

შპს "წინანდლის მამულები"

2023 წლის
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

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



შპს "KPMG Georgia"

მე-5 სართული, GMT პლაზა

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

თბილისი, საქართველო 0105

IN 404437695

ტელეფონი +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „წინანდლის მამულები“-ს მესაკუთრეებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „წინანდლის მამულების“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე თანდართული შენიშვნებისგან, მათ შორის ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს აღრიცხვის სტანდარტები) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

მმართველობითი ანგარიში

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

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

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

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

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავაგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი კომპანია.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

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

ნათია თევზაძე

შპს "KPMG Georgia"

თბილისი, საქართველო

15 მაისი 2024 წელი

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ექვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი კომპანია.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

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

ნათია თევზაძე

ნათია



შპს "KPMG Georgia"
თბილისი, საქართველო
15 მაისი 2024 წელი

შპს "წინანდლის მამულები"
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	7	69,573,844	74,100,591
არამატერიალური აქტივები		189,452	259,803
აქტივები გამოყენების უფლებით		2,143,007	1,217,587
მშენებლობისთვის და სხვა გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		607,035	664,405
სულ გრძელვადიანი აქტივები		72,513,338	76,242,386
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		1,749,821	1,242,416
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	3,566,604	2,622,297
საგადასახადო აქტივი	9	140,932	40,740
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	10	2,753,770	1,382,697
სულ მოკლევადიანი აქტივები		8,211,127	5,288,150
სულ აქტივები		80,724,465	81,530,536
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	11		
კაპიტალი		102,467,006	97,062,006
დამატებით გადახდილი კაპიტალი/ წინასაწარ გადახდილი სააქციო რეზერვი		1,168,333	1,168,333
გადაფასების რეზერვი		2,355,206	1,863,764
დაგროვილი ზარალები		(60,527,431)	(54,696,714)
სულ კაპიტალი		45,463,114	45,397,389
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	13	29,186,837	27,906,189
საიჯარო ვალდებულება	13	2,292,137	1,592,264
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		31,478,974	29,498,453
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	13	-	1,368,559
საიჯარო ვალდებულება	13	567,755	154,318
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	3,214,622	5,111,817
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		3,782,377	6,634,694
სულ ვალდებულებები		35,261,351	36,133,147
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		80,724,465	81,530,536

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

შპს "წინანდლის მამულები"
2023 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2023	2022
შემოსავალი	5	20,983,604	19,877,691
სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	6	(12,487,423)	(13,077,680)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(4,923,645)	(4,785,464)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(6,338,399)	(7,182,845)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		3,169	781,151
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(2,762,694)	(4,387,147)
ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირებით			
განპირობებული შემოსულობა	13	-	593,794
საპროცენტო ხარჯი	13	(3,197,675)	(3,607,002)
საკურსო სხვაობით განპირობებული			
წმინდა შემოსულობა		129,652	4,312,435
წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები)		(3,068,023)	1,299,227
ზარალი, მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		(5,830,717)	(3,087,920)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		(5,830,717)	(3,087,920)
სხვა სრული შემოსავალი			
ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება			
რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში			
მიწის გადაფასება	7	491,442	673,558
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		491,442	673,558
ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი			
წლის განმავლობაში		(5,339,275)	(2,414,362)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 15 მაისს და მისი სახელით ანგარიშგებას ხელს აწერს:

გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

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

შპს "წინანდლის მამულები"
2023 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2023	2022
შემოსავალი	5	20,983,604	19,877,691
სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	6	(12,487,423)	(13,077,680)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(4,923,645)	(4,785,464)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(6,338,399)	(7,182,845)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		3,169	781,151
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(2,762,694)	(4,387,147)
ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირებით განპირობებული შემოსულობა	13	-	593,794
საპროცენტო ხარჯი	13	(3,197,675)	(3,607,002)
საკუროსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		129,652	4,312,435
წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები)		(3,068,023)	1,299,227
ზარალი, მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		(5,830,717)	(3,087,920)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		(5,830,717)	(3,087,920)
სხვა სრული შემოსავალი			
ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში მიწის გადაფასება	7	491,442	673,558
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		491,442	673,558
ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(5,339,275)	(2,414,362)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 15 მაისს და მისი სახელით ანგარიშგებას ხელს აწერს:



გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

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

შპს "წინანდლის მამულები"
2023 წლის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ლარი	კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი/ წინასწარ გადახდილი სააქციო რეზერვი		დაგროვილი	გადაფასების	სულ
				ზარალები	რეზერვი	კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	93,627,006		1,168,333	(51,608,794)	1,190,206	44,376,751
მთლიანი სრული ზარალი						
წლის განმავლობაში						
წლის ზარალი	-		-	(3,087,920)	-	(3,087,920)
მიწის გადაფასება					673,558	673,558
ოპერაციები						
მესაკუთრებთან						
მესაკუთრეების შენატანი (შენიშვნა 11(a))	3,435,000		-	-	-	3,435,000
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	97,062,006		1,168,333	(54,696,714)	1,863,764	45,397,389
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვარს	97,062,006		1,168,333	(54,696,714)	1,863,764	45,397,389
მთლიანი სრული ზარალი						
წლის განმავლობაში						
წლის ზარალი	-		-	(5,830,717)	-	(5,830,717)
მიწის გადაფასება					491,442	491,442
ოპერაციები						
მესაკუთრებთან						
მესაკუთრეების შენატანი (შენიშვნა 11(a))	5,405,000		-	-	-	5,405,000
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	102,467,006		1,168,333	(60,527,431)	2,355,206	45,463,114

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

შპს "წინანდლის მამულები"
2023 წლის ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(5,830,717)	(3,087,920)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		6,338,399	7,182,845
ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირებით განპირობებული შემოსულობა	13	-	(593,794)
საპროცენტო ხარჯი		3,197,675	3,607,002
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		(129,652)	(4,312,435)
		3,575,705	2,795,698
<i>ცვლილებები:</i>			
მარაგებში		(514,184)	(254,240)
საგადასახადო აქტივებში/ვალდებულებებში		(100,192)	(494,568)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		1,241,081	(1,344,583)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(703,654)	554,979
საოპერაციო საქმიანობებიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები პროცენტის და საკომისიოს გადახდამდე		3,498,756	1,257,286
გადახდილი პროცენტი	13	(2,485,337)	(3,300,936)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		1,013,419	(2,043,650)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(2,157,445)	(1,797,403)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(37,376)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(2,194,821)	(1,797,403)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	13	27,006,633	-
სესხების დაფარვა	13	(27,669,194)	(488,158)
მესაკუთრეების შენატანები	11	3,219,000	3,435,000
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		2,556,439	2,946,842
წმინდა (კლება)/მატება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		1,375,037	(894,211)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		1,382,697	2,275,138
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(3,964)	1,770
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	10	2,753,770	1,382,697

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

1. ანგარიშვალდებული საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად, კომპანიაზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს ექვემდებარებიან და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, ხელს უწყობს გამოწვევებს, რომელიც საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციების წინაშეა.

