

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP

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

31 December 2023

Contents

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

Notes to the Consolidated Financial Statements

1 The Group and its Operations	5
2 Operating Environment of the Group.....	5
3 Basis of preparation	6
4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies	7
5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations.....	7
6 New Accounting Pronouncements.....	8
7 Balances and Transactions with Related Parties	10
8 Property and Equipment	11
9 Loans Issued.....	12
10 Inventories	16
11 Trade and Other Receivables.....	17
12 Cash and Cash Equivalents	17
13 Charter Capital.....	18
14 Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities	19
15 Trade and Other Payables.....	19
16 Hotel Service Revenues	20
17 Hotel Operating Expenses.....	21
18 Variable Rent Expense	21
19 Finance Income	21
20 Finance Costs	22
21 Income Tax	22
22 Contingencies and Commitments.....	22
23 Financial Risk Management.....	24
24 Management of Capital.....	26
25 Fair Value Disclosures	27

OTHER INFORMATION - Management Report – Business Overview 2023



Independent Auditor's Report

To the Owner and Management of Georgian Hotel Management LLC

Our opinion

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Georgian Hotel Management LLC (the "Company") and its subsidiary (together - the "Group") as at 31 December 2023, and the Group's consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

What we have audited

The Group's consolidated financial statements comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 December 2023;
- the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated statement of changes in equity for the year then ended;
- the consolidated statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the consolidated financial statements, comprising material accounting policy information and other explanatory information.

Basis for opinion

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

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

Independence

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

Other information

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC

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

Lasha Janelidze (Reg.#SARAS-A-562091)

2 May 2024
Tbilisi, Georgia

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Consolidated Statement of Financial Position

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	31 December 2023	31 December 2022
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	8	15,845	14,750
Right-of-use asset		198	462
Intangible assets		696	556
Loans issued	9	5,532	26,244
Total non-current assets		22,271	42,012
Current assets			
Inventories	10	2,911	2,765
Trade and other receivables	11	4,901	4,352
Tax assets, net		255	348
Cash and cash equivalents	12	10,764	9,615
Total current assets		18,831	17,080
TOTAL ASSETS		41,102	59,092
EQUITY			
Charter capital	13	-	7,704
Additional paid-in capital	13	-	12,383
Retained earnings	13	17,875	13,551
TOTAL EQUITY		17,875	33,638
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Loans and borrowings		207	194
Lease liability		16	647
Total non-current liabilities		223	841
Current liabilities			
Loans and borrowings		-	-
Lease liability		804	528
Trade and other payables	15	22,200	24,085
Total current liabilities		23,004	24,613
TOTAL LIABILITIES		23,227	25,454
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		41,102	59,092

Approved for issue and signed on behalf of the Management on 2 May 2024 by:

Levan Gachechiladze
Director

The accompanying notes on pages 5 to 27 are an integral part of these consolidated financial statements

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	2023	2022
Hotel service revenues	16	68,594	61,959
Hotel operating expenses	17	(32,100)	(29,715)
Variable rent expense	7	(17,836)	(16,109)
Wages and other employee benefits		(12,025)	(9,746)
Depreciation and amortisation	8	(4,433)	(4,074)
Loss on allowance for expected credit losses of accounts receivable		(338)	-
Other non-operating expense		(53)	285
Results from operating activities		1,809	2,600
Finance income	19	4,273	3,650
Finance costs	20	(904)	(4,856)
Profit before income tax		5,178	1,394
Income tax expense		-	-
PROFIT FOR THE YEAR		5,178	1,394
Other comprehensive income		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE PROFIT FOR THE YEAR		5,178	1,394

The accompanying notes on pages 5 to 27 are an integral part of these consolidated financial statements

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Consolidated Statement of Changes in Equity

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Charter capital	Additional paid in capital	Retained earnings	Total equity
Balance at 1 January 2022	7,704	3,500	13,241	24,441
Loss for the year	-	-	1,394	1,394
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-
Total comprehensive income for the year	-	-	1,394	1,394
Dividends declared	-	-	(1,080)	(1,080)
Capital contributions	-	8,883	-	8,883
Balance at 31 December 2022	7,704	12,383	13,555	33,638
Profit for the year	-	-	5,178	5,178
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-
Total comprehensive loss for the year	7,704	12,383	18,733	38,816
Dividends declared	-	-	-	-
Capital withdrawal	(7,704)	(12,383)	(854)	(20,941)
Balance at 31 December 2023	-	-	17,875	17,875

The accompanying notes on pages 5 to 27 are an integral part of these consolidated financial statements

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Consolidated Statement of Cash Flows

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	2023	2022
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		5,178	1,394
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	8	4,433	4,074
Finance income	19	(4,273)	(3,650)
Finance costs	20	904	4,856
Loss on allowance for expected credit losses of accounts receivable		338	-
Operating cash flows before working capital changes:		6,580	6,674
Increase in inventories		(147)	(836)
Decrease/(Increase) in trade and other receivables		1,109	(1,407)
Decrease in trade and other payables		(1,885)	(1,949)
Increase/(decrease) in tax assets, net		92	(428)
Cash flows from operations before income taxes and interest paid		5,749	2,054
Interest received		1,502	999
Interest paid		(92)	(941)
Net cash from operating activities		7,159	2,112
Cash flows from investing activities			
Interest received on bank accounts and deposits		106	41
Acquisition of property and equipment and intangible assets	8	(5,479)	(3,112)
Proceeds from repayment of issued loans	9	2,266	2,318
Net cash used in investing activities		(3,107)	(753)
Cash flows from financing activities			
Dividends paid	13	-	(53)
Repayment of borrowings		-	(4,234)
Repayment of lease liabilities	14	(308)	(310)
Capital contribution		-	8,263
Net cash from/(used in) financing activities		(308)	3,666
Effect of movements in exchange rates on cash and cash equivalents		(2,595)	417
Cash and cash equivalents at 1 January	12	9,615	4,173
Cash and cash equivalents at 31 December	12	10,764	9,615

The accompanying notes on pages 5 to 27 are an integral part of these consolidated financial statements

1 The Group and its Operations

Georgian Hotel Management LLC (hereinafter "the Company") was incorporated on 9 August 2010 and is domiciled in Georgia. The Company has been set up as a limited liability company in accordance with Georgian regulations and is registered by Public Registry with identification number: 404385722.

