მოდელით და მრავლდება შესაბამისი სცენარის შეწონილ ღირებულებაზე (ცვლადების შეწონვის საპირისპიროდ).

ეკონომიკური პროგნოზით, პროგნოზები და მოხდენის ალბათობები ხასიათდება მაღალი თანდაყოლილი გაურკვევლობით, შესაბამისად ფაქტიური შედეგები შესაძლოა მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს პროგნოზისგან. ჯგუფი მიიჩნევს რომ პროგნოზები საუკეთესოდ აფასებს მოსალოდნელ შედეგებს და გაანალიზებული აქვს არაწრფივობები და ასიმეტრიები ჯგუფის განსხვავებულ პორტფელებში რათა დაადგინოს რომ არჩეული სცენარები ადეკვატურად ასახავს მოსალოდნელი სცენარების არეალს.

ჯგუფი რეგულარულად გადახედავს მის მეთოდოლოგიად და დაშვებებს რათა შეამციროს ნებისმიერი მნიშვნელოვანი განსხვავება შეფასებულ და ფაქტობრივ საკრედიტო ზარალს შორის. ასეთი ტესტი ხორციელდება სულ მცირე წელიწადში ერთხელ.

ასეთი ECL შეფასების მეთოდოლოგიის ტესტის შედეგები წარედგინება ჯგუფის ხელმძღვანელობას მოდელების და დაშვებების გაუმჯობესების შემდგომი ნაბიჯები განისაზღვრება ავტორიზებულ პირებს შორის განხილვების შემდეგ.

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან მიმართებაში, ხელმძღვანელობა აწესებს ვალუტის მაქსიმალური განფენილობის ლიმიტს და მთლიანობაში ორივე ღამის და დღის პოზიციის მიხედვით, რომლის მონიტორინგიც ყოველდღიურად ხორციელდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის განფენილობა სავალუტო რისკის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

	31 დეკემბერი 2022			31 დეკემბერი 2021		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	143,497	(4,335)	139,162	34,648	(13,395)	21,253
აშშ დოლარი	31,322	(427,779)	(396,457)	20,473	(349,504)	(329,031)
ევრო	38	(112,469)	(112,431)	921	(145,979)	(145,058)
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი	14	(64)	(50)	20	(32)	(12)
სულ	**174,871**	**(544,647)**	**(369,776)**	**56,062**	**(508,910)**	**(452,848)**

38 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

თანხები ნაჩვენებია რეალური ღირებულებით წარდგენილი წარმოებულებისთვის, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, იმ ვალუტაში რომელშიც ჯგუფი შეთანხმებულია რომ იყიდის (დადებითი თანხა) ან გაყიდის (უარყოფითი თანხა) მეორე მხარესთან პოზიციების ურთიერთჩათვლამდე. წმინდა ჯამი წარმოადგენს სავალუტო წარმოებულების რეალურ ღირებულებას. ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. კაპიტალში ინვესტიციები და არაფულადი აქტივები არ განიხილება როგორც რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემქმნელი.

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა ჯგუფის შესაბამისი საწარმოების სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

	გავლენა მოგება ან ზარალზე	
	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით (2021: 10%)	(39,646)	(32,903)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით (2021: 10%)	39,646	32,903
ევროს გამყარება 10%-ით (2021: 10%)	(11,243)	(14,506)
ევროს გაუფასურება 10%-ით (2021: 10%)	11,243	14,506
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გამყარება 10%-ით (2021: 10%)	(5)	(1)
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გაუფასურება 10%-ით (2021: 10%)	5	1

განფენილობა გამოთვლილია მხოლოდ იმ ფულად ბალანსებზე, რომლებიც დენომინირებულია ჯგუფის შესაბამისი საწარმოს სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტებში. ჯგუფის სავალუტო რისკის განფენილობა ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არ წარმოადგენს წლის განმავლობაში არსებულ ტიპიურ განფენილობას.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. საპროცენტო განაკვეთები შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შემცირდეს ან გამიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას. ხელმძღვანელობა ყოველდღიურ მონიტორინგს ახორციელებს და აწესებს ცდომილების ლიმიტის დონეებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებისათვის რომლებიც შესაძლოა რომ მოხდეს.

ქვედა ცხრილი აჯამებს ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიან საბალანსო თანხებს, კატეგორიზებულია უადრესი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით:

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 55 წელზე მეტი წლამდე		სულ
31 დეკემბერი 2022						
სულ ფინანსური აქტივები	42,966	-	130,380	1,525	-	**174,871**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(23,363)	(1,103)	(401,592)	(41,532)	(77,057)	**(544,647)**
მგრძნობელობის სხვაობა 2022 წლის 31 დეკემბერს	**19,603**	**(1,103)**	**(271,212)**	**(40,007)**	**(77,057)**	**(369,776)**
31 დეკემბერი 2021						
სულ ფინანსური აქტივები	56,062	-	-	-	-	**56,062**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(19,182)	(309)	(351,206)	(50,389)	(87,824)	**(508,910)**
მგრძნობელობის სხვაობა 2021 წლის 31 დეკემბერს	**36,880**	**(309)**	**(351,206)**	**(50,389)**	**(87,824)**	**(452,848)**

38 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ საწარმოს სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. ჯგუფს აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ლიკვიდურობის რისკი იმართება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ. ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება მოზიდული სახსრებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. ჯგუფი ინვესტიციას ახორციელებს ლიკვიდური აქტივების დივერსიფიცირებულ პორტფელებში, რათა შეეძლოს სწრაფად და შეუფერხებლად უპასუხოს გაუთვალისწინებელ ლიკვიდურობის მოთხოვნებს. ჯგუფის ლიკვიდურობის პორტფელი შედგება ფულის და ფულის ეკვივალენტებისგან (შენიშვნა 16). ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ლიკვიდური პორტფელის ფულადი სახსრები, საბანკო დეპოზიტები შესაძლოა რეალიზდეს ფულად სახსრებში ერთი დღის განმავლობაში რათა უპასუხოს გაუთვალისწინებელ ლიკვიდურობის მოთხოვნებს.

ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება მონიტორინგს და რეგულარულად ტარდება ლიკვიდობის სტრეს ტესტები სხვადასხვა სცენარების გათვალისწინებით რომლებიც ფარავს როგორც ჩვეულებრივ, ის უფრო მკაცრ საბაზრო პირობებს და ხორციელდება ფინანსური დეპარტამენტის მიერ.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებია, ფინანსური იჯარის მთლიანი ვალდებულებების (სამომავლო ფინანსური დარიცხვების გამოკლებამდე), მთლიანი სასესხო ვალდებულებების და ფინანსური გარანტიების ჩათვლით. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ფინანსური წარმოებულები შესულია სახელშეკრულებო თანხაში რომელიც გადაიხდება ან მიიღება, გარდა შემთხვევისა როდესაც ჯგუფი მოელის რომ დახურავს წარმოებულის პოზიციას გადახდის ვადამდე, რა შემთხვევაშიც წარმოებულები ჩათვლილია მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე დაყრდნობით. ხანდაზმულობის ანალიზის მიზნებისთვის, ჩართული წარმოებულები არ განცალკევდება ჰიბრიდული (კომბინირებული) ფინანსური ინსტრუმენტებისგან.

როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2022						
სესხები (შენიშვნა 18)	826	2,576	150,196	74,344	96,239	324,181
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 10)	73	198	211	916	424	1,822
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 20)	23,060	-	270,200	-	-	293,260
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**23,959**	**2,774**	**420,607**	**75,260**	**96,663**	**619,263**
31 დეკემბერი 2020						
სესხები (შენიშვნა 18)	808	1,503	56,511	79,807	110,860	249,489
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 10)	97	193	660	1,269	677	2,896
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 20)	19,031	-	310,608	-	-	329,639
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**19,936**	**1,696**	**367,779**	**81,076**	**111,537**	**582,024**

39 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია:

- შეინარჩუნოს ჯგუფის უნარი რომ გააგრძელოს არსებობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, მფლობელს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, და
- შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად.

იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფმა შეიძლება დააკორექტიროს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდები, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები რათა შეამციროს ვალი. ინდუსტრიის სხვა მოთამაშეების მსგავსად, ჯგუფი ახორციელებს კაპიტალის მონიტორინგს ლევერიჯის კოეფიციენტზე დაყრდნობით.

ეს კოეფიციენტები გამოითვლება შემდეგნაირად:

- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან საკუთარ კაპიტალზე რომელიც ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, და
- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან მართვის ქვეშ არსებულ კაპიტალზე რომელიც წარმოადგენს წმინდა ვალის და მთლიანი საკუთარი კაპიტალის ჯამს.