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

აღნიშნულმა მოვლენებმა საქართველოს ეკონომიკაზე იქონია გავლენა და ქვეყნის ეკონომიკა ზემოთ აღწერილის შესაბამისად ექვემდებარება მომავალ გაურკვევლობებს. მეორე მხრივ, 2023 წელს საქართველოს ეკონომიკის 7%-მდე ზრდა დაფიქსირდა, რაც გამოწვეულია ექსპორტისა და ტურიზმიდან მიღებული უფრო მაღალი შემოსავლებით და ძლიერი კერძო მოხმარებით. ასევე, ერთიშნა ეკონომიკური ზრდა არის მოსალოდნელი 2024 წელს.

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

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

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

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

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საქართველოში, წინანდლის რეგიონში “Radisson Collection Hotel, Tsinandali Estate Georgia”-ს (შემდგომში, “სასტუმრო”) მართვა და რეგიონში ტურიზმის განვითარება. სასტუმრომ ფუნქციონირება 2018 წლის ბოლო მეოთხედში დაიწყო. სასტუმრო მუშაობს “Radisson Collection” ბრენდის ფარგლებში, კომპანიასა და “Radisson Hotels ApS Danmark”-ს შორის გაფორმებული „საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულების“ (ILA) საფუძველზე და მას დაკავშირებული მხარის კომპანია, შპს „სილქ ჰოსფიტალიტი“ მართავს. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მე-17 შენიშვნაში.

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საკუთრების სტრუქტურა არის შემდეგი:

მესაკუთრები	საკუთრების სტრუქტურა, %	
	2023	2022
შპს "წინანდლის სავანე"	100%	66.57%
სს „საქართველოს განვითარების ფონდი“ (ყოფილი სს „საპარტნიორო ფონდი“)	-	33.43%
	100%	100%

2016 წლის 2 სექტემბერს, შპს "წინანდლის სავანესა" და სს "საქართველოს განვითარების ფონდს" (ყოფილი სს „საპარტნიორო ფონდი“) შორის დადებული საპარტნიორო შეთანხმების ფარგლებში, შპს "წინანდლის სავანეს" აქვს შპს "წინანდლის მამულებში" არამაკონტროლებელი წილის შეძენის ქოლ ოფციონი საპარტნიორო შეთანხმების თარიღიდან პირველი 6 წლის და 9 თვის განმავლობაში, და მეორე მხრივ, სს "საქართველოს განვითარების ფონდს" აქვს მისი "წინანდლის მამულების" კაპიტალში არსებული წილის გაყიდვის ფუთ ოფციონი, ქოლ ოფციონის პერიოდის დასრულებიდან 5 წლის განმავლობაში. როგორც ქოლ, ასევე ფუთ ოფციონისთვის აღსრულების ფასი განისაზღვრება, როგორც სს "საქართველოს განვითარების ფონდის" - ინვესტიცია შპს "წინანდლის მამულების" კაპიტალში, დამატებული დაგროვილი პროცენტი, რომელიც შეთანხმებულია მხარეებს შორის დადებულ საპარტნიორო შეთანხმებაში. 2021 წლის 5 ოქტომბერს, საპარტნიორო შეთანხმებაში შევიდა ცვლილება, რომლის მიხედვითაც სს "საქართველოს განვითარების ფონდის" -ის ფუთ-ოფციონი გადავადდა ორი წლით და იწყება 2025 წლის 31 ივლისიდან. 2023 წელს, საპარტნიორო შეთანხმების მიხედვით შპს „წინანდლის სავანემ“ შეიძინა დარჩენილი არამაკონტროლებელი წილი კომპანიაში.

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

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან („ფასს აღრიცხვის სტანდარტები“) სრულ შესაბამისობაში.

(b) ფუნქციონირებადი საწარმო

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

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის. პროგნოზები აკეთებს დაშვებას, რომ სასტუმროს საქმიანობა ეტაპობრივად გაიზრდება. აღნიშნული პროგნოზები ასევე ითვალისწინებს, რომ ნაკლებად სავარაუდო მოვლენათა ყველაზე ცუდი განვითარების შემთხვევაში, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანია, შპს "სილქ რიალ ისთეითი" დამატებითი ფინანსური მხარდაჭერით უზრუნველყოფს კომპანიას და მის დაკავშირებულ მხარეებს (საჭიროების შემთხვევაში). შპს "სილქ რიალ ისთეითმა" დააფიქსირა მისი განზრახვა, რომ შემდგომშიც ხელმისაწვდომი გახადოს ფინანსური რესურსი კომპანიის საჭიროების შესაბამისად, პროგნოზით გათვალისწინებული პერიოდის განმავლობაში. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს ჯგუფის სხვა საწარმოების ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, დირექტორებიც აცნობიერებენ, რომ ვერ იქნებიან დარწმუნებულნი იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ. ამასთანავე, აქციონერები აფიქსირებენ მათ უწყვეტ მხარდაჭერას კომპანიისთვის მისი სააქციო კაპიტალის მუდმივი ზრდის საშუალებით, იხ. შენიშვნა 11.

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

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

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

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

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

შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. შეფასებების გადახედვები აღიარებულია პერსპექტიულად.