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards and with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2023 for the Company and its 100% subsidiary, Argo Management LLC (together referred to as the "Group").

The Company's principal activity is the operation of the Radisson Blu Hotel located in Tbilisi, Georgia (the Tbilisi Hotel). The Tbilisi Hotel is owned by New Hotel JSC, entity under common control, and is managed by Rezidor Hotels UK Ltd under an International Management Agreement. According to the new agreement Rezidor would no longer manage the hotel and would only provide marketing services and periodic performance quality inspections.

Argo Management LLC is a Georgian limited liability company incorporated on 30 November 2010 under the Laws of Georgia. The principal activity of Argo Management LLC is the operation of the Radisson Blu Hotel located in Batumi, Georgia (the Batumi Hotel). The Batumi Hotel is owned by Medea Operating Company LLC, an entity under common control, and managed by Rezidor Hotels UK Ltd under an International Management Agreement.

On 2 April 2021 hotel management agreement was formed with Silk Hospitality LLC, a related party, which replaced Rezidor Hotels UK Ltd, as a hotel operator, with the fees consisting of 1.5% of the revenue and 5% of operating profit generated by the Group. According to the new agreement, Rezidor Hotels UK Ltd provides marketing services and periodic performance quality inspections to the Group.

As at 31 December 2023 and 2022, 96% of the Company was owned by SRG Real Estate LLC and 4% was owned by Silk Road Group (Malta) Limited. The Group's beneficial owners are individuals, Mr. George Ramishvili and Mr. Yerkin Tatishev. The Company is ultimately controlled by an individual, Mr. Giorgi Ramishvili.

Registered address and place of business. The Company's registered office is 1 Rose Revolution Square, 0108, Tbilisi, Georgia.

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

2 Operating Environment of the Group

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

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

War between Russia and Ukraine. The war is expected to have a pervasive impact on the global economy e.g., via growing commodity prices, potential shortages of oil/ gas/ coal, business disruptions etc. However, the war had no negative consequences to the Group's operations.

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

COVID-19. On 12 March 2020, the World Health Organization officially declared the Covid-19 pandemic. In order to limit the impact of the pandemic, the Georgian government took appropriate measures and imposed restrictions such as quarantine, curfew, international flight restrictions and other business restrictions. These measures have had a negative impact on the economy and local businesses, including the Company's operations. All of those measures were subsequently relaxed, however, as of 31 December 2023, there remains a risk that the authorities may impose additional restrictions in 2024 as a response to possible new variants of the virus.

3 Basis of preparation

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

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

Consolidated financial statements. Subsidiaries are those investees, including structured entities, that the Group controls because the Group (i) has power to direct the relevant activities of the investees that significantly affect their returns, (ii) has exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investees, and (iii) has the ability to use its power over the investees to affect the amount of the investor's returns. The existence and effect of substantive rights, including substantive potential voting rights, are considered when assessing whether the Group has power over another entity.

For a right to be substantive, the holder must have a practical ability to exercise that right when decisions about the direction of the relevant activities of the investee need to be made. The Group may have power over an investee even when it holds less than the majority of the voting power in an investee. In such a case, the Group assesses the size of its voting rights relative to the size and dispersion of holdings of the other vote holders to determine if it has de-facto power over the investee. Protective rights of other investors, such as those that relate to fundamental changes of the investee's activities or apply only in exceptional circumstances, do not prevent the Group from controlling an investee. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group (acquisition date) and are deconsolidated from the date on which control ceases.

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

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

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

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

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

3 Basis of preparation (Continued)

Foreign currency translation. The Group's functional currency and the Group's presentation currency is the national currency of Georgia, Georgian Lari ("GEL").

Transactions and balances. Monetary assets and liabilities are translated into functional currency at the official exchange rate of the National Bank of Georgia at the respective balance sheet dates. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of the transactions and from the translation of monetary assets and liabilities into functional currency at year-end official exchange rates of the National Bank of Georgia are recognised in Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income. Translation at year-end rates does not apply to non-monetary items.

As at 31 December 2023 the principal rates of exchange, as determined by the NBG, used for translating foreign currency balances were: US Dollar ("USD") 1 = GEL 2.6894 and Euro ("EUR") 1 = GEL 2.9753 (31 December 2022: USD 1 = GEL 2.7020 and EUR 1 = GEL 2.8844).

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

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

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

Impairment of assets and accounting for provisions - see further information in the Note 9, 11.

Initial recognition of related party transactions - see further information in the Note 7.

ECL measurement - see further information in the Note 9, 11, 22.

Significant increase in credit risk ("SICR") - see further information in the Note 23.

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

As it is visible from these consolidated financial statements, the Group is highly leveraged, but the liquidity ratios have been improved. The high leverage is due to Georgian Hotel Management's accounts payable balance towards the related party, JSC New Hotel, an entity under common control, which is the owner of the building of Tbilisi Hotel. Georgian Hotel Management LLC obtained letter of support from the parent entity to ensure that it will continue operations on a going concern.