(ა) ლევერიჯის კოეფიციენტები:

ლევერიჯის კოეფიციენტები შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
წმინდა ვალი	211,887	163,189
საკუთარი კაპიტალი	291,423	278,420
სულ კაპიტალი	**503,310**	**441,609**
ლევერიჯის კოეფიციენტები:		
წმინდა ვალის საკუთარ კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	72.7%	58.6%
წმინდა ვალის მთლიან კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	42.1%	37.0%

(ბ) წმინდა ვალის შეჯერება:

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის მოძრაობის ანალიზი წარდგენილი პერიოდებისათვის.

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სესხები	18	249,866	176,872
საიჯარო ვალდებულებები	10	1,521	2,399
მთლიანი ვალი		251,387	179,271
გამოკლებული: ფული და ფულის ეკვივალენტები (მათ შორის შეზღუდული ფული)	16	(39,500)	(16,082)
წმინდა ვალი		**211,887**	**163,189**

39 კაპიტალის მართვა (გაგრძელება)

	ვალდებულებები საფინანსო საქმიანობებიდან			გამოკლებული: სხვა ლიკვიდური ფინანსური აქტივები		
	სესხები	საიჯარო ვალდებულებები	ქვეჯამი	ფული და ფულის ეკვივალენტები	ქვეჯამი	სულ
წმინდა ვალი 2021 წლის 1 იანვარს	**120,763**	**2,488**	**123,251**	**(17,971)**	**(17,971)**	**105,280**
ფულადი ნაკადები, გარდა პროცენტებისა	76,387	(1,252)	75,135	37	37	75,172
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	1,246	1,246	-	-	1,246
დარიცხული პროცენტი	10,911	203	11,114	-	-	11,114
გადახდილი/მიღებული პროცენტი	(10,216)	(203)	(10,419)	(160)	(160)	(10,579)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	(20,973)	(313)	(21,286)	2,012	2,012	(19,274)
აღიარებული სხვა საგადასახადო აქტივი	-	230	230	-	-	230
წმინდა ვალი 2021 წლის 31 დეკემბერს	**176,872**	**2,399**	**179,271**	**(16,082)**	**(16,082)**	**163,189**
ფულადი ნაკადები, გარდა პროცენტებისა	101,579	(1,043)	100,536	(27,162)	(27,162)	73,374
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	310	310	-	-	310
დარიცხული პროცენტი	15,707	135	15,842	-	-	15,842
გადახდილი/მიღებული პროცენტი	(11,644)	(135)	(11,779)	(210)	(210)	(11,989)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	(32,648)	(325)	(32,973)	3,954	3,954	(29,019)
აღიარებული სხვა საგადასახადო აქტივი	-	180	180	-	-	180
წმინდა ვალი 2022 წლის 31 დეკემბერს	**249,866**	**1,521**	**251,387**	**(39,500)**	**(39,500)**	**211,887**

40 რეალური ღირებულების გამჟღავნება

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე არის იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება, (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან ირიბად (მაგ. წარმოებულია ფასებიდან), და (iii) მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება არის მე-3 დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

40 რეალური ღირებულების გამჟღავნება (გაგრძელება)

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც გამჟღავნებულია.

იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2022				31 დეკემბერი 2021			
	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ფინანსური აქტივები								
- გაცემული სესხები	-	5,608	-	5,608	-	2,394	-	2,394
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	3,466	3,466	-	-	37,586	37,586
- მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	-	-	126,297	126,297	-	-	-	-
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	112	39,388	-	39,500	77	16,005	-	16,082
სულ აქტივები	**112**	**44,996**	**129,763**	**174,871**	**77**	**18,399**	**37,586**	**56,062**
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	249,866	-	249,866	-	176,872	-	176,872
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	293,260	293,260	-	-	329,639	329,639
სულ ვალდებულებები	**-**	**249,866**	**293,260**	**543,126**	**-**	**176,872**	**329,639**	**506,511**

41 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

ოპერაციები მფლობელთან. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 50,438 ათასი ლარით, რაც მფლობელის მიერ სრულად გადახდილ იქნა ფულადი სახით.

სესხები. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის ჯგუფმა აიღო 34,198 ათასი აშშ დოლარის სესხი მშობელი კომპანიისგან.

ჯგუფმა დაფარა შპს „სპესიდან“ მიღებული 55 ათასი აშშ დოლარის სესხი.

ჯგუფმა საქართველოს ბანკთან 2019 წლის ნოემბერში გაფორმებული საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებიდან მიიღო 3,000 ათასი ევროს სესხი რომელიც მთლიანად დაფარა 2023 წლის აპრილში.

ჯგუფმა დაიწყო შპს „თბილისი სითის“ მიერ საქართველოს ბანკიდან მიღებული სესხის ძირი თანხის დაფარვები და ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის დაფარა 750 ათასი ევროს სესხი.

2023 წლის ივლისში ჯგუფმა ხალიკ ბანკისგან მიიღო 5,000 ათასი აშშ დოლარის სესხი.

2023 წლის სექტემბერში ჯგუფმა გააფორმა სასესხო ხელშეკრულება შპს მტკავრი ჰოლდინგთან 10,000 ათასი აშშ დოლარის ლიმიტის ფარგლებში. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის ჯგუფს ათვისებული აქვს 5,256 ათასი აშშ დოლარი აღნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში.

41 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები (გაგრძელება)

გაცემული სესხები. ჯგუფმა შპს „ოლდ სითიზე“ (სხვა დაკავშირებული მხარე) გასცა 182 ათასი ლარის სესხი.

ჯგუფმა შპს „ელიტა ბურჯზე“ (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული მხარე) გასცა 922 ათასი აშშ დოლარის სესხი.

ჯგუფმა შპს „ოლდ სითი პანორამაზე“ (სხვა დაკავშირებული მხარე) გასცა 350 ათასი აშშ დოლარის სესხი.

ხელმძღვანელობის ცვლილებები. 2023 წლის 1 ივლისიდან, კომპანიის გენერალურ მენეჯერად დაინიშნა ნილ რობერტ ჰოუტონი. დამატებით, ფინანსური დირექტორის პოზიცია, რომელიც მანამდე სოფიკო მეგრელიშვილს ეკავა, დაიკავა მერაბ ბალამწარაშვილმა როგორც ახალმა მთავარმა ბუღალტერმა 2023 წლის 1 აგვისტოდან.

სხვა მოვლენები. მცირე მეწილეებმა გაზარდეს შვილობილის კაპიტალი 1,500 ათასი აშშ დოლარით საიდანაც 840 ათასი აშშ დოლარი გადახდილ იქნა ფულადი სახით ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების თარიღისათვის.

2023 წელს ჯგუფმა საქართველოს შემოსავლების სამსახურისგან დაიბრუნა 5,721 ათასი ლარის დღგ-ს აქტივი ფულადი სახით.

შპს „ცისარტყელაში“ მოხდა მფლობელთა წილების ცვლილება თითოეული მხარის მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანის პროპორციულად. შედეგად, წინა პერიოდში არსებული წილობრივი განაწილება შეიცვალა ორჯერ:

- 2023 წლის აგვისტოში, როცა 60% იყო შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის და 40% შპს დემასის საკუთრება, შეიცვალა იმგვარად რომ 65.31% გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის, ხოლო 34.69% შპს დემასის საკუთრება.
- 2023 წლის სექტემბერში, საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდმა შპს „ცისარტყელას“ მთლიანი წილი შეიძინა მანამდე შპს „დემასის“ ფლობილი მთლიანი წილის შესყიდვით. ხელშეკრულების მიხედვით, GTDF-მა ვალდებულება აიღო რომ მთლიანად დაფარავდა შპს „დემასის“ მიერ განხორციელებულ კაპიტალურ შენატანებს, წილების მიღების სანაცვლოდ.

2023 წლის მაისში, ჯგუფმა გაყიდა შპს „სი საიდის“ საკუთრებაში არსებული 9,253 კვადრატული მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა და აღიარა 3,289 ათასი ლარის მოგება გასვლისას.