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

- შენიშვნა 19 (e) - ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები;
- შენიშვნა 7 (c) - ძირითადი საშუალებების გაუფასურების მაჩვენებლების განსაზღვრა;

ხელმძღვანელობას არ გამოუვლენია დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობები, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების არსებითი ცვლილებების გამოწვევის მნიშვნელოვან რისკს ატარებენ.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური და არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, კომპანია შეძლებისდაგვარად იყენებს ბაზრის დაკვირვებად მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულება ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების მეთოდოლოგიაში წარმოდგენილი მონაცემების საფუძველზე:

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

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

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

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

5. შემოსავალი

ლარი	2023	2022
საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	11,327,195	10,704,417
ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი	7,848,292	7,537,812
სხვა შემოსავალი	1,808,117	1,635,462
	20,983,604	19,877,691

6. სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები

ლარი	2023	2022
მარაგების თვითღირებულება	3,719,539	4,212,243
კონტრაქტორების მომსახურების საფასური*	1,314,678	1,098,465
კომუნალური ხარჯები	1,312,534	1,390,582
მარაგები	785,599	719,836
სასტუმროს მართვის საფასური**	768,496	686,101
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	712,860	1,259,789
მარკეტინგი	521,209	221,312
საბანკო და სხვა საკომისიოები	443,627	419,505
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	334,201	495,428
როიალტის საფასური**	313,932	301,513
უსაფრთხოება	304,965	327,023
დაზღვევა	265,303	278,837
პროფესიული მომსახურების საფასური***	191,861	188,965
საიჯარო ხარჯები	54,237	118,444
წარმომადგენლობითი ხარჯები	17,227	2,423
სხვა	1,427,155	1,357,214
	12,487,423	13,077,680

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

**სასტუმროს საქმიანობის მართვის მიზნით, კომპანია ყოველწლიურად იხდის მმართველობითი მომსახურების საფასურს. მართვის საფასური არის ცვალებადი და განისაზღვრება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით. 2023 და 2022 წლებში, მართვის საფასური გადასახდელი იყო დაკავშირებული მხარის საწარმოზე - შპს „სილქ ჰოსფიტალითიზე“, რომელიც უწევს სასტუმროს მართვის მომსახურებას.

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

***ზემოთ განსაზღვრული პროფესიული მომსახურების საფასური მოიცავს აუდიტორული ფირმისთვის აუდიტორული მომსახურების გაწევისთვის გადასახდელ თანხას.

7. ძირითადი საშუალებები

ლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება/					
გადაფასებული ღირებულება					
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	1,427,397	74,591,369	24,884,562	-	100,903,328
გადაფასება	673,558	-	-	-	673,558
შესყიდვები	-	39,723	268,954	405,670	714,347
გადაცემები	-	405,670	-	(405,670)	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	2,100,955	75,036,762	25,153,516	-	102,291,233
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვარს	2,100,955	75,036,762	25,153,516	-	102,291,233
გადაფასება	491,442	-	-	-	491,442
შესყიდვები	-	52,515	582,334	376,318	1,011,167
გადაცემები	-	376,318	-	(376,318)	-
ნაშთი					
2023 წლის 31 დეკემბერს	2,592,397	75,465,595	25,735,850	-	103,793,842
დაგროვილი ცვეთა					
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	-	(6,754,307)	(14,450,014)	-	(21,204,321)
წლის ცვეთა	-	(2,301,733)	(4,684,588)	-	(6,986,321)
ნაშთი					
2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(9,056,040)	(19,134,602)	-	(28,190,642)
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვარს	-	(9,056,040)	(19,134,602)	-	(28,190,642)
წლის ცვეთა	-	(2,250,264)	(3,779,092)	-	(6,029,356)
ნაშთი					
2023 წლის 31 დეკემბერს	-	(11,306,304)	(22,913,694)	-	(34,219,998)
საბალანსო ღირებულებები					
2022 წლის 1 იანვარს	1,427,397	67,837,062	10,434,548	-	79,699,007
2022 წლის 31 დეკემბერს	2,100,955	65,980,722	6,018,914	-	74,100,591
2023 წლის 31 დეკემბერს	2,592,397	64,159,291	2,822,156	-	69,573,844

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

(a) მიწის გადაფასება

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ მსგავს ქონებაზე (მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი) გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასების მიხედვით. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს ქონების მახასიათებლებში, როგორიც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და გაყიდვის პირობები. თითოეულ ზემოაღნიშნულ მნიშვნელოვან არაემპირიული ამოსავალ მონაცემთან დაკავშირებული კორექტირებები 5%-იდან 15%-მდე მერყეობდა. 5%-იანი ცვლილება შეფასებაში გამოყენებულ კორექტირებულ საბაზრო ფასებში, სამართლიანი ღირებულების შეფასების 130 ათასი ლარით ცვლილებას გამოიწვევდა (2022 წლის 31 დეკემბერი: 105 ათასი ლარი).

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

(b) უზრუნველყოფა

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისთვის, ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია ჯგუფის საწარმოების მიერ აღებული უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან და სს „საქართველოს განვითარების ფონდთან“ მიმართებაში. საანგარიშგებო თარიღის შემდგომ, სს „საქართველოს განვითარების ფონდთან“ დაკავშირებული გირავნობა იქნა გაუქმებული (იხ. შენიშვნა 21).

(c) ძირითადი საშუალებების გაუფასურება

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

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ არ არსებობს გაუფასურების ნიშანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების შემცირების, სტაბილური უცხოური გაცვლითი კურსების, ექსპორტისა და ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლის ზრდისა და 2024 წელს დამატებითი ეკონომიკური ზრდის მოლოდინების გამო.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობამ ბასს 36-ის მიხედვით გაანალიზა გაუფასურების მაჩვენებლები (გარე და შიდა) და დაასკვნა, რომ არსებობს გაუფასურების ნიშნები, საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების არსებითი ზრდის და დოლარის ადგილობრივ ვალუტასთან მიმართებაში გაუფასურების გამო. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის ძირითადი საშუალებების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა სამართლიანი ღირებულებით, რომელსაც გამოკლებული აქვს სარეალიზაციო ხარჯები, რაც ქონების გამოყენებით ღირებულებას არის მიახლოებული. სარეალიზაციო ხარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულება იქნა გამოთვლილი ხელმძღვანელობის მიერ, დამოუკიდებელი შემფასებლის დახმარებით, შემოსავლის მეთოდის გამოყენებით. შედეგად, გაუფასურების ზარალები არ ყოფილა აღიარებული.