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

The following amendments became effective from 1 January 2023:

IFRS 17 "Insurance Contracts" (issued on 18 May 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).

Amendments to IFRS 17 and an amendment to IFRS 4 (issued on 25 June 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations (Continued)

Transition option to insurers applying IFRS 17 – Amendments to IFRS 17 (issued on 9 December 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).

Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).

IAS 1 was amended to require companies to disclose their material accounting policy information rather than their significant accounting policies. The amendment provided the definition of material accounting policy information. The amendment also clarified that accounting policy information is expected to be material if, without it, the users of the financial statements would be unable to understand other material information in the financial statements. The amendment provided illustrative examples of accounting policy information that is likely to be considered material to the entity's financial statements. Further, the amendment to IAS 1 clarified that immaterial accounting policy information need not be disclosed. However, if it is disclosed, it should not obscure material accounting policy information. To support this amendment, IFRS Practice Statement 2, 'Making Materiality Judgements' was also amended to provide guidance on how to apply the concept of materiality to accounting policy disclosures.

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

Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction – Amendments to IAS 12 (issued on 7 May 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).

Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules (issued 23 May 2023). In May 2023, the IASB issued narrow-scope amendments to IAS 12, 'Income Taxes'. This amendment was introduced in response to the imminent implementation of the Pillar Two model rules released by the Organisation for Economic Co-operation and Development's (OECD) as a result of international tax reform. The amendments provide a temporary exception from the requirement to recognise and disclose deferred taxes arising from enacted or substantively enacted tax law that implements the Pillar Two model rules. In accordance with IASB effective date, the companies may apply the exception immediately, but disclosure requirements are required for annual periods commencing on or after 1 January 2023.

The application of the amendments had no significant impact on the Group's consolidated financial statements.

6 New Accounting Pronouncements

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2024 or later, and which the Group has not early adopted.

Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 and IAS 28 (issued on 11 September 2014 and effective for annual periods beginning on or after a date to be determined by the IASB).

Classification of liabilities as current or non-current – Amendments to IAS 1 (originally issued on 23 January 2020 and subsequently amended on 15 July 2020 and 31 October 2022, ultimately effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024). These amendments clarify that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Liabilities are non-current if the entity has a substantive right, at the end of the reporting period, to defer settlement for at least twelve months. The guidance no longer requires such a right to be unconditional. The October 2022 amendment established that loan covenants to be complied with after the reporting date do not affect the classification of debt as current or non-current at the reporting date. Management's expectations whether they will subsequently exercise the right to defer settlement do not affect classification of liabilities. A liability is classified as current if a condition is breached at or before the reporting date even if a waiver of that condition is obtained from the lender after the end of the reporting period. Conversely, a loan is classified as non-current if a loan covenant is breached only after the reporting date. In addition, the amendments include clarifying the classification requirements for debt a company

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

might settle by converting it into equity. 'Settlement' is defined as the extinguishment of a liability with cash, other resources embodying economic benefits or an entity's own equity instruments. There is an exception for convertible instruments that might be converted into equity, but only for those instruments where the conversion option is classified as an equity instrument as a separate component of a compound financial instrument. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

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

Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements (issued on 25 May 2023, The new disclosure requirements will be effective for the annual reporting periods beginning on or after 1 January 2024). In response to concerns of the users of financial statements about inadequate or misleading disclosure of financing arrangements, in May 2023, the IASB issued amendments to IAS 7 and IFRS 7 to require disclosure about entity's supplier finance arrangements (SFAs). These amendments require the disclosures of the entity's supplier finance arrangements that would enable the users of financial statements to assess the effects of those arrangements on the entity's liabilities and cash flows and on the entity's exposure to liquidity risk. The purpose of the additional disclosure requirements is to enhance the transparency of the supplier finance arrangements. The amendments do not affect recognition or measurement principles but only disclosure requirements.

Amendments to IAS 21 Lack of Exchangeability (issued on 15 August 2023, effective for annual periods beginning on or after 1 January 2025). In August 2023, the IASB issued amendments to IAS 21 to help entities assess exchangeability between two currencies and determine the spot exchange rate, when exchangeability is lacking. An entity is impacted by the amendments when it has a transaction or an operation in a foreign currency that is not exchangeable into another currency at a measurement date for a specified purpose. The amendments to IAS 21 do not provide detailed requirements on how to estimate the spot exchange rate. Instead, they set out a framework under which an entity can determine the spot exchange rate at the measurement date. When applying the new requirements, it is not permitted to restate comparative information. It is required to translate the affected amounts at estimated spot exchange rates at the date of initial application, with an adjustment to retained earnings or to the reserve for cumulative translation differences. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

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

7 Balances and Transactions with Related Parties

Material accounting policy

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

Critical Accounting Estimates and Judgments in Applying Accounting Policies

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

The outstanding balances with related parties, which were represented by entities under common control were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
Trade and other receivables (Note 11)	2,581	2,438
Loans issued (Note 9)	5,754	27,691
Impairment provision on loans issued (Note 9)	(222)	(1,447)
Lease liabilities (Note 14)	(820)	(1,175)
Trade and other payables* (Note 15)	(20,973)	(20,602)
Loans and borrowings	(207)	(194)

* Trade payables include variable rent payable 10,458 of GEL thousand (2022: GEL 18,463 thousand).