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N231611613
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	21.11.2023 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ნინო მათუაშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	**2 38 36 32 591 70 99 74**
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	64135372370623

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

მე, საქართველოს ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი, ჩემს სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10-ში, მომმართა სოფიო ციციშვილმა (დაბადებული 04.01.1964წ. თბილისში, პირადი № 01017020534, მცხოვრები: ქ.თბილისი, გრიბოედოვის ქ. 28). მან წარმოადგინა მის მიერ ინგლისურიდან ქართულ ენაზე ნათარგმანი დოკუმენტი და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობას სანოტარო წესით დადასტურება. მე, ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე, მან დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ქართული, ინგლისური ენები და უზრუნველყოფს თარგმანის სისწორეს. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს. თარჯიმნის უფლებამოსილება დადგენილია მისი დიპლომით ИВ № 254994, რეგისტარციის № 51. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.12.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე 168.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. – 30.24 ლარი

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი

საქართველო. ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი • GEORGIA. NOTARY NINO MATUASHVILI • 35001019055



საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი ჯგუფი

მმართველობითი ანგარიშგება

2022 წლის **31** დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

შინაარსი

1	ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა	1
2	ჯგუფის განვითარების გეგმები	4
3	ჯგუფის მიერ განხორციელებული კვლევების და განვითარების შედეგების მიმოხილვა	4
4	ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ	4
5	ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები	4
6	დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ	10
7	ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი განმარტებები	10
8	ჯგუფის საკრედიტო, ბაზრის, ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა	11
9	ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით	11

1 ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

წინამდებარე მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებულია საქართველოს კანონის "ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" მოთხოვნების შესაბამისად საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდისთვის ("საწარმო") და მისი შვილობილი საწარმოებისთვის (შემდგომში ერთად მოხსენიებული, როგორც "ჯგუფი" ან "საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი ჯგუფი") 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის.

საწარმო დაფუძნდა 2014 წლის 11 მარტს შპს ჯისიეფ პარტნიორები-ს (საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი) მიერ და ფუნქციონირებს საქართველოში.

საწარმო არის შეზღუდული პასუხისმგებლობების საზოგადოება და დაფუძნებული იქნა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, დარეგისტრირებულია სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო"-ს მიერ. საწარმოს საიდენტიფიკაციო ნომერია: 405033734

2014 წლის 14 აპრილს, საწარმოს 100% წილი შეიძინა სს 'Frankston International S.A. Panama'-მ.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის" უშუალო და საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენდა Frankston International S.A. Panama" JSC და კომპანიას საბოლოოდ აკონტროლებდა ბატონი ბიძინა ივანიშვილი. 2020 წლის 31 დეკემბერს, 'Frankston International S.A. Panama' JSC-მ „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდში" მისი ფლობილი 100% წილი გადასცა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს". 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია სრულად კონტროლდებოდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს" მიერ.

ჯგუფის ძირითადი სამეურნეო საქმიანობა არის უძრავი ქონების მშენებლობა-განვითარება და მართვა ტურიზმის სექტორში, სასტუმროების კლასტერული მართვის მომსახურების გაწევა, სასტუმროების ოპერაციების მართვა და სამშენებლო მომსახურების გაწევა.

ჯგუფის შვილობილი საწარმოები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის მოცემული ქვემოთ:

		ჯგუფის მიერ ფლობილი წილი, %	
საწარმოს დასახელება	საოპერაციო სეგმენტი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
შპს „თბილისი სითი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სოლოლაკი ჰილზ"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სოლოლაკი რაიზი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ბლექ სი რიზორთსი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სასტუმროების მართვის კომპანია"	სასტუმროების კლასტერული მართვა	80%	80%
შპს „სი საიდი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ბლექ სი რივიერა"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „თაბორი რიზორთსი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ჯითიდიეფ სოლუშენსი"	სამშენებლო მომსახურება	100%	100%
შპს „ბიზნეს დეველოპმენტი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „პარაგრაფ შეკვეთილი"	სასტუმროს ოპერაციები	100%	100%
შპს „სიღნაღი ჰოლდინგი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სასტუმრო სიღნაღში"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	70%	70%
შპს „ცისარტყელა"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	60%	40%
შპს „პარაგრაფ თაბორი რიზორთსი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „რადიუს განმუხური"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „პარაგრაფ მწვანე კონცხი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „პარაგრაფ აბასთუმანი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „ბოდბე მენეჯმენტი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	70%	70%

1 ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა (გაგრძელება)

2016 წლის 20 მაისს, შემდეგმა შვილობილმა საწარმოებმა: შპს ბლექ სი რიზორთსი, შპს თბილისი სითი და შპს სოლოლაკი რაიზი სალიცენზიო ხელშეკრულება Global Hospitality Licensing S.A.R.L.-თან (Marriott International) სავაჭრო ნიშნების შეზღუდული, არაექსკლუზიური უფლებით და მარიოტის საერთაშორისო სისტემების გამოყენებით სასტუმროს ოპერირებასთან დაკავშირებით.

2017 წლის 3 აგვისტოს, შვილობილმა საწარმომ, შპს ბლექ სი რიზორთს-მა საცდელ რეჟიმში დაიწყო 220 ოთახიანი მაღალი პროფილის მდიდრული სასტუმროს პარაგრაფ რიზორთ ენდ სპა შეკვეთილის ოპერირება. საწარმომ ოპერირება დაიწყო Global Hospitality Licensing S.A.R.L.-თან (Marriott International) სალიცენზიო ხელშეკრულების საფუძველზე, სავაჭრო ნიშნების შეზღუდული, არაექსკლუზიური უფლებით და მარიოტის საერთაშორისო სისტემების გამოყენებით. მარიოტთან სალიცენზიო ხელშეკრულების მიხედვით, სასტუმროს ფუნქციონირების დაწყების თარიღი იყო 2018 წლის 1 აპრილი. 2019 წლის 1 აპრილს შპს ბლექ სი რიზორთს-მა მთელი ქონება იჯარით გადასცა შვილობილ კომპანიას, შპს პარაგრაფ შეკვეთილს, რომელმაც განაგრძო სასტუმროს ოპერირება.

"პარაგრაფი რიზორთი და სპა შეკვეთილი" არის სასტუმროს ბრენდის სახელი, რომელიც მდებარეობს შეკვეთილში (სოფელი შეკვეთილი, გურიის რეგიონი), ტურისტებისთვის მიმზიდველი და სწრაფად მზარდი ადგილი შავ ზღვაზე, მაგნიტური ქვიშის სანაპიროსა და ფიჭვის ტყეებს შორის.

5 ვარსკვლავიანი სასტუმროს აქვს შესანიშნავი ხედები შავი ზღვის სანაპიროზე, 400 მ^2 აკვარიუმი ზღვის იშვიათი ბინადრებით, 115 მეტრის სიგრძის ზღვაში შეჭრილი აუზი ზღვის გაფილტრული წლით, შიდა საცურაო აუზები, ზამთრის დახურული ბაღი ეგზოტიკური მცენარეებით, კაფეები, ბარები, 7 თემატური რესტორანი, სპა და მაგნიტური ქვიშების საპროცედურო, ასევე აქვს საბავშვო კლუბი, გიგანტური ტოპოგანი, ჩოგბურთის მოედანი, სპორტული მოედნები და კინო-თეატრი. სასტუმრო აერთიანებს საინტერესო თანამედროვე დიზაინს, უნიკალურ და ექსტრავაგანტულ თვისებებს და უმაღლესი სტანდარდების შესაბამის მომსახურებას.

2022 წლის იანვარში, ჯგუფმა ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან" მიწის ნაწილის, შენობის და მოძრავი ქონების 2 წლით იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით. იჯარის ვადის შემდეგ, მეიჯარე აქტივების საკუთრების უფლებას მოიჯარეს გადასცემს.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა შემდეგი მიმდინარე პროექტები:

- შპს თბილისი სითი - სასტუმრო პარაგრაფი თავისუფლების მოედანი. პროექტი განთავსებულია თბილისის ცენტრში თავისუფლების მოედანზე და ოპერირებას განახორციელებს როგორც Marriott International's Luxury Collection. ამ უმაღლეს კლასის სასტუმროს ექნება ექვსი განსხვავებული კატეგორიის 220 ნომერი, თბილისის შესანიშნავი ხედებით, საკონფერენციო დარბაზები, შეხვედრების ოთახები, საოფისე ფართები, საცალო ფართები და სპა და ფიტნეს ცენტრები აუზით. სასტუმრო საბაგირო გზით დაუკავშირდება ფონდის პორტფელში არსებულ სხვა საინვესტიციო პროექტს - Paragraph Hotel & Convention Center Tbilisi – Autograph Collection.
- შპს სოლოლაკი რაიზი - Paragraph Hotel & Convention Center, Tbilisi – Autograph Collection არის შერეული ფუნქციის შენობა, რომელიც გადმოყურებს თბილისს, რომელიც მდებარეობს თბილისის ცენტრიდან 5 წუთის სავალ გზაზე. პროექტი წარმოდგენილი იქნება როგორც 190 ნომრიანი სასტუმრო, რომელიც ოპერირებას განახორციელებს როგროც Marriott International's Autograph Collection-ის ნაწილი. შენობაში იქნება რამდენიმე რესტორანი და უდიდესი საკონფერენციო სივრცე თბილისში. დასასვენებელ სივრცეებში განთავსდება სპა, ფიტნეს ცენტრი და დიდი გარე აუზი, რომელიც გადაჰყურებს ქალაქს. შენობა ასევე მოიცავს მაღალი კლასის 150 აპარტამენტს, საოცარი ხედებით ქალაქზე, და საოფისე და საცალო ფართებს. პროექტი საბაგირო გზით დაუკავშირდება ორ სხვა პროექტს: თაბორის მთაზე - Paragraph Golf & Spa Resort Tabori Hill, Tbilisi – Autograph Collection და თავისუფლების მოედანზე - Paragraph Hotel Freedom Square, Tbilisi – Luxury Collection.