ანაზღაურებადი ღირებულების შეფასებისთვის შემდეგი ძირითადი დაშვებები გამოიყენება:

- ფულადი ნაკადები იგეგმება 5 წლის განმავლობაში ფაქტობრივი საოპერაციო შედეგების და ფულადი ნაკადების და შემდგომ, ტერმინალური ზრდის განაკვეთის მიხედვით. გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთი ტერმინალური პერიოდისთვის განისაზღვრება, როგორც აშშ დოლარის მიახლოებითი ინფლაციის განაკვეთი: 2.37%;
- პროგნოზირებულია, რომ საშუალო დღიური მაჩვენებელი (ADR) თანდათან გაიზრდება და მიაღწევს პანდემიამდელ მაჩვენებელს 2025 წლისთვის და შემდგომ კორექტირებული იქნება ინფლაციის 2,37%-იანი განაკვეთით;
- სასტუმროს დატვირთვის კოეფიციენტი ეტაპობრივად გაიზრდება და 2027 წლისთვის 65%-ს მიაღწევს. დატვირთვის მაჩვენებლის ზრდა აღარ არის პროგნოზირებული 2027 წლიდან;
- საპროგნოზო პერიოდისთვის მოსალოდნელია EBITDA-ს საშუალო 28%-იანი მარჟა და ფიქსირებული 30% 2027 წლიდან; EBITDA-ს მარჟის ეტაპობრივი ზრდა დამოკიდებულია შემოსავლის ზრდასა და ხარჯების არსებით ოპტიმიზაციაზე, რაც ნაწილობრივ ყველა სეზონის საქმიანობაზე კონცენტრირებასა და ფიქსირებული ფულადი სახსრების გადინებების ოპტიმიზაციაზე არის დამოკიდებული;
- დისკონტირების 13.1%-იანი განაკვეთი გამოიყენება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულების დასადგენად. დისკონტირების განაკვეთი ასახავს ფულადი ნაკადების მოთხოვნილ ამონაგების განაკვეთს მსგავსი კომპანიების აშშ დოლარში დენომინირებულ ინვესტირებულ კაპიტალზე.

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

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მოთხოვნები მესაკუთრის მიმართ (იხ. შენიშვნა 11)	2,186,000	-
სასტუმროს მოთხოვნები	965,503	1,483,164
მოკლევადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	236,573	891,732
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	141,184	141,835
სხვა	37,344	105,566
	3,566,604	2,622,297

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

9. საგადასახადო ვალდებულებები

ლარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
საგადასახადო აქტივი	140,932	40,740
	140,932	40,740

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები სხვადასხვა გადასახადებისთვის იქნა ურთიერთგაქვითული და წარმოდგენილია, 140,932 ლარის ოდენობით საგადასახადო აქტივის სახით (2022 წლის 31 დეკემბერი: საგადასახადო აქტივი 40,740 ლარი).

2022 წლის ივნისში, საქართველოს პარლამენტმა მიიღო გადაწყვეტილება, 2021 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გაეთავისუფლებინა სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესები. იმის გათვალისწინებით, რომ გათავისუფლება 2022 წლის ივნისში ამოქმედდა, კომპანიამ აღიარა 777 ათასი ლარის ოდენობით ქონების გადასახადის ხარჯი და შესაბამისი ვალდებულება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში, რომელიც იქნა აღდგენილი 2022 წელს და შეტანილი სხვა შემოსავალში.

10. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ლარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
საბანკო ნაშთები	2,731,738	1,359,509
ხელმისაწვდომი ფულადი სახსრები (ნაღდი ფული)	22,032	23,188
	2,753,770	1,382,697

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

11. კაპიტალი

(a) კაპიტალი

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

ლარი	2023	2022
ნაშთი წლის დასაწყისში	97,062,006	93,627,006
კაპიტალის ზრდა	5,405,000	3,435,000
ნაშთი წლის ბოლოს	102,467,006	97,062,006

2023 წლის განმავლობაში, მესაკუთრის (შპს "წინანდლის სავანე") გადაწყვეტილების შესაბამისად, კომპანიის კაპიტალი 5,405,000 ლარით იქნა გაზრდილი და ნაწილობრივ იქნა დაფარული ფულადი სახსრებით, 2,186,000 ლარის ოდენობით გადაუხდელი კაპიტალი აღიარებული იქნა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში (შენიშვნა 8) (2022: 3,435,000 ლარი, სრულად დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით).

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისთვის, შპს „წინანდლის სავანეს“ მიერ ფლობილი კაპიტალი იქნა დაგირავებული სს „საქართველოს განვითარების ფონდის“ „სასარგებლოდ, 2016 წლის 2 სექტემბრით დათარიღებული, სს „საქართველოს განვითარების ფონდის“, შპს „წინანდლის სავანესა“ და შპს „წინანდლის მამულებს“ შორის დადებული „საპარტნიორო შეთანხმების“ საფუძველზე, რომელსაც მოჰყვა 2016 წლის დეკემბერში დადებული გირაოს ხელშეკრულება და ჯგუფის საწარმოების მიერ აღებული უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები. საანგარიშგებო თარიღის შემდგომ, სს „საქართველოს განვითარების ფონდთან“ დაკავშირებული გირავნობა იქნა გაუქმებული (იხ. შენიშვნა 21).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს განთავსებული კაპიტალი საქართველოს ახალი კანონმდებლობის მიხედვით.

(b) დამატებით გადახდილი კაპიტალი/ წინასწარ გადახდილი სააქციო რეზერვი

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

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, დამატებით გადახდილი კაპიტალი/წინასწარ გადახდილი სააქციო რეზერვი 1,168,333 ლარს შეადგენს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 1,168,333 ლარი) და სრულად არის დაფარული ფულადი სახსრებით.

(c) გადაფასების რეზერვი

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

(d) დივიდენდები

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

12. კაპიტალის მართვა

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

კომპანია არ წარმოადგენს გარედან დაკისრებული, კაპიტალის მოთხოვნების საგანს.