The income and expense items with related parties for the years ended 31 December 2023 and 2022 were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Hotel service revenues*	9,843	8,473
- Entities under common control	9,843	8,473
Purchase of services**	23,446	19,950
- Entities under common control	23,446	19,950
Hotel management fee****	3,358	2,670
- Entities under common control	3,358	2,670
Gain on derecognition of lease liability	146	84
- Entities under common control	146	84
Loss on modification of issued loans	(29)	(230)
- Entities under common control	(29)	(230)
Interest income	1,218	2,618
- Entities under common control	1,218	2,616
Interest expense***	154	312
- Entities under common control	154	312
Salaries and other benefits	511	475
- Key management	511	475

*Hotel service revenues mainly represent service provided to guests of Limoni 2009 LLC.

**Purchase of services for the year 2023 and 2022 mainly comprises of variable rent expense with the amount of GEL 17,836 thousand (2022: GEL 16,109 thousand), and consulting and professional services.

***Interest expense mainly comprises of interest expense on leased property.

**** Hotel management fee is paid to Silk Hospitality LLC and represents 1.5% of the revenue, 5% of the operating profit of the Group.

8 Property and Equipment

Material accounting policy

Property and equipment are stated at cost, less accumulated depreciation and provision for impairment, where required.

China, silverware and linen not stored in the warehouse are expensed in the statement of profit or loss and other comprehensive income under hotel operating expenses.

Depreciation on items of property and equipment is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives.

	Useful lives in years
Equipment, furniture and fixtures	5
Leasehold improvement	7

Residual values of the Group's property and equipment are usually insignificant and deemed to be zero. The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at each balance sheet date.

Critical Accounting Estimates and Judgments in Applying Accounting Policies

Useful lives of property, plant and equipment. The estimation of the useful lives of items of property, plant and equipment is a matter of judgment based on the experience with similar assets. The future economic benefits embodied in the assets are consumed principally through use. However, other factors, such as technical or commercial obsolescence and wear and tear, often result in the diminution of the economic benefits embodied in the assets. Management assesses the remaining useful lives in accordance with the current technical conditions of the assets and estimated period during which the assets are expected to earn benefits for the Group. The following primary factors are considered: (a) the expected usage of the assets; (b) the expected physical wear and tear, which depends on operational factors and maintenance programme; and (c) the technical or commercial obsolescence arising from changes in market conditions.

Were the estimated useful lives to differ by 10% from management's estimates, the impact on depreciation for the year ended 31 December 2023 would be to increase it by GEL 3,642 thousand or decrease it by GEL 3,314 thousand (2022: increase by GEL 3,460 thousand or decrease by GEL 2,838 thousand).

Movements in the carrying amount of property and equipment, and Intangible assets were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Fixture and fittings	Leasehold improvements	Total
Cost at 1 January 2022	7,009	26,242	33,251
Accumulated depreciation	(5,298)	(12,470)	(17,768)
Carrying amount at 1 January 2022	1,712	13,772	15,484
Additions	1,145	1,970	3,115
Depreciation charges	(295)	(3,553)	(3,848)
Cost at 31 December 2022	8,154	28,212	36,366
Accumulated depreciation	(5,593)	(16,023)	(21,616)
Carrying amount at 31 December 2022	2,562	12,189	14,750
Additions	2,335	3,002	5,337
Depreciation charges	(535)	(3,707)	(4,242)
Transfer – Cost*	(240)	240	-
Transfer – Acc. Depreciation*	(620)	620	-
Cost at 31 December 2023	10,249	31,454	41,703
Accumulated depreciation	(6,748)	(19,110)	(25,858)
Carrying amount at 31 December 2023	3,501	12,344	15,845

9 Loans Issued

Material accounting policy. The Group classifies loans issued at amortized cost. Loans issued are initially recorded at fair value adjusted for transaction costs. The Group uses discounted cash flow valuation techniques to determine the fair value of loans to related parties that are not traded in an active market. Loans issued are presented in the consolidated statement of financial position net of the allowance for ECL.

Impairment – credit loss allowance for ECL. The Group assesses, on a forward-looking basis, the ECL for loans issued measured at AC. The Group measures ECL and recognises net impairment losses at each reporting date.

Loans issued that are not credit-impaired on initial recognition are classified in Stage 1. Loans issued in Stage 1 have their ECL measured at an amount equal to the portion of lifetime ECL that results from default events possible within the next 12 months or until contractual maturity, if shorter ("12 Months ECL"). If the Group identifies a significant increase in credit risk ("SICR") since initial recognition, the loan is transferred to Stage 2 and its ECL is measured based on ECL on a lifetime basis, that is, up until contractual maturity but considering expected prepayments, if any ("Lifetime ECL"). If the Group determines that a loan is credit-impaired, the loan is transferred to Stage 3 and its ECL is measured as a Lifetime ECL.

The Group considers issued loans to have experienced an SICR when they become 30 days past due. The assessment whether or not there has been a significant increase in credit risk ("SICR") since initial recognition is performed on an individual basis. The criteria used to identify an SICR are monitored and reviewed periodically for appropriateness by the Group's Management.

The Group applies a three-stage model for impairment, based on changes in credit ECL measurement is based on four components used by the Group: Probability of Default ("PD"), Exposure at Default ("EAD"), Loss Given Default ("LGD") and Discount Rate.

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

- the borrower is more than 30 days past due on its contractual payments;
- the borrower meets the unlikelihood-to-pay criteria listed below:
 - the borrower is deceased;
 - the borrower is insolvent;
 - it is becoming likely that the borrower will enter bankruptcy;

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

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

LGD represents the Group's expectation of the extent of loss on a defaulted exposure. LGD varies by the type of counterparty, type and seniority of the claim, and the availability of collateral or other credit support. The 12-month and lifetime LGDs are determined based on the factors that impact the expected recoveries after a default event. The LGD is individually defined depending on different factors and scenarios.