1 ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა (გაგრძელება)

- შპს ბლექ სი რივიერა – Paragraph Resort Ganmukhuri. პარაგრაფ განმუხური არის 160 ნომრიანი სასტუმრო განთავსებული შავი ზღვის სანაპიროზე ახლოს ანაკლიასთან, რომელიც ცნობილია ელექტრონული მუსიკის ფესტივალით, რომელიც იმართება ყოველ ზაფხულს. (სამეგრელო - ზემო სვანეთის რეგიონი, სოფელი განმუხური). სასტუმროს მოიცავს შიდა და გარე აუზებს, სპა და ფიტნეს ცენტრს, სპორტულ სივრცეებს და საბავშვო კლუბს.

- შპს თაბორი რიზორთსი - Paragraph Golf & Spa Resort Tabori Hill, Tbilisi – Autograph Collection არის მულტიფუნქციური სარეკრეაციო კომპლექსი თბილისში, რომელიც მდებარეობს თბილისის ბოტანიკური ბაღის მომიჯნავედ. კურორტი გააერთიანებს მაღალი კლასის 170 ნომერს, 9 ფოსოიან გოლფის მოედანს, კლუბის შენობას, სხვადასხვა სპორტულ ნაგებობებს, რესტორნებს და კაფეებს. სასტუმრო საბაგირო გზით დაუკავშირდება Paragraph Convention Center და Paragraph Luxury Collection სასტუმროებს, რაც დამსვენებლებს შესაძლებლობას მისცემს 10 წუთში ქალაქის ცენტრიდან ესტუმრონ კურორტს ეკო ტრანსპორტის გამოყენებით.

- შპს ბიზნეს დეველოპმენტი - გამაჯანსაღებელი და სპა კურორტი მწვანე კონცხზე არის მაღალი კლასის სპა კურორტის დეველოპერული პროექტი, რომელიც მდებარეობს აჭარის რეგიონში. კურორტი განთავსებულია მწვანე კონცხზე, ბათუმის უნიკალური ბოტანიკური ბაღის გვერდით და გადაჰყურებს შავ ზღვას და ბათუმს. მაღალი კლასის სასტუმრო, რომლის მართვასაც განახორციელებს საერთაშორისო ბრენდი, გააერთიანებს 120 ნომერს, გამაჯანსაღებელ სპა და ფიტნეს ცენტრს, რესტორნებს და სპორტულ ნაგებობებს. პროექტი ასევე მოიცავს აპარტამენტებს სრული მომსახურებით, განცალკევებულ გარე საცურაო აუზს, რესტორნებს და მისთვის განკუთვნილ საპარკინგე სივრცეს.

- შპს სასტუმროს სიღნაღში - ოთხ ვარსკვლავიანი სასტუმროს მდებარეობს სიღნაღთან ახლოს, 360° პანორამული ხედებით ქალაქზე და ალაზნის ველზე. პროექტი გააერთიანებს 130 ნომრიან სასტუმროს ადგილზე არსებული სხვადასხვა ნაგებობებით, როგორებიცაა სპა და ფიტნეს ცენტრები, შიდა და გარე საცურაო აუზები, ღვინის ბარი, ღვინის მარანი, მაღალი კლასის რესტორანი, დიდი საბანკეტო დარბაზი და ლაუნჯი სახურავზე, რომელთაც აქვს ხედები კახეთის რეგიონზე.

- შპს ცისარტყელა– Paragraph Wellness Resort & Spa, Abastumani – სასტუმრო მდებარეობს ისტორიულ კურორტზე აბასთუმანში, სამცხე-ჯავახეთის რეგიონში, რომელიც ცნობილია სამკურნალო კლიმატით, და პოპულარული იყო გამაჯანსაღებელი და სამკურნალო პროცედურებით მე-19 და 20-ე საუკუნეებში. პროექტი გააერთიანებს 140 ნომრიან სასტუმროს, საოცარი ხედებით წიწვოვან ტყეზე. ნაგებობები მოიცავს სპას, საცურაო აუზს, რესტორანს, საკონფერენციო დარბაზს და ტერასას სახურავზე, 360° პანორამული არეალით.

2022 და 2021 ფინანსური წლების განმავლობაში, შპს სასტუმროების მართვის კომპანია საკონსულტაციო მომსახურებებს უწევდა ჯგუფის რამდენიმე შვილობილ საწარმოს და სასტუმროს კლასტერული მართვის მომსახურებას უწევდა შპს პარაგრაფ შეკვეთილს.

2022 წლის განმავლობაში ჯგუფის შვილობილი საწარმო შპს ჯითიდიეფ სოლუშენსი სამშენებლო მომსახურებას უწევდა როგორც ჯგუფში შემავალ კომპანიებს, ასევე გარე მხარეებს.

თანამშრომლებთან ურთიერთობა. ჯგუფს კარგად ორგანიზებული საკადრო პოლიტიკა აქვს და მხოლოდ სათანადო კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარ-ჩვევების კანდიდატებს ქირაობს.

ურთიერთობა მომწოდებლებთან და მომხმარებლებთან. ჯგუფს მჭიდრო პროფესიული ურთიერთობა აქვს დამყარებული მომხმარებელზე ზრუნვის, ერთგულებისა და ხარისხიანი მომსახურების მეშვეობით.

ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან. ჯგუფის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად არის მართული. ჯგუფის ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტი დაკომპლექტებულია საგადასახადო კანონმდებლობასთან დაკავშირებით ხანგრძლივი გამოცდილების მქონე თანამშრომლებით, რომლებიც რეგულარულად ესწრებიან საქართველოს წამყვანი აუდიტური კომპანიების მიერ ჩატარებულ ტრეინინგებს, რათა საქმის კურსში იყვნენ საგადასახადო კანონმდებლობის იმ ცვლილებებთან დაკავშირებით, რომლებიც გავლენას ახდენენ ჯგუფზე.

2 ჯგუფის განვითარების გეგმები

ჯგუფი ძირითადად ფოკუსირებული იქნება ახალი მიწის ნაკვეთების შეძენაზე და მაღალი პროფილის მდიდრული სასტუმროების დეველოპმენტზე საქართველოს მასშტაბით, სასტუმროს ოპერირებაზე, სასტუმროს კლასტერულ მართვაზე და სამშენებლო მომსახურებაზე, ასევე ამონაგებების გაზრდაზე და საოპერაციო მონაცემების გაუმჯობესებაზე.

ჯგუფის გეგმა უმრავი ქონების განვითარების და მართვის სეგმენტში არის რომ დაასრულოს მიმდინარე პროექტები დროულად და დამტკიცებული ბიუჯეტის ფარგლებში. ასევე, ჯგუფს აქვს სურვილი დაამატოს ახალი შენობები არსებულ პორტფელს და გაზარდოს საწოლების/ნომრების რაოდენობა.

სასტუმროების საოპერაციო სეგმენტში ჯგუფი გეგმავს, რომ აიღოს ახალი სასტუმროები მართვაში და გააუმჯობესოს არსებული სასტუმროების საოპერაციო შედეგები.

ჯგუფი გეგმავს გაზარდოს და დივერსიფიცირება გაუკეთოს სასტუმროების პორტფელს, რომელიც შედის სასტუმროების კლასტერული მართვის მომსახურების გაწევის სეგმენტში, მაღალი ხარისხის მომსახურების გაწევით.

სამშენებლო მომსახურების სეგმენტში ჯგუფის მთავარი მიზანი არის გაზარდოს შიდა და გარე მხარეებისთვის გაწეული მომსახურების მოცულობა და ხარისხი.

3 ჯგუფის მიერ განხორციელებული კვლევების და განვითარების შედეგების მიმოხილვა

2022 და 2021 წლებში ჯგუფი არ მონაწილეობდა რაიმე სამეცნიერო-კვლევით ან საცდელ-საკონსტრუქტორო საქმიანობაში.

4 ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს არ აქვს ფილიალები.