13. სესხები და კრედიტები

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

ლარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	-	1,368,559
	-	1,368,559
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	-	27,068,756
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	28,810,735	490,458
არაუზრუნველყოფილი სესხი იურიდიული პირისგან	376,102	346,975
	29,186,837	27,906,189
	29,186,837	29,274,748

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

ლარი	ვალუტა	31 დეკემბერი 2023			31 დეკემბერი 2022		
		ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	აშშ დოლარი	9%+ SOFR	2033	-	-	25,855,524	25,855,524
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	აშშ დოლარი	9.45% + SOFR	2033	-	-	2,581,885	2,581,791
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი*	ლარი	11.3%	2030	1,014,382	559,376	957,400	490,458
არაუზრუნველყოფილი მშობელი კომპანიის სესხი	აშშ დოლარი	9%	2030	8,911,897	8,808,666	-	-
არაუზრუნველყოფილი მშობელი კომპანიის სესხი	აშშ დოლარი	9.25%	2030	19,542,085	19,442,693	-	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი იურიდიული პირისგან*	აშშ დოლარი	15.0%	2030	499,206	376,102	473,578	346,975
სულ სესხები და კრედიტები				29,967,570	29,186,837	29,868,387	29,274,748

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

2023 წელს, უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები სრულად იქნა დაფარული დაკავშირებული მხარის სესხებიდან მიღებული შემოსულობებით.

(ბ) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

ლარი	სესხები და კრედიტები	საიჯარო ვალდებულება	სულ
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვარს	29,274,748	1,746,582	31,021,330
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	27,006,633	-	27,006,633
სესხების დაფარვა	(27,669,194)	-	(27,669,194)
გადახდილი პროცენტი	(2,136,099)	(349,238)	(2,485,337)
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	(2,798,660)	(349,238)	(3,147,898)
	(153,259)	(301)	(153,560)

სხვა ცვლილებები			
საიჯარო დამატებები	-	1,131,438	1,131,438
საპროცენტო ხარჯი	2,864,008	331,411	3,195,419
სულ სხვა ცვლილებები	2,864,008	1,462,849	4,326,857
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	29,186,837	2,859,892	32,046,729

ლარი	სესხები და კრედიტები	საიჯარო ვალდებულება	სულ
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	34,529,905	1,433,099	35,963,004
გადახდილი პროცენტი	(3,207,882)	(93,054)	(3,300,936)
გადახდილი ძირი თანხა	(488,158)	-	(488,158)
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	(3,696,040)	(93,054)	(3,789,094)
	(4,259,754)	(25,910)	(4,285,664)

სხვა ცვლილებები			
საიჯარო დამატებები	-	199,176	199,176
ფინანსური ვალდებულების მოდიფიცირება	(593,794)	-	(593,794)
საპროცენტო ხარჯი	3,294,431	233,271	3,527,702
სულ სხვა ცვლილებები	2,700,637	432,447	3,133,084
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	29,274,748	1,746,582	31,021,330

14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ლარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებებისთვის	1,156,969	2,360,617
სხვა ვალდებულებები	2,057,653	2,751,200
	3,214,622	5,111,817

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

15. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(ა) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილი ფასის მიახლოება. თუმცა განუსაზღვრელობის გათვალისწინებით და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენებით, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იქნას ინტერპრეტირებული როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებლივ გაყიდვაში ან ვალდებულებების გადაცემაში.

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

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

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად კომპანია შემდეგი რისკების წინაშე დგას:

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

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

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

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

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

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

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაგენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშობება კომპანიის მოთხოვნებიდან და საბანკო ნაშთებიდან. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს.

მოთხოვნები

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

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

საბანკო ნაშთები

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

საკრედიტო ვალდებულებები

კომპანია ასევე ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რომელიც კომპანიის მიერ დაკავშირებული მხარის კომპანიების დავალიანების გარანტირების მიზნით დადებული ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებიდან წარმოიშვება (იხილეთ შენიშვნა 17). საკრედიტო რისკი არასაბალანსო ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის განისაზღვრება, როგორც ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაქტის მხრიდან საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულების პირობების მიხედვით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად ზარალის გაწვევის შესაძლებლობა. 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის გირაო ფინანსური გარანტიისთვის არის არსებითად მაღალი ვიდრე დაუფარავი ოდენობა. ფინანსური გარანტია კლასიფიცირდება პირველ დონეზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის. ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის არა-არსებითი საანგარიშგებო თარიღებისთვის.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანია სირთულეებს შეხვდება იმ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში, რომლებიც დაკმაყოფილებულია ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდების გზით. კომპანიის მიდგომა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით მოიცავს, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დროულად შესასრულებლად, როგორც ნორმალურ, ისე - სტრესულ ვითარებაში, მიუღებელი ზარალის გაწვევის ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

როგორც წესი, კომპანია უზრუნველყოფს, რომ ჰქონდეს საკმარისი ფულადი სახსრები მოთხოვნამდე, მისი კაპიტალური და საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30-დღიანი პერიოდისთვის (ფინანსური ვალდებულებების დაკმაყოფილების ჩათვლით); თუმცა აღნიშნული არ ითვალისწინებს იმ ექსტრემალური სიტუაციების შესაძლო ზეგავლენებს, რომელთა წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელია, როგორც არის ბუნებრივი კატასტროფები.

ამასთანავე, კომპანიის შუალედურმა მშობელმა კომპანიამ, შპს „სილქ რიალ ისთეიტმა“, მისი მხარდაჭერის წერილის საშუალებით აჩვენა, რომ მას აქვს განზრახვა, უახლოეს მომავალში კომპანია უზრუნველყოს ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერით, რაც საშუალებას მისცემს კომპანიას გააგრძელოს მისი საოპერაციო არსებობა (შენიშვნა 2(b)).

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

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

31 დეკემბერი 2023

ლარი არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები					5 წელზე მეტი
	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	
სესხები და კრედიტები	29,186,837	48,365,427	-	-	-	48,265,427
სავაჭრო და სხვა						
ვალდებულებები	3,214,622	3,214,622	3,214,622	-	-	-
საიჯარო ვალდებულება	2,859,892	6,528,444	617,863	618,113	1,854,340	3,438,128
საკრედიტო ვალდებულებები (შენიშვნა 16 (c))	-	374,940,000	374,940,000	-	-	-
	35,261,351	433,048,493	378,772,485	618,113	1,854,340	51,703,555

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამჟამად და უახლოეს მომავალში, კომპანიას აქვს საკმარისი ფულადი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაფარად, მათი დაფარვის ვადის დადგომისთანავე. ხელმძღვანელობის მოსაზრება ემყარება იმ ფაქტს, რომ სასტუმროს საქმიანობა არსებითად გაიზარდა 2023 და 2022 წლების განმავლობაში და მოსალოდნელია, რომ ეტაპობრივად კიდევ გაიზარდება. გარდა აღნიშნულისა, შპს „სილქ რიალ ისთეიტმა“ გამოთქვა განზრახვა, უახლოეს მომავალში, უზრუნველყოს კომპანიის საოპერაციო არსებობის გაგრძელებისთვის აუცილებელი ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერა (იხ. შენიშვნა 2 (b)).