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Notes to the Consolidated Financial Statements – 31 December 2023

9 Loans Issued (Continued)

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

If the modified terms are substantially different, the rights to cash flows from the original asset expire and the Group derecognises the original asset and recognises a new asset at its fair value. Any difference between the carrying amount of the original asset derecognised and fair value of the new substantially modified asset is recognised in profit or loss, unless the substance of the difference is attributed to a capital transaction with owners.

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	CCY	Maturity	Nominal Interest rate	31 December 2023 Carrying amount	31 December 2022 Carrying amount
Related party loans	GEL	2030	11% - 13%	874	728
Related party loans	USD	2029-2030	5% - 14%	4,880	26,963
Less: Credit loss allowance				(222)	(1,447)
Total carrying amount of loans at AC				5,532	26,244
Current				-	-
Non-current				5,532	26,244
Total				5,532	26,244

During 2022, a loss on initial recognition of loans at rates below market in the amount 702 thousand has been recorded in profit or loss for the year, refer to Note 20. During 2023 the Company has reduced its issued loans balance, refer to Note 13.

The effective interest rate on issued loans is 8-14% and the fair value is disclosed in Note 25.

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Notes to the Consolidated Financial Statements – 31 December 2023

9 Loans Issued (Continued)

The following table discloses the changes in the credit loss allowance and gross carrying amount for loans carried at amortised cost between the beginning and the end of the reporting period:

	Credit loss allowance				Gross carrying amount			
	Stage 1 (12- months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im- paired)	Total	Stage 1 (12- months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im- paired)	Total
<i>In thousands of Georgian Lari</i>								
Loans granted to related parties at 1 January 2023	7	1,440	-	1,447	6,091	21,600	-	27,691
<i>Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
New originated or purchased	-	20	-	20	-	-	-	-
Derecognised during the period	-	(1,253)	-	(1,253)	-	-	-	-
Repayments	(3)	-	-	(3)	(2,663)	(11,675)	-	(14,338)
Changes in accrued interest	-	11	-	11	64	(8,681)	-	(8,617)
Other movements	-	-	-	-	1,414	60	-	1,474
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	(3)	(1,222)	-	(1,225)	(1,185)	(20,296)	-	(21,481)
<i>Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
FX and other movements	-	-	-	-	(46)	(410)	-	(456)
At 31 December 2023	4	218	-	222	4,860	894	-	5,754

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Notes to the Consolidated Financial Statements – 31 December 2023

9 Loans Issued (Continued)

The following table discloses the changes in the credit loss allowance and gross carrying amount for loans carried at amortised cost between the beginning and the end of the year 2022:

	Credit loss allowance				Gross carrying amount			
	Stage 1 (12- months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im- paired)	Total	Stage 1 (12- months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im- paired)	Total
<i>In thousands of Georgian Lari</i>								
Loans granted to related parties at 1 January 2022	9	1,429	-	1,438	8,949	23,239	-	32,188
<i>Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
New originated or purchased	-	208	-	208	-	766	-	766
Derecognised during the period	-	(150)	-	(150)	-	(1,468)	-	(1,468)
Repayments	(3)	-	-	(3)	(2,318)	-	-	(2,318)
Changes in accrued interest	1	120	-	121	(380)	1,920	-	1,540
Other movements	1	-	-	1	931	-	-	931
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	(1)	178	-	177	(1,767)	1,218	-	(549)
<i>Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
FX and other movements	(1)	(167)	-	(168)	(1,091)	(2,857)	-	(3,948)
At 31 December 2022	7	1,440	-	1,447	6,091	21,600	-	27,691

The credit loss allowance for loans recognised in the period is impacted by a variety of factors, details of ECL measurement are provided in Note 23. Below main movements in the table are described:

- Additional allowances for new financial instruments recognised during the period;
- Unwinding of discount due to the passage of time because ECL is measured on a present value basis; and
- Foreign exchange translations of assets denominated in foreign currencies and other movements.

The following table contains an analysis of the credit risk exposure of loans measured at AC and for which an ECL allowance is recognised. The carrying amount of loans below also represents the Group's maximum exposure to credit risk on these loans.

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Notes to the Consolidated Financial Statements – 31 December 2023

9 Loans Issued (Continued)

The credit quality of loans carried at amortised cost is as follows at 31 December 2023:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
Loans granted to related parties				
- Good	4,859	737	-	5,596
- Satisfactory	-	158	-	158
Gross carrying amount	4,859	895	-	5,754
Credit loss allowance	(4)	(218)	-	(222)
Carrying amount	4,855	677	-	5,532

The credit quality of loans carried at amortised cost is as follows at 31 December 2022:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
Loans granted to related parties				
- Good	6,091	21,460	-	27,551
- Satisfactory	-	140	-	140
Gross carrying amount	6,091	21,600	-	27,691
Credit loss allowance	(7)	(1,440)	-	(1,447)
Carrying amount	6,084	20,160	-	26,244

Each master scale credit risk grade is assigned a specific degree of creditworthiness:

- Good – adequate credit quality with a moderate credit risk;
- Satisfactory – moderate credit quality with a satisfactory credit risk.

None of the loans have been secured or overdue as at 31 December 2023 (2022: none).

10 Inventories

Material accounting policy

Inventories are recorded at the lower of cost and net realisable value. Cost of inventory is determined on the weighted average basis.