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

აბრევიატურები:

1	სასტუმროს საოპერაციო პერიოდი	- 2017 წლის 3 აგვისტოდან 2018 წლის 1 აპრილის ჩათვლით სასტუმრო ოპერირებდა საცდელ რეჟიმში. 2019 წლის 1 აპრილიდან ბლექ სი რიზორთსმა შეწყვიტა სასტუმროს ოპერირება და მთელი ქონება იჯარით გადასცა შვილობილ კომპანიას - შპს „პარაგრაფ შეკვეთილი".
2	GEL	- ლარი, საქართველოს ეროვნული ვალუტა
2	US$	- აშშ დოლარი
4	EUR	- ევრო
5	CapEx	- კაპიტალური დანახარჯები, რომელიც წარმოადგენს გრძელვადიანი აქტივების შეძენისთვის გადახდილ ფულად სახსრებს, ფინანსური ინსტრუმენტების გარდა.
6	FCF	- საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადებს გამოკლებული კაპიტალური დანახარჯები
7	ROAA	- უკუგება საშუალო სულ აქტივებზე, პერიოდის მოგება/(ზარალი) გაყოფილი იგივე პერიოდის ყოველთვიური საშუალო სულ აქტივებზე
8	ROAE	- უკუგება საშუალო სულ კაპიტალზე, პერიოდის მოგება/(ზარალი) გაყოფილი იგივე პერიოდის ყოველთვიური საშუალო სულ კაპიტალზე
9	EBITDA	- მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე, საპროცენტო შემოსავლებამდე და ხარჯებამდე, ცვეთამდე და ამორტიზაციამდე
10	დაზუსტებული EBITDA	- EBITDA-ს გამოკლებული არაგანმეორებადი/ერთჯერადი შემოსავლები და ხარჯები
11	საოპერაციო ხარჯები	- განმეორებადი ხარჯების ჯამი (ამონაგების თვითღირებულება, გაყიდვის და მიწოდების ხარჯები და ადმინისტრაციული ხარჯები)
12	OR	- დატვირთულობის კოეფიციენტი
13	ADR	- ოთახის საშუალო დღიური განაკვეთი
14	RevPAR	- სულ ამონაგები სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან შეფარდებული სულ ხელმისაწვდომ ოთახებზე
15	TRevPAR	- სულ ამონაგები სასტუმროს მომსახურებიდან შეფარდებული სულ ხელმისაწვდომ ოთახებზე
16	FTEs	- დასაქმებულთა რაოდენობა
17	სებ	- საქართველოს ეროვნული ბანკი
18	NMF	- არ არის მნიშვნელოვანი ციფრი, რომ ნაჩვენები იყოს

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის, მისი ფინანსური შედეგები და ფულადი ნაკადები ფინანსურ კოეფიციენტებთან და საოპერაციო მონაცემებთან ერთად.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი (პერიოდის ბოლოს ნაშთები):

	2022	2021	წლიური ცვლილება, %
სულ აქტივები, *მათ შორის:*	902,571	837,237	7.8%
ძირითადი საშუალებები	614,282	696,806	(11.8%)
აქტივების გამოყენების უფლებები	1,359	1,944	(30.1%)
კაპიტალური დანახარჯებისთვის გადახდილი ავანსები	89,691	65,320	37.3%
საოპერაციო საგადასახადო აქტივები	7,158	10,988	(34.9%)
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	126,297	-	NMF
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,604	39,036	(83.1%)
ფული და ფულის ეკვივალენტები	39,300	15,882	147.4%
ყველა სხვა აქტივი	17,880	7,261	146.2%
სულ საკუთარი კაპიტალი, *მათ შორის:*	291,423	278,420	4.7%
საწესდებო კაპიტალი	557,467	507,029	9.9%
დაგროვილი ზარალი	(293,249)	(258,166)	13.6%
მშობელი საწარმოს მფლობელზე მიკუთვნებული კაპიტალი	264,218	248,863	6.2%
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე მიკუთვნებული კაპიტალი	27,205	29,557	(8.0%)
სულ ვალდებულებები, *მათ შორის:*	611,148	558,817	9.4%
ნასესხები სახსრები	249,866	176,872	41.3%
საიჯარო ვალდებულებები	1,521	2,399	(36.6%)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	353,610	375,763	(5.9%)
ყველა სხვა ვალდებულება	6,151	3,783	62.6%

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მთლიანმა აქტივებმა შეადგინა 902,571 ათასი ლარი, რამაც შეადგინა 7.8%-იანი წლიური ზრდა. ამ მნიშვნელოვანი ზრდის ძირითადი მიზეზი არის დამატებები ძირითად საშუალებებში, რომელმაც შეადგინა 126,521 ათასი ლარი, საიდანაც 11,202 ათასი ლარი დაემატა ნასესხებ სახსრებზე ხარჯის კაპიტალიზაციის შედეგად. 2022 წელს ძირითადი საშუალებების ნაწილი კლასიფიცირდა ფინანსური იჯარის მოთხოვნებად რადგან ჯგუფი საიჯარო ხელშეკრულებაში შევიდა. 2022 წელს ჯგუფის ძირითადი საშუალებების ნაწილი გაუფასურდა რისი შეფასებაც დამოუკიდებელმა შეფასების ექსპერტმა განახორციელა. შესაბამისად წარდგენილი ძირითადი საშუალებები შემცირებულია წინა წელთან შედარებით, მეორეს მხრივ, ამავდროულად გაზრდილია ფინანსური იჯარის მოთხოვნები.

კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადახდილი ავანსები გაიზარდა 37.3%-ით, რადგან ჯგუფის არაერთი პროექტი აქტიური მშენებლობის ეტაპზეა (შპს „თაბორი რიზორთსი", შპს „ცისარტყელა").

ჯგუფის სესხები გაიზარდა 72,994 ათასი ლარით (წლიური 41.3%-იანი ზრდა) რადგან ძირითადად მშობელი კომპანიდან, საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუდან" და ფინანსური ინსტიტუტებიდან (სს საქართველოს ბანკი და თიბისი ბანკი) მოხდა ახალი სესხების აღება.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთი შემცირდა (83.1%)-ით, ხოლო ფულის და ფულის ეკვივალენტების ნაშთი გაიზარდა 146.2%-ით, რადგან 2022 წლის მეოთხე კვარტალში მთლიანად იქნა მიღებული 37,487 ათასი ლარის მოთხოვნები შვილობილის გასვლიდან.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი (საშუალო ნაშთები):

(საშუალო ნაშთები)	2022	2021	წლიური ცვლილება, %
სულ აქტივები	869,905	786,138	10.7%
სულ საკუთარი კაპიტალი, *მათ შორის:*	284,922	271,408	5.0%
მშობელი საწარმოს მფლობელზე მიკუთვნებული კაპიტალი	256,541	242,645	5.7%
სულ ვალდებულებები	584,983	514,730	13.6%

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი:

	2022	2021	წლიური ცვლილება, %
სულ კონსოლიდირებული ამონაგები	53,579	39,208	36.7%
კონსოლიდირებული საერთო მოგება	25,186	10,173	147.6%
კონსოლიდირებული EBITDA	(59,186)	2,472	(2,494.3%)
კონსოლიდირებული დაზუსტებული EBITDA	(59,186)	2,472	(2,494.3%)
კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯები	(63,393)	(60,955)	4.0%
კონსოლიდირებული საოპერაციო ზარალი	(67,200)	(7,620)	781.9%
კონსოლიდირებული დაზუსტებული საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	21,566	(7,620)	(383.0%)
წლის (ზარალი)/მოგება, *გაწეკუთვნება:*	(38,592)	11,451	(437.0%)
მშობელი საწარმოს მფლობელს	(35,083)	12,436	(382.1%)
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებს	(3,509)	(985)	256.2%

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი:

	2022	2021	წლიური ცვლილება, %
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(6,355)	(16,885)	(62.4%)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(119,135)	(60,724)	96.2%
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	152,862	77,732	96.7%
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის დასასრულს	39,300	15,882	147.4%
კონსოლიდირებული CapEx	(115,922)	(60,616)	91.2%
კონსოლიდირებული FCF	(122,277)	(77,501)	57.8%

კონსოლიდირებული ფინანსური კოეფიციენტების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი:

	2022	2021	წლიური ცვლილება, %
ROAA:			
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება რომელიც განეკუთვნება მშობელ საწარმოს	(4.0%)	1.6%	
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება	(4.4%)	1.5%	
ROAE:			
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება რომელიც განეკუთვნება მშობელ საწარმოს	(12.3%)	4.6%	
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება	(13.5%)	4.2%	
კონსოლიდირებული საერთო მოგების მარჟა	47.0%	25.9%	
კონსოლიდირებული EBITDA მარჟა	(110.5%)	6.3%	
კონსოლიდირებული დაზუსტებული EBITDA მარჟა	(110.5%)	6.3%	
კონსოლიდირებული საოპერაციო ზარალის მარჟა	(125.4%)	(19.4%)	
კონსოლიდირებული დაზუსტებული საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	40.3%	(19.1%)	
კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯების ხვედრითი წილი (%) ამონაგებთან	(118.3%)	(155.5%)	
კონსოლიდირებული წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა:			
წლის (ზარალი)/მოგება განგრძობითი ოპერაციებიდან რომელიც განეკუთვნება მშობელი საწარმოს მფლობელს	(65.5%)	31.7%	
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება	(72.0%)	29.2%	
CapEx-ის შეფარდება (%) ამონაგებთან	(216.4%)	(154.6%)	
FCF-ის შეფარდება (%) ამონაგებთან	(228.2%)	(197.7%)	
OR	59.0%	53.5%	
ADR	457	475	(3.8%)
RevPAR	270	254	6.3%
TRevPAR	667	488	36.7%