31 დეკემბერი 2022

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

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი, რომ საბაზრო ფასების ისეთი ცვლილება, როგორც არის სავალუტო კურსები, საპროცენტო განაკვეთები და აქციის ფასები, იმოქმედებს კომპანიის შემოსავალზე ან მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

(v) სავალუტო რისკი

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

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოურ სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2023	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2022
მოთხოვნები	143,794	139,604
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	49,423	100,152
სესხები და კრედიტები	(28,627,461)	(28,784,290)
ვალდებულებები	(841,569)	(2,138,715)
წმინდა დაქვემდებარება	(29,275,813)	(30,683,249)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო კურსი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სპოტ-კურსი	
	2023	2022	2023	2022
1 აშშ დოლარი	2.6279	2.9156	2.6894	2.7020

მგრძნობელობის ანალიზი

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

ლარი	გამყარება მოგება ან (ზარალი)	შესუსტება მოგება ან (ზარალი)
31 დეკემბერი 2023		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	2,927,581	(2,927,581)
31 დეკემბერი 2022		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	3,068,325	(3,068,325)

(vi) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

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

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

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

ლარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	-	28,437,315
ფინანსური ვალდებულებები	-	28,437,315

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

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

ფულადი ნაკადების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას არ ჰქონდა ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, 100 საბაზისო პუნქტიანი გონივრული შესაძლო ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის 284 ლარის ოდენობით გავლენას იქონიებდა მოგებაზე ან ზარალზე. ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ, უცხოური ვალუტის კურსები, უცვლელი დარჩება.

16. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

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

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

(b) სასამართლო დავა

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

(c) საკრედიტო ვალდებულებები

2023 წლის განმავლობაში, კომპანიამ გააფორმა ხელშეკრულება სს „თიბისი ბანკთან“, რომლის თანახმადაც, კომპანია დაემატა როგორც თანამსესხებელი მშობელი კომპანიის და საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოების საკრედიტო ხაზში, დაფარვის ვადით 2035 წელი. ნებისმიერი კონტრაქტის დეფოლტის შემთხვევაში, ხელშეკრულების ფარგლებში, კომპანია და სხვა დაკავშირებული მხარეები ერთობლივად არიან პასუხისმგებელი საკრედიტო ხაზის მთლიან გატანაზე. საკრედიტო ხაზებზე მოლაპარაკებები განხორციელდა, როგორც გარიგება დამოუკიდებელ მხარეებს შორის, გამოშვებაზე ნამატის გარეშე. 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, საკრედიტო ხაზის დაუფარავი ოდენობა, გამოუყენებელი საკრედიტო ლიმიტების ჩათვლით და კომპანიის მიერ მიღებული და დამტკიცებული, მაგრამ ჯერ არ გატანილი საკრედიტო ხაზის გარდა, იყო 268,940 ათასი ლარი (31 დეკემბერი 2022: ნული ლარი).

დაუფარავი საკრედიტო ვალდებულებების ოდენობები წარმოადგენს მაქსიმალურ სააღრიცხვო ზარალს, რომელიც იქნებოდა აღიარებული საანგარიშგებო თარიღისთვის თუ კონტრაქტები ვერ დააკმაყოფილებდნენ მათ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს. შესაბამისად, ქვემოთ წარმოდგენილი მთლიანი დაუფარავი სახელშეკრულებო ვალდებულებები, არ წარმოადგენს თანხის აუცილებლად გადინების ვალდებულებას, ვინაიდან აღნიშნულს შეიძლება ვადა გაუვიდეს ან იქნეს შეწყვეტილი კომპანიის მხრიდან დაფინანსების გარეშე.

2023 წელს, შპს „სილქ რიალ ისთეითმა“ გამოუშვა 40 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით ობლიგაცია დაფარვის ვადით სამი წელი. ერთობლივი თავდებობის ხელშეკრულების ფარგლებში, კომპანია მოქმედებს, როგორც თანა-გარანტი (მაქსიმალური ოდენობა 40 მილიონი აშშ დოლარი) სხვა დაკავშირებული მხარის საწარმოებთან, შპს „სილქ რიალ ისთეითის“ მიერ გამოშვებული ობლიგაციების უზრუნველყოფის მიზნით. 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, გამოშვებული ობლიგაციების ღირებულება 106 მილიონ ლარს შეადგენს (2022: ნული).

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ დეფოლტის შემთხვევაში, სს „თიბისი ბანკის“, ისევე როგორც ობლიგაციების მფლობელების მიმართ არსებული ვალდებულებები დაკმაყოფილებული იქნება პირდაპირი მშობელი კომპანიის (შპს „სილქ რიალ ისთეითი“) და საბოლოო მშობელი კომპანიის („სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“) მიერ კონტროლირებული საწარმოების საერთო რესურსებით და დაგირავებული ძირითადი საშუალებებით. ხელმძღვანელობის მსგავს შეფასებას მხარს უჭერს ის ფაქტი, რომ შპს „სილქ რიალ ისთეითმა“ და „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“ მიუთითეს მათი განზრახვა განაგრძონ კომპანიისთვის და მისი დაკავშირებული მხარეებისთვის აუცილებელი ფულადი სახსრების უზრუნველყოფა ფინანსური სირთულეების შემთხვევაში.

17. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანიაა შპს "წინანდლის სავანე" (100%) (შენიშვნა 1(b)).