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
Food and beverages	1,855	1,767
Hotel servicing materials	529	546
SPA servicing materials	264	192
Other	263	260
Total inventories	2,911	2,765

The consumption of inventories recognised in Hotel operating expenses (Note 17) as materials used during the year amounted to GEL 7,988 thousand (2022: GEL 7,365 thousand).

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Notes to the Consolidated Financial Statements – 31 December 2023

11 Trade and Other Receivables

Material accounting policy

Trade and other receivables are recognised initially at fair value and are subsequently carried at AC using the effective interest method less the loss allowance determined applying the expected credit losses model.

Impairment of Trade and Other Receivables – ECL assessment on an individual basis is performed by the Group considering the historical payment pattern of the counterparty. While assessing the expected credit loss, the Group considers macroeconomic factors such as GDP fluctuations and broader economic conditions, alongside historical payment behaviours, customer creditworthiness and industry-specific trends. Individual assessment is primarily based on the expert judgement of management which is regularly tested in order to decrease the difference between estimates and actual losses.

In thousands of Georgian Lari	31 December 2023	31 December 2022
Trade receivables	2,449	2,058
Receivables from owner for capital increase	900	900
Less credit loss allowance	(399)	(135)
Total financial assets within trade and other receivables	2,950	2,812
Prepayments	1,951	1,540
Total trade and other receivables	4,901	4,352

The Group's maximum exposure to credit risk by class of assets is reflected in the carrying amounts of financial assets in the consolidated statement of financial position.

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

12 Cash and Cash Equivalents

Material accounting policy

Cash and cash equivalents. Cash and cash equivalents include deposits held at call with banks, and cash on hand. Cash and cash equivalents are carried at AC.

In thousands of Georgian Lari	31 December 2023	31 December 2022
Cash on hand	64	43
Term deposits with original maturity of less than three months	4,303	-
Bank current accounts	6,397	9,572
Total	10,764	9,615

For the purposes of ECL measurement cash and cash equivalents balances are included in Stage 1. The ECL for these balances as at 31 December 2023 is nil (2022: nil).

Bank balances payable on demand are held with banks which have a credit rating of "BB" at Fitch Ratings.

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Notes to the Consolidated Financial Statements – 31 December 2023

12 Cash and Cash Equivalents (continued)

Cash at the period end was denominated in:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
United States Dollar	7,338	5,193
Georgian Lari	2,919	4,382
Other	507	40
Total	10,764	9,615

13 Charter Capital

Material accounting policy

Charter capital. Charter capital represents the nominal amount of capital in the founding documentation of the Group. The amount of the Group's charter capital is defined by the Group's Article of Association. Changes (including changes in charter capital, ownership, etc.) shall be made only based on the decision of the Group's owner.

Additional paid-in capital. Additional paid-in capital represents the difference between the registered amount of share capital and the fair value of actual consideration received.

In 2023 the Group has not declared dividends to the owners (2022: declared 1,080 and paid GEL 53 thousand).

In 2022, the additional paid in capital was increased with the amount of GEL 8,883 thousand out of which, 7,983 thousand was received by the Group during 2022, the remaining receivable from owner of GEL 900 thousand is expected to be received in 2024.

As of 1 June 2023, the Company had an issued loan against CFL (entity under common control) in the amount of USD 8,750 thousand (principal USD 5,169 thousand and interest USD 3,580 thousand).

On 2 June 2023, the Company fully transferred its issued loan from CFL to Silk Road Group Holdings (SRGH), which subsequently on 28 June 2023, was transferred to Silk Real Estate LLC in the amount of USD 8,787 thousand (principal USD 5,169 thousand and interest USD 3,617 thousand).

On 28 June 2023, Silk Real Estate LLC resolved to reduce the Company's capital by GEL 20,941 thousand that resulted in reduction of the Company's charter capital and additional paid in capital to zero and the remaining GEL 854 thousand was recorded directly to the retained earnings, as effect of the transaction with the Company's owner.

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Notes to the Consolidated Financial Statements – 31 December 2023

14 Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities

The table below sets out an analysis of liabilities from financing activities and the movements in the Group's liabilities from financing activities for each of the periods presented. The items of these liabilities are those that are reported as financing in the statement of cash flows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Borrowings	Lease liabilities
Liabilities from financing activities at 1 January 2022	5,143	1,586
Cash flows, other than interests paid	(4,234)	(310)
Interest accrued	151	161
Interest payments	(783)	(158)
Effect of lease derecognition and modification*	-	(104)
Foreign exchange losses	(83)	-
Liabilities from financing activities at 1 January 2023	194	1,175
Cash flows, other than interests paid	-	(308)
Interest accrued	34	120
Interest payments	-	(92)
Effect of lease derecognition and modification*	-	(75)
Foreign exchange losses	(21)	-
Liabilities from financing activities at 31 December 2023	207	820

15 Trade and Other Payables

Material accounting policy

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

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
Trade payables	20,479	21,385
Accrued liabilities	828	984
Dividend payable	587	1,065
Total financial payables within trade and other payables at amortized cost	21,894	23,434
Advances received	145	559
Accrued employee benefit costs	161	92
Total trade and other payables	22,200	24,085

Trade payables of GEL 1,417 thousand (2022: GEL 94 thousand) are denominated in foreign currency. Refer to Note 25 for analysis of exposure to currency risk from monetary financial liabilities.

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Notes to the Consolidated Financial Statements – 31 December 2023

16 Hotel Service Revenues

Material accounting policy

The Group offers its customers Room and Conference hall rental, food and beverages and SPA services. Revenue is recognized net of VAT and discounts.