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

კონსოლიდირებული შერჩეული საოპერაციო მონაცემები იყო შემდეგი:

	2022	2021	წლიური ცვლილება, %
ვალუტის გაცვლითი კურსები - ('სებ'):			
1 აშშ დოლარი = ლარი (პერიოდის ბოლოს)	2.7020	3.0976	(12.8%)
1 ევრო = ლარი (პერიოდის ბოლოს)	2.8844	3.5040	(17.7%)
1 აშშ დოლარი = ლარი (პერიოდის საშუალო)	2.9156	3.2209	(9.5%)
1 ევრო = ლარი (პერიოდის საშუალო)	3.0792	3.8140	(19.3%)
კონსოლიდირებული FTE, პერიოდის ბოლო	596	570	4.6%
კონსოლიდირებული FTE, საშუალო	607	578	5.0%
კონსოლიდირებული ამონაგები საშუალო FTE-ზე	88	68	29.4%
კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯები საშუალო FTE-ზე	(104)	(105)	(1.0%)
კონსოლიდირებული დასაქმებულთა ანაზღაურების ხარჯი საშუალო FTE-ს რაოდენობაზე	(30)	(29)	3.4%
# ოთახების რაოდენობა, წმინდა პერიოდის განმავლობაში	80,300	80,300	0.0%
დაკავებული და ანაზღაურებული ოთახების რაოდენობა პერიოდის განმავლობაში	47,353	42,970	10.2%
მიწის ნაკვეთები ($მ^2$), პერიოდის ბოლოს	779,748	755,115	3.3%

ჯგუფის კონსოლიდირებული სულ ამონაგები იყო შემდეგი:

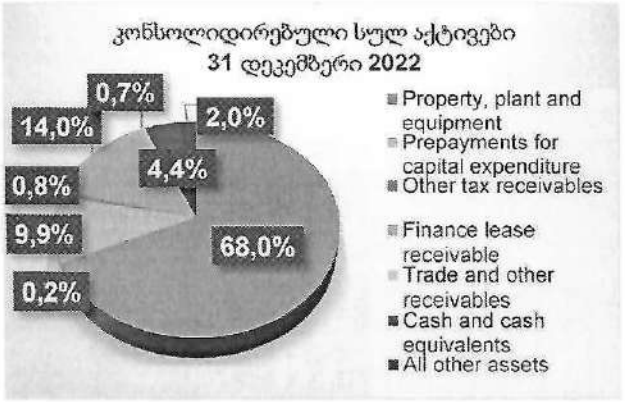
	2022	2021	წლიური ცვლილება, %
ამონაგები სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან	21,643	20,414	6.0%
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	11,491	10,579	8.6%
ამონაგები სასმელის გაყიდვიდან	1,950	1,920	1.6%
ამონაგები გამაჯანსაღებელი და სპა ცენტრიდან	2,165	1,746	24%
ამონაგები სასტუმროს სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავლები	445	401	11%
სულ ამონაგები სასტუმროს მომსახურების გაწევიდან	***37,694***	***35,060***	***7.5%***
ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	658	3,613	(81.8%)
ამონაგები გაწეული მართვის მომსახურებიდან	530	535	(0.9%)
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	***38,882***	***39,208***	***(0.8%)***
ფინანსური შემოსავალი ფინანსური იჯარის მოთხოვნებზე	14,697	-	NMF
ამონაგები ფინანსური იჯარის მოთხოვნებიდან	***14,697***	***-***	***NMF***
სულ ამონაგები	**53,579**	**39,208**	**36.7%**

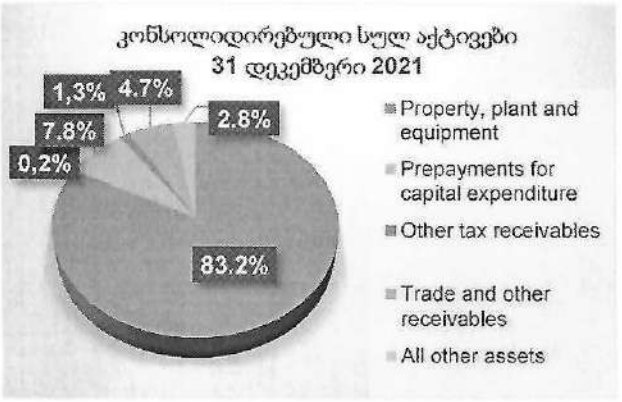
ჯგუფის შვილობილი - შპს ჯითიდიეფ სოლუშენსი, წარმოადგენდა ერთადერთ საწარმო რომელიც აგენერირებდა ამონაგებს სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან. საწარმომ ოპერაციები დაიწყო 2017 წლის მეოთხე კვარტალში. კონსოლიდირებულმა ამონაგებმა 2022 წელს შეადგინა 658 ათასი ლარი, წლიური 81.8%-ით კლება.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნებიდან ამონაგებმა 2022 წელს შეადგინა 14,697 ათასი ლარი და ნულს შეადგენდა 2021 წელს რადგან ფინანსური ჯარის მოთხოვნები 2022 წლის იანვარში აღიარდა.

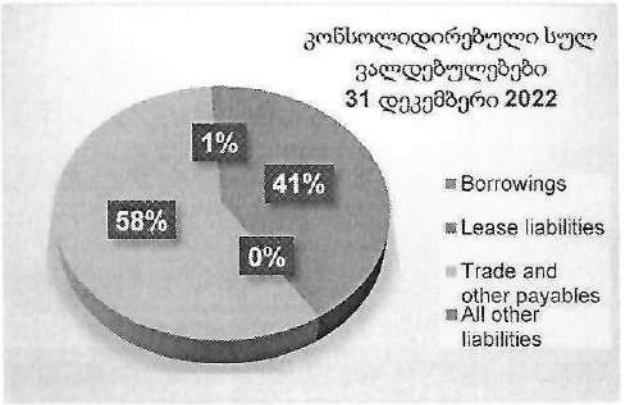
5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

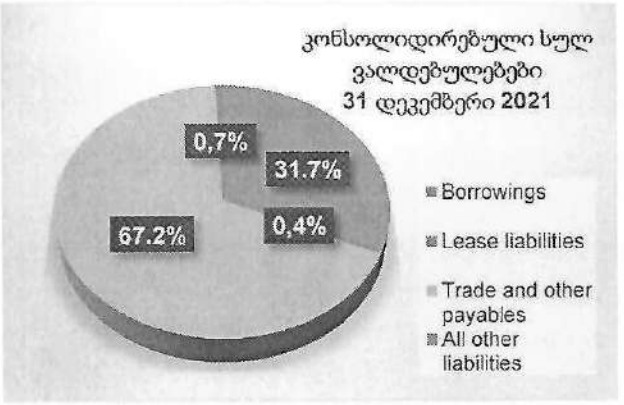
კონსოლიდირებული სულ აქტივების კომპოზიცია 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:



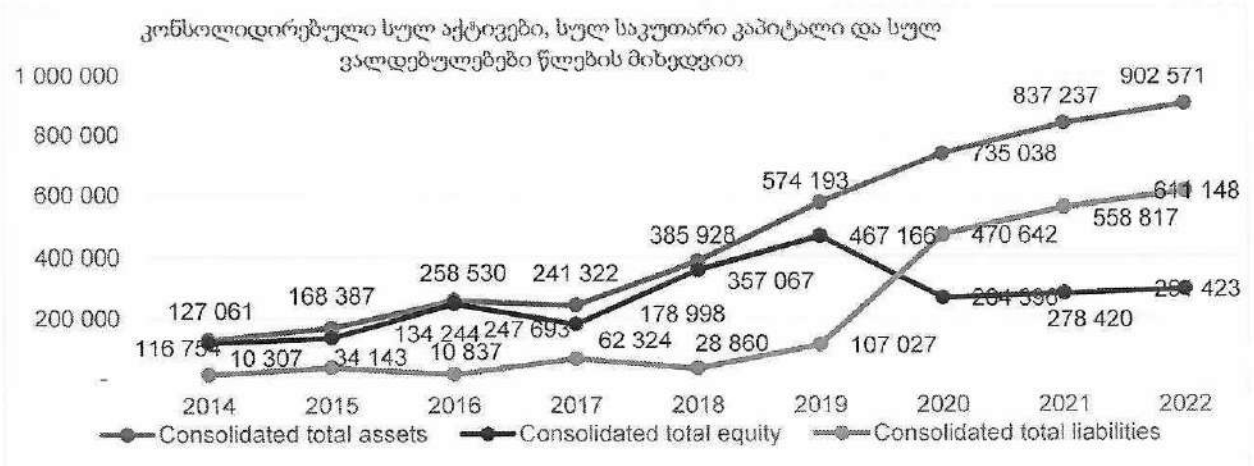


კონსოლიდირებული სულ ვალდებულებების კომპოზიცია 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:





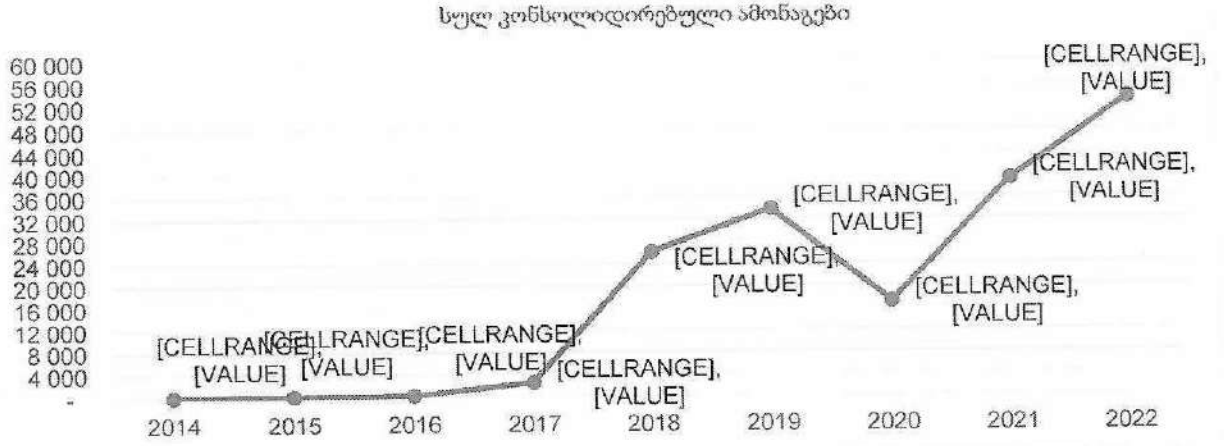
ჯგუფის კონსოლიდირებული სულ აქტივები, სულ კაპიტალი და სულ ვალდებულებები 2014 დან



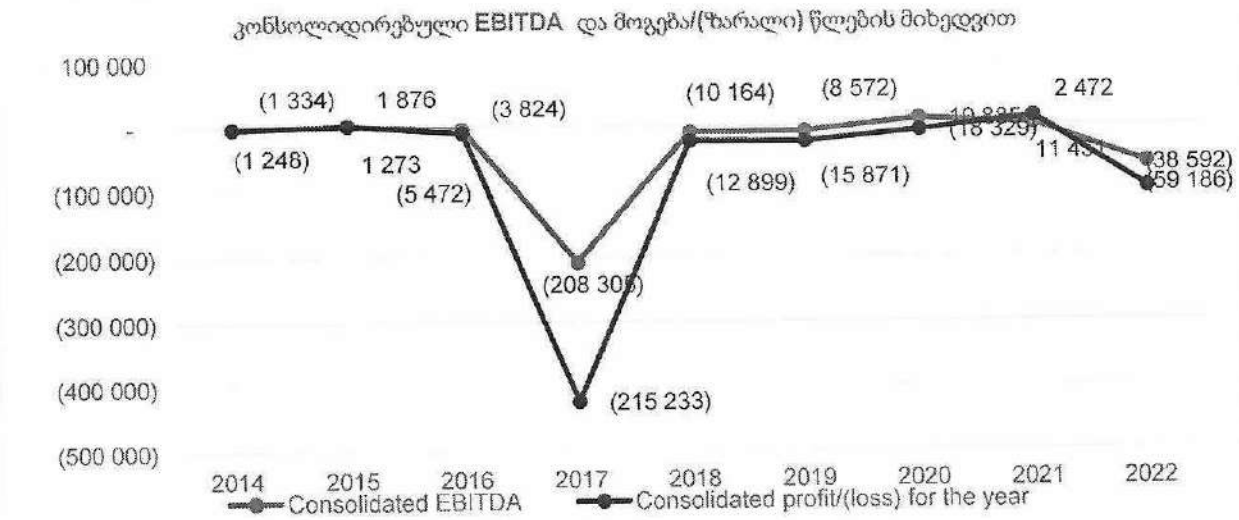
2022 წლების მიხედვის იყო შემდეგი:

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

ჯგუფის სულ კონსოლიდირებული ამონაგები 2014 - 2022 წლების მიხედვით იყო შემდეგი:

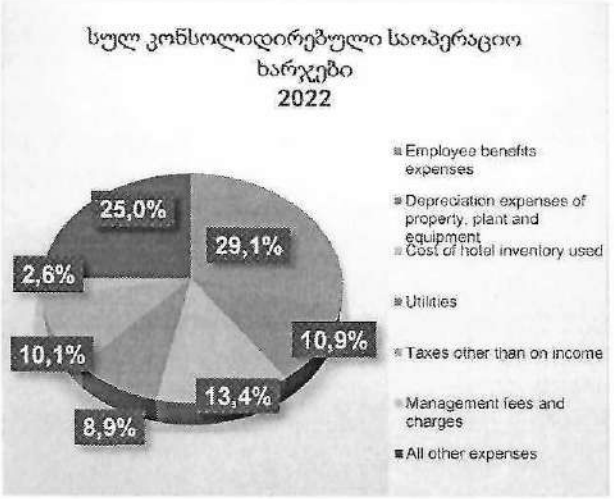


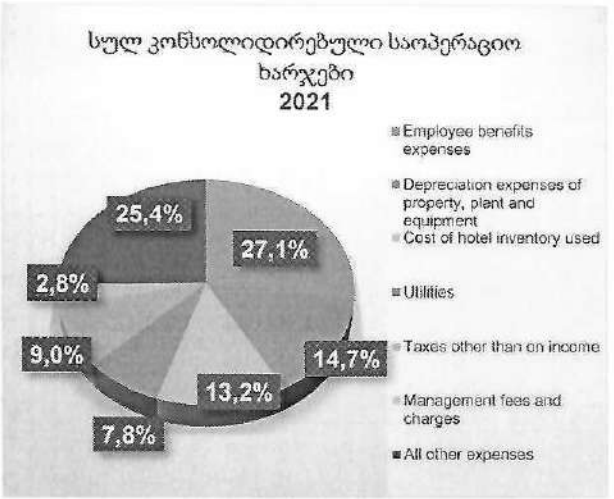
ჯგუფის კონსოლიდირებული EBITDA და მოგება/(ზარალი) 2014 - 2022 წლების მიხედვით იყო შემდეგი:



5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

ჯგუფის კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯების კომპოზიცია 2022 და 2021 წლებში იყო შემდეგი:





მთლიანად საოპერაციო ხარჯები გაიზარდა 2,496 ათასი ლარით (წლიური 4.1% ზრდა) და 2022 წელს შეადგინა 63,451 ათასი ლარი. გაზრდილი ხარჯების ძირითადი ნაწილი მოდის შეკეთებისა და მოვლის გაზრდილ ხარჯებზე.

6 დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2022 წლის დეკემბერში, შპს „ცისარტყელაში" მოხდა მფლობელთა წილების ცვლილება თითოეული მხარის მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანის პროპორციულად. შედეგად, წინა პერიოდში არსებული წილობრივი განაწილება როცა 51% იყო შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის და 49% შპს დემასის საკუთრება, შეიცვალა იმგვარად რომ 60% გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის, ხოლო 40% შპს დემასის საკუთრება.

2021 წელს ჯგუფს საკუთარი აქციები არ შეუძენია.