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

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

(b) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

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

ლარი	2023	2022
ხელფასები და სხვა გასამრჯელო	390,962	393,749

(c) ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან

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

ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრის	
	2023	2022	2023	2022
შემოსავალი:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	404,775	336,535	163,338	192,958
მოთხოვნა გადაუხდელი კაპიტალისთვის				
მშობელი კომპანია	-	-	2,186,000	-
მიღებული სესხები:				
დაკავშირებული მხარის სესხები	27,006,633	-	28,810,735	490,458
ვალდებულებები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	1,551,858	1,673,347	365,716	347,025
მოთხოვნები მიწის გაყიდვიდან:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	141,835	141,835
ფასს 16-ის ფარგლებში დარიცხული პროცენტი/საიჯარო ვალდებულება:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	331,411	233,271	2,859,892	1,746,582

გარიგების ღირებულებები ასახავს თავდაპირველ გარიგებებს და არ ითვალისწინებს გარიგებების დაკმაყოფილებას. ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებული მხარეების მიმართ, გარდა სესხები და კრედიტებისა და საიჯარო ვალდებულებისა, უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან 1 წლის განმავლობაში. არცერთი დაკავშირებული მხარის ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

2023 წლის განმავლობაში, 765,169 ლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯი (2022: 56,500 ლარი და 467,191 ლარის ოდენობით მოდიფიცირებით განპირობებული შემოსულობა) აღიარებულ იქნა მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებსა და კრედიტებთან მიმართებაში. საპროცენტო განაკვეთები და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების დაფარვის ვადები წარმოდგენილია მე-13 შენიშვნაში.

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, 2,859,892 ლარის ოდენობით დაუფარავი ნაშთი წარმოადგენს საიჯარო ვალდებულებას 4 საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში, დაკავშირებული მხარისგან შენობების იჯარით აღებისთვის (2022 წლის 31 დეკემბერი: 1,746,582 ლარი, 3 საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში). საიჯარო ხელშეკრულებები წინანდალში სასტუმროს პერსონალისთვის საცხოვრებელი ფართების და კომპანიის ბიზნეს საქმიანობისთვის შენობის სივრცეების იჯარებს უკავშირდება. საიჯარო ხელშეკრულებებს ვადა 2029, 2030 და 2056 წლებში ეწურებათ. იჯარებისთვის საიჯარო ვალდებულებების შეფასებისას, კომპანია ადისკონტირებს მის საიჯარო გადახდებს მისი ზღვრული სასესხო განაკვეთის გამოყენებით იჯარის აღიარების თარიღისთვის. 2023 და 2022 წლებში გამოყენებული საშუალო შეწონილი განაკვეთი (ლარში) იყო დაახლოებით 15%.

საკრედიტო ვალდებულებები

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანია დაკავშირებული მხარეების დავალიანების გარანტი იყო (იხ. შენიშვნა 16 (c)).

18. შეფასების საფუძველი

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

19. არსებითი ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ

კომპანია თანმიმდევრულად იყენებდა შემდეგ სააღრიცხვო პოლიტიკებს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

ამასთანავე, 2023 წლის 1 იანვრიდან კომპანიამ მიიღო „სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები“ (ბასს 1-ის და ფასს სტანდარტების პრაქტიკის დებულება 2-ის კორექტირებები). კორექტირებები მოითხოვს „არსებითი“ და არა „მნიშვნელოვანი“ სააღრიცხვო პოლიტიკების წარდგენას. მიუხედავად იმისა, რომ კორექტირებებს არ მოჰყოლია რაიმე ცვლილება თვითონ ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკებში, მათ გავლენა მოახდინეს გარკვეულ შემთხვევებში წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკების შესახებ ინფორმაციაზე.

(a) შემოსავალი

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

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

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

შემოსავალი საკვებისა და სასმელის გაყიდვიდან - რესტორნებისა და ბარების საშუალებით საკვებისა და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი.

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

სხვა შემოსავალი - დამატებითი მომსახურების გაწევის შედეგად მიღებული შემოსავალი, როგორც არის სპა პროცედურები, მასაჟი და სხვა მომსახურება.

შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული.

(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს:

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

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

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

(c) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ლარში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება ჯგუფის სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული ამონაგები ან ზარალი ფულად მუხლებზე წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას შორის (კორექტირებულ ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში) და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას შორის, კონვერტირებულს სანაგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების განხორციელების თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(d) მოგების გადასახადი

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

(i) მიმდინარე გადასახადი

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

2017 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2017 წელს და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2018 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა საფინანსო დაწესებულებებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში უნდა შესულიყო 2023 წლის 1 იანვრიდან. 2022 წელს, საქართველოს მთავრობამ დაამტკიცა ცვლილებები საფინანსო დაწესებულებებისთვის საქართველოში არსებული კორპორატიული დაბეგვრის მოდელში, რომელიც 2023 წლიდან მოქმედებს. კანონმდებლობაში შეტანილი ცვლილებების თანახმად, საფინანსო დაწესებულებების ნაწილი დაბეგვრის ესტონურ მოდელზე აღარ გადავა.

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

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

საგადასახადო ვალდებულების ჩათვლა გამოცხადებულ და გადახდილ დივიდენდებზე შესაძლებელია მოგების გადასახადზე, რომელიც გადაიხდება 2008-2016 წლებში გაუნაწილებელ მოგებაზე, თუ ამგვარი მოგება განაწილდება 2017 წელს ან შემდგომ წლებში.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვრულ მოცულობაზე მეტი წარმომადგენლობითი ხარჯები. კომპანია ამგვარი ოპერაციების დაბეგვრას ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებს გარეთ განიხილავს და მათ აღირიცხავს, როგორც მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადებს.

(e) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

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

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

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

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

(ii) შემდგომი დანახარჯები

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

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

(iii) მიწის გადაფასება

მიწა ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარე დამოუკიდებელი შემფასებლების პერიოდული შეფასებების მიხედვით. გადაფასების ზრდა მიწაზე აღიარდება პირდაპირ გადაფასების რეზერვის მუხლში, სხვა სრულ შემოსავალში. თუმცა, ზრდა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს იგივე აქტივის გადაფასების შემცირებას, რომელიც ადრე მოგებაში ან ზარალში იყო აღიარებული.

გადაფასების შემცირება მიწაზე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. თუმცა, შემცირება აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში, გადაფასების რეზერვში არსებული ნებისმიერი საკრედიტო ნაშთის ოდენობით.