Room and conference hall revenue are recognised over time, based on completed guest nights in case of revenue from room rental, and period of conference rooms rented – for Conference hall revenue. The Group has standard and special rates for room and conference hall rental. Special rates may be offered by sales and reservations departments for special guests, corporate clients and groups, or within the other promotional activities.

Revenue related to Sales of food and beverages is recognized at a point in time, upon receipt of product by the customer with the amount of the prices included into the operating system.

Revenue from SPA and other services rendered is recognised over time, based on the period of the services used.

Financing components. The Group offers credit terms to corporate customers, with the maximum period of 30 days. Individual customers make advance payment or settle the invoice right after goods and services are received. As a consequence, the Group does not adjust any of the transaction prices for the time value of money.

The Group derives revenue from the transfer of goods and services over time and at a point in time in the following major product lines:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Room and conference hall revenue	35,267	33,234
Sales of food and beverages	27,524	23,781
SPA revenue	3,016	2,774
Other	2,787	2,170
Total hotel service revenues	68,594	61,959

Timing of revenue recognition is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
At a point in time	27,524	23,781
Over time	41,070	38,178
Total revenue	68,594	61,959

Revenue generated from different geographical locations is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Tbilisi hotel service revenue	49,229	42,228
Batumi hotel service revenue	19,365	19,731
Total revenue	68,594	61,959

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Notes to the Consolidated Financial Statements – 31 December 2023

17 Hotel Operating Expenses

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Materials used	7,988	7,365
Hotel management fees*	3,862	3,441
Professional fees	3,129	3,432
Utilities	3,103	3,111
Supplies	2,980	2,771
Royalty fees	1,972	1,847
Bank and other commissions	1,996	1,765
Repair and maintenance	1,334	1,173
Contractor's fees	1,027	1,088
Marketing fees	1,012	934
Media & advertising expenses	580	382
Security expenses	521	475
Taxes other than on income tax	243	146
Transpiration expenses	219	169
Other expenses	2,134	1,616
Total hotel operating expenses	32,100	29,715

* For management of the hotel operations, the Group annually paid management fees to Rezidor Hotels U.K. Limited. This has changed in 2021, the management fees are now paid to Silk Hospitality LLC and Rezidor Hotel only receives Royalty fee (5% of the room revenue) and marketing service fees (2.5% of the room revenue). Fees payable to Silk Hospitality LLC are variable and determined based on operating results of the hotel (1.5% of the revenue and 5% of the operating profit generated by the hotel).

Professional service fees include GEL 227 thousand (2022: GEL 227 thousand) - fees incurred for audit and other professional services provided by Auditor/Audit Firm as defined in the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

18 Variable Rent Expense

Critical Accounting Estimates and Judgments in Applying Accounting Policies

Variable rent expense. The Group leases hotel building. Contract contains both lease and non-lease components. Variable lease payments are recognised as expense on a straight-line basis.

Some property leases contain variable payment terms that are linked to Revenue. Variable payment terms are used for a variety of reasons, including minimising the fixed costs base. Variable lease payments that depend on Revenue are recognised in profit or loss in the period in which the condition that triggers those payments occurs.

Expense relating to variable lease payments not included in lease liabilities included Variable rent expense of 2023 was GEL 18,377 thousand (2022: GEL 16,109 thousand).

19 Finance Income

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Interest income on issued loans	1,324	2,546
Derecognised allowance for expected credit losses of issued loans	1,253	-
Net gain on early settlement of issued loans	1,266	931
Interest income on bank accounts	284	89
Gain on modification of lease liability	146	-
Other finance gain/(loss)	-	84
Finance income recognised in profit or loss	4,273	3,650

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Notes to the Consolidated Financial Statements – 31 December 2023

20 Finance Costs

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2023	2022
Net foreign exchange loss	(721)	(3,660)
Loss on initial recognition of issued loans	-	(702)
Loss at modification of issued loans	(29)	(181)
Interest expense on borrowings	(34)	(161)
Interest expense on lease liabilities	(120)	(151)
Total finance costs recognised in profit or loss	(904)	(4,856)

21 Income Tax

Material accounting policy

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

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

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

Dividends on earnings accumulated during the period from 1 January 2008 to 1 January 2017 is subject to income tax on grossed up value, reduced by respective tax credit calculated as a share of corporate income tax declared and paid on taxable profits vs total net profits for the same period multiplied to the dividend to be distributed. However, tax credit amount should not exceed the actual income tax imposed on dividend distribution. Income tax arising from distribution of dividends is accounted for as an income tax expense in the period in which dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid. In addition to the distribution of dividends, the tax is still payable on expenses or other payments incurred not related to economic activities, free delivery of assets or services and representation costs that exceed the maximum amount determined by the Tax Code of Georgia. All advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime and other certain transactions with such entities as well as loans granted to individuals or non-residents are immediately taxable. Such taxes along with other taxes, net of tax credits claimed on assets or services received in exchange for the advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime or recovery of loans granted to individuals or non-residents, are recorded under Taxes other than on income within operating expenses.

22 Contingencies and Commitments

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

Tax contingencies. The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are often unclear, contradictory and subject to varying interpretation by different tax authorities. Taxes are subject to review and investigation by a number of government bodies, which have the authority to impose severe fines, penalties and interest charges.

22 Contingencies and Commitments (continued)

A tax year remains open for review by the tax authorities during the three subsequent calendar years, however, under certain circumstances a tax year may remain open longer. These circumstances may create tax risks in Georgia that are substantially more significant than in many other countries.