7 ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი განმარტებები

ბაზარზე ჯგუფის წამყვანი პოზიცია და საქმიანობის კარგი ფინანსური შედეგები განპირობებულია რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორით:

- *მომხმარებელთა მომსახურება და კმაყოფილება* – ფოკუსირება მომხმარებელთა მომსახურებაზე და მათი კმაყოფილება ჯგუფისთვის უმთავრესი მიზანია და ის ყოველდღიურად ცდილობს გადააჭარბოს მომხმარებელთა მოლოდინებს. სტუმრების მოლოდინების დაკმაყოფილება საჭიროებს სრულ და ინდივიდუალურ ყურადღების მიქცევას უმცირეს დეტალებზეც კი, სწორედ ეს გამოარჩევს სასტუმროს სხვა დანარჩენისგან. ეს დაამტკიცა Marriott International-ის მიერ აღიარებამ და შესაბამისად მინიჭებულმა ჯილდომ, მომხმარებელთა კმაყოფილებასთან დაკავშირებით, სადაც 2018 წელს აღიარებული იქნა როგორც #1, Marriott's ყველაზე მნიშვნელოვანი კრიტერიუმის: "intend to recommend"-ის მიხედვით, არა მხოლოდ Autograph Collection სასტუმროებს შორის, არამედ მთლიანად ევროპის მასშტაბით არსებულ ფრანჩაიზის სასტუმროების პორტფელში;
- *სასტუმროების მართვა* – ჯგუფის უმაღლესი მენეჯმენტის თითოეულ წევრს აქვს საერთაშორისო სასტუმროების ქსელებში მუშაობის უდიდესი პრაქტიკული გამოცდილება ევროპასა და აზიაში. თანამშრომლების განგრძობითი და ყოველდღიური ტრენინგები, ასევე ორიენტირება მომხმარებელთა მომსახურების ხარისხზე, წარმოადგენს მართვის პრაქტიკის საყრდენებს, რომელიც ხაზს უსვამს თანამშრომელთა ძირითად პრინციპებს, მომხმარებელთა მიერ მაღალ შეფასებას;

7 ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი განმარტებები (გაგრძელება)

- ჯგუფი, ყოველწლიურად უხდის ფრანჩიზის მოსაკრებელს Marriott International-ს. საზღაური არის ცვლადი და დამოკიდებულია ოთახების გაქირავებიდან მიღებულ შემოსავლებზე. 2022 წლის განმავლობაში, ხარჯის სახით აღიარებული იყო 1,098 ათასი ლარი. (2021 წელს: 1,375 ათასი ლარი)
- 2017 წელს, ჯგუფმა წილის მართვის და მენეჯმენტ მომსახურების ხელშეკრულებები გააფორმა საქართველოს თანაინვესტირების ფონდთან, რომელიც წარმოადგენს ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოს. მენეჯმენტ მომსახურების საზღაურმა 2022 წელს შეადგინა 1,666 ათასი ლარი (2021: 1,684 ათასი ლარი).

8 ჯგუფის საკრედიტო, ბაზრის, ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი. ჯგუფის გაყიდვების უმეტესი ნაწილი ნაღდი ფულით ხორციელდება, მომხმარებლისთვის მომსახურების გაწევამდე; შესაბამისად, კომპანიას მოთხოვნების ამოღების პრობლემა არა აქვს.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ საბრუნავი კაპიტალის მართვისას. ეს არის რისკი, რომ ჯგუფს სირთულეები შეექმნება თავისი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში, როდესაც მათი დაფარვის ვადა დადგება. ლიკვიდობის რისკის მართვასთან დაკავშირებით ჯგუფის მიდგომაა იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს საკმარისი ლიკვიდობა ვალდებულებების დაფარვის ვადის დადგომისას დასაფარად, როგორც ჩვეულებრივ, ისე სტრესულ ვითარებაში, ზარალის გაწევის ან ჯგუფის რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენების გარეშე. ლიკვიდურობის რისკის წარმოქმნის შემთხვევაში მფლობელი საწარმო გამოთქვამს მზადყოფნას დამატებითი კაპიტალის შევსებაზე.

ლიკვიდობის რისკის წინდახედული მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების ქონასა და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას შეთანხმებული სათანადო ოდენობის საკრედიტო ხაზების მეშვეობით. ჯგუფის მოკლევადიანი ვალდებულებებისა და მოკლევადიანი აქტივების უმეტესი ნაწილი დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების შედეგად წარმოიქმნება და ამგვარად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ეს ჯგუფს საკმარის მოქნილობას აძლევს გადახდების განხორციელებისა და მიღების თვალსაზრისით, მომავალში ბიზნესის სათანადო ლიკვიდობის უზრუნველყოფის საჭიროების შესაბამისად.

სამეურნეო საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე მოთხოვნები ამოღება შეუფერხებლად ხდება.

9 ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგ საკითხებთან:

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების ცვლილებების გამო.

ჯგუფის წინაშეა ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავრცელებული სავალუტო კურსების ცვალებადობის გავლენის რისკი. სავალუტო რისკთან მიმართებით მენეჯმენტი, როგორც ვალუტების მიხედვით, ასევე მთლიანი რისკის დონის ზღვარს ადგენს. სავალუტო პოზიციების მონიტორინგი ყოველთვიურად ხორციელდება.

პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს პროდუქტზე მოთხოვნაზე, ამონაგებსა და მოგებიანობაზე. მენეჯმენტი პოლიტიკური გარემოს განვითარებაზე ინტენსიურ მონიტორინგს ახორციელებს, რათა წინასწარ განჭვრიტოს სავარაუდო მიმართულებები და საფრთხეები და შესაბამისად იმოქმედოს.

9 მირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით (გაგრძელება)

სტუმრების ქცევა. დაზარალებული პირების სასამართლო სარჩელები და სასტუმრო ოთახების დაზიანება შეიძლება დიდ რისკს წარმოადგენდეს სასტუმროს საქმიანობისთვის. სასტუმროში დაწერგილია შიდა კონტროლის სისტემა სტუმრის დესტრუქციულ ქმედებებზე რეაგირებისა და მგზავრების უსაფრთხოების დასაცავად მათი სასტუმროში ყოფნისას.

მონაცემთა კონფიდენციალურობის დაცვის რისკი. ჯგუფი დეტალურ ინფორმაციას იღებს მისი სტუმრების შესახებ (სახელები, მისამართები, ინფორმაცია საკრედიტო ბარათის შესახებ და სხვა), რის გამოც სასტუმროს ბიზნესი კიბერ-კრიმინალებისა და ჰაკერების პოპულარული სამიზნეა. საწარმო და მისი შვილობილი საწარმო ციფრულ სისტემებს იყენებენ ავტომატიზაციისა და მონაცემების მართვისთვის, რაც სისტემაში შეჭრის რისკს მინიმუმამდე ამცირებს.

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკები. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) აქტივებსა და ვალდებულებებთან, რომელთაც პროცენტი ერიცხებათ, და (გ) წილობრივ პროდუქტებთან, რომელთაგან ყველას აქვს საბაზრო ცვლილებების საერთო და სპეციფიკური რისკები, მიმართებით. მენეჯმენტი ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ახორციელებს ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა, უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფის წინაშეა ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობის გავლენის რისკი.

Covid-19-ის გავლენა ჯგუფზე. ახალი კორონავირუსის (COVID-19) პანდემიის გამოცხადების ფონზე, 2020 წლის 21 მარტს ქვეყანაში საგანგებო მდგომარეობა გამოცხადდა, შეიზღუდა არაერთი ბიზნეს საქმიანობა და დაიხურა საწარმოები. კარანტინმა ეფექტი იქონია ჯგუფის საქმიანობაზე 2020 წელს. შემდგომ 2021 წელს, ხელისუფლებამ ძირითადად მოხსნა შეზღუდვები ტურიზმის სექტორზე რამაც გამოიწვია ჯგუფის ფინანსური შედეგების მნიშვნელოვანი გაუმჯობესება და ზოგადად ქვეყანაში ეკონომიკური გარემოს გაუმჯობესება. 2022 წელს კარანტინი აღარ გამოცხადებულა და საქართველოს ეკონომიკამ პოზიტიური დინამიკა აჩვენა პანდემიის შედეგებიდან აღდგენის კუთხით. ჯგუფმა მოახდინა პანდემიის შემდგომი აღდგენა და ამონაგების ზრდა ორივე, 2021 და 2022 წლებში.

ამ ანგარიშგების თარიღისათვის, ჯგუფი აგრძელებს ყოველდღიურ ოპერაციებს, განზრახული აქვს და შეუძლია მიიღოს შესაბამისი აუცილებელი ზომები რათა გააგრძელოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელი მოეწერა 2023 წლის 16 ნოემბერს.

გიორგი ბაიდარაშვილი
ჯგუფის აღმასრულებელი
დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსური დირექტორი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N231611654
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	21.11.2023 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ნინო მათუაშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	**2 38 36 32 591 70 99 74**
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	51247912980123

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

მე, საქართველოს ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი, ჩემს სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10-ში, მომმართა სოფიო ციციშვილმა (დაბადებული 04.01.1964წ. თბილისში, პირადი № 01017020534, მცხოვრები: ქ.თბილისი, გრიბოედოვის ქ. 28). მან წარმოადგინა მის მიერ ინგლისურიდან ქართულ ენაზე ნათარგმანი დოკუმენტი და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობას სანოტარო წესით დადასტურება. მე, ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე, მან დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ქართული, ინგლისური ენები და უზრუნველყოფს თარგმანის სისწორეს. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს. თარჯიმნის უფლებამოსილება დადგენილია მისი დიპლომით ИВ № 254994, რეგისტარციის № 51. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.12.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე 42.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. – 7.56 ლარი

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი

საქართველო. ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი. GEORGIA. NOTARY NINO MATUASHVILI. 35001019055