(iv) ცვეთა

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

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

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

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

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

(f) იჯარები

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

როგორც მოიჯარე

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

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

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

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

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

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

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

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

(g) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

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

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

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

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

თავდაპირველი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კომპანია ცვლის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი საანგარიშგებო პერიოდის პირველივე დღეს.

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

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

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

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

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

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

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

(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება

ფინანსური აქტივები

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

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

კომპანია ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

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

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- კონვერტაციის შესაძლებლობის დამატება;
- ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციის ცვლილება.

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

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

(v) ურთიერთგადაფარვა

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

(h) კაპიტალი

(i) კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

კომპანია, მესაკუთრეების გადაწყვეტილებით ნებადართულ დამატებებს კაპიტალში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებს (შენიშვნა 11(a)).

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

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

(i) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

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

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

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

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

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

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

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ, როდესაც:

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

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

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ნაწილი, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევების შედეგად (ან უფრო მოკლე პერიოდში თუ ინსტრუმენტის მოსალოდნელი სასიცოცხლო ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირდება ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

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

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება, როდესაც კომპანიას არ გააჩნია ფინანსური აქტივის მთლიანად ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. კომპანია ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის მიხედვით არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. კომპანია აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხიდან. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება მაინც გახდეს სააღსრულებლო საქმიანობის საგანი იმისათვის, რომ მოვიდეს კომპანიის თანხების ამოღების პროცედურებთან შესაბამისობაში.

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება (მარაგების და გადავადებული საგადასახადო აქტივების გარდა) გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდიწილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოღინებებისგან. კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოღინებებს და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე დასაბუთებულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

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

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

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

(j) დასაქმებულთა გასამრჯელოები

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

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

(k) სახელმწიფო გრანტები

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

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

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

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები, რომლებიც 2023 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შესწორებული სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანის ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის შესწორებები).
- მომწოდებელთა საფინანსო გარიგებები (ბასს 7-ისა და ფასს 7-ის შესწორებები).
- საიჯარო ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (ფასს 16-ის შესწორებები);
- გაცვლის საშუალების არარსებობა (ბასს 21-ის შესწორებები)

21. შემდგომი მოვლენები

2024 წლის თებერვალში, საპარტნიორო შეთანხმების მიხედვით დადებული გირავნობა იქნა გაუქმებული (იხილეთ შენიშვნა 7 (b)).

შპს „წინანდლის მამულები“
მმართველობის ანგარიში

კომპანიის ბიზნესის მიმოხილვა

მენეჯმენტის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2023

1. კომპანიის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

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

2023 წელს კომპანიის შემოსავლებმა შეადგინა 20,984 ათასი ლარი, რაც დაახლოებით 6%-ით მეტია 2022 წლის 19,878 ათასი ლარის შემოსავლებზე. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მთლიანი შემოსავლის 46% მოდის ნომრებისა და საკონფერენციო დარბაზების გაქირავებაზე, 54% - საკვებისა და სასმელის გაყიდვაზე.

2023 წლის ფინანსური წლის ზარალმა შეადგინა 5,339 ათასი ლარი, რაც მეტია 2022 წლის ზარალზე (2,414 ათასი ლარი).

2. კომპანიის სამომავლო გეგმები

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

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

3. კომპანიის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები

2023 წელს კომპანიას კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ

კომპანიას ფილიალები არ აქვს.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

		2023	2022
1	შემოსავალი	20,984	19,878
2	საოპერაციო საქმიანობის შედეგი	(2,763)	(4,387)
3	საოპერაციო მოგება %	-13%	-22%
4	REVPAR*	173	167
5	AHR**	361	340

* შემოსავალი ოთახზე არსებული ოთახებიდან

** საშუალო ღირებულება გაქირავებულ ოთახებზე

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

	2023	2022
დაკავებულობა %	48.1%	49%

(i) ურთიერთობა თანამშრომლებთან. კომპანიაში დასაქმებულია 190 ადამიანი. კომპანიას გააჩნია მოწესრიგებული დაქირავების პოლიტიკა და სამსახურში მიიღებიან მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატები.

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

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

6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ

კომპანიას აქციები არ გააჩნია.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტება

- ბაზარზე წამყვან პოზიციასა და ძლიერ ფინანსურ მაჩვენებლებს რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორი განაპირობებს:
 - მომსახურება და კლიენტების კმაყოფილება – როგორც უკვე აღინიშნა, კომპანიის მენეჯმენტი დიდ ყურადღებას აქცევს თანამშრომელთა კვალიფიკაციას, რომელთაგან თითოეული კარგად მომზადებული პროფესიონალია;

- **სასტუმროს მართვა** – სასტუმროს მენეჯმენტს დარგში მუშაობის საკმარისი გამოცდილება აქვს და 100 პროცენტით ჩართულია ბიზნესის ყოველდღიურ მართვაში, რაც მას საშუალებას აძლევს, ინფორმირებული და გახსნილი იყოს ბიზნესში წებისმიერი ცვლილების მიმართ;
 - **ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია** – კომპანიამ მოახერხა საქართველოს ბაზარზე ძლიერი ბრენდული სახელის დამკვიდრება. ეს სახელი აღიქმება როგორც ხარისხის, პროფესიონალიზმისა და სათანადო მზრუნველობის სინონიმი.
- 2021 წლიდან სასტუმროს ოპერაციების მართვაზე კომპანია ყოველწლიურად უხდის მართვის საფასურს „სილქ ჰოსფიტალითის“. მართვის საფასური ცვლადია და დგინდება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით.

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

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

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

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

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად მიმდინარეობს.

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

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

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

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

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

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

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

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

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

გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

2024 წლის 15 მაისი

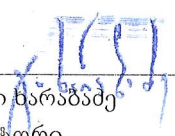
პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურ პოლიტიკურ გარემოს შეუძლია უარყოფითად იმოქმედოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავალსა და მომგებიანობაზე. მენეჯმენტი ყურადღებით ადევნებს თვალს პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, მოვლენათა პოტენციური განვითარების პროგნოზისა და პოტენციურ საფრთხეებზე რეაგირების მიზნით.

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

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

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

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


გიორგი ნარაძე
დირექტორი

2024 წლის 15 მაისი