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

Commitments. On 30 January 2019, JSC New Hotel, Georgian Hotel Management LLC, Argo Management LLC, Limoni Real Estate LLC and Medea Operating Company LLC, entities under common control, signed general credit line agreement with JSC TBC Bank. According to the agreement, each entity becomes solidary obliged for any credit product issued under this general credit line agreement in case of the default of the credit terms by the entity which initially obtained the facility.

As of 31 December 2023, Medea Operating Company LLC has outstanding borrowing balance with the amount of GEL 14,071 thousand (2022: GEL 21,537 thousand and USD 4,152 thousand).

As of 31 December 2023, JSC New Hotel has outstanding borrowing balance in amount of GEL 9,963 thousand, USD 752 thousand and EUR 11,983 thousand (2022: GEL 10,347 thousand, USD 5,067 thousand and EUR 12,262 thousand).

As of 31 December 2023, Limoni Real Estate LLC has no outstanding borrowing balance (2022: GEL 39,361 thousand).

During the years 2018 and 2019 the Company became a guarantor to Limoni Real Estate LLC, entity under common control, for the borrowing obtained from JSC TBC Bank. As of 31 December 2023, Limoni Real Estate LLC has no outstanding borrowing balance (2022: GEL 200 thousand).

As of 31 December 2023 Silk Real Estate LLC issued bonds in the amount of USD 40,000 thousand, in two USD 20,000 thousand tranches. The first tranche was issued in April 2023, that offers a coupon of 9.00% p.a. (gross) with a maturity of 3 years. The second tranche was issued in September 2023 with 9.25% p.a. The Company stands as a guarantor of the indebtedness of the Silk Real Estate LLC.

Assessing the credit quality information of the related party borrowings guaranteed and parent bond obligation, such as there performance under the agreements and key financial indicators, management believes that ECL is immaterial as at 31 December 2023 and 31 December 2022.

As of 31 December 2023 and 2022, property, plant and equipment and 100% share in the Company was pledged as a security for borrowings from TBC Bank JSC

Capital expenditure commitments. As of 31 December 2023, the Company had no contractual capital expenditure commitments (2022: nil).

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

23 Financial Risk Management

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

Credit risk. The Group exposes itself to credit risk. Exposure to credit risk arises as a result of the Group's sales of services on credit terms and other transactions with counterparties giving rise to financial assets. The Group's maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amounts of financial assets in the consolidated statement of financial position.

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

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

Limits. The Group structures the levels of credit risk it undertakes by placing limits on the amount of risk accepted in relation to counterparties. Limits on the level of credit risk are approved regularly by management. Such risks by counterparties are monitored closely and are subject to a periodic review.

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

Credit risks concentration. The Group is exposed to concentrations of credit risk. Management monitors and discloses concentrations of credit risk by obtaining reports listing exposures to counterparties with aggregated balances in excess of 10% of the Group's net assets.

Trade and other receivables. At 31 December 2023 the Group did not have a counterparty (31 December 2022: none) with aggregated receivable balances above 10% of the Group's net assets.

Loans issued. At 31 December 2023 the Company had issued loans to one related party (31 December 2022: two related parties) with balances above 10% of the Company's net assets. The total amount of the balances was GEL 5,532 thousand (31 December 2022: GEL 25,926 thousand) or 88% of the gross amount of loans issued (31 December 2022: 94%).

The Group's bank deposits are held only with two banks (31 December 2021: two banks) thus exposing the Group to a limited concentration of credit risk.

Expected credit loss (ECL) measurement.

The ECLs that are estimated by management for the purposes of these consolidated financial statements are point-in-time estimates, rather than through-the-cycle estimates that are commonly used for regulatory purposes.

The Group has two approaches for ECL measurement: (i) Trade receivables are assessed on an individual basis (Note 11); (ii) For issued loans (Note 9) management uses assessment on a portfolio basis.

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

GEORGIAN HOTEL MANAGEMENT GROUP
Notes to the Consolidated Financial Statements – 31 December 2023

23 Financial Risk Management (Continued)

Currency risk. The Group has exposure to the effects of fluctuations in the prevailing foreign currency exchange rates on its financial position and cash flows.

In respect of currency risk, Management sets limits on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored monthly. The table below summarises the Group's exposure to foreign currency exchange rate risk at the balance sheet date:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2023			31 December 2022		
	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position
Georgian Lari	7,471	(21,700)	(14,229)	7,580	(24,686)	(17,106)
US Dollars	12,160	(998)	11,162	31,008	(153)	30,855
Euros	316	(470)	(154)	40	(133)	(93)
Total	19,947	(23,168)	(3,221)	38,628	(24,972)	13,656

The above analysis includes only monetary assets and liabilities. Investments in equities and non-monetary assets are not considered to give rise to any material currency risk.

The following table presents sensitivities of profit and loss and equity to reasonably possible changes in exchange rates applied at the balance sheet date relative to the Group's functional currency, with all other variables held constant:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	At 31 December 2023	At 31 December 2022
US Dollar strengthening by 10%	1,116	3,086
US Dollar weakening by 10%	(1,116)	(3,086)

The exposure was calculated only for monetary balances denominated in currencies other than the functional currency of the respective entity of the Group.

Interest rate risk. The Group takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows. The table below summarises the Group's exposure to interest rate risks. The table presents the aggregated amounts of the Group's financial assets and liabilities at carrying amounts, categorised by the earlier of contractual interest repricing or maturity dates.

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Demand and less than 6 months	From 6 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2023					
Total financial assets	15,665	-	-	5,532	21,197
Total financial liabilities	(22,509)	(512)	(207)	-	(23,228)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2023	(6,844)	(512)	(207)	5,532	(2,031)
31 December 2022					
Total financial assets	12,865	-	18,646	7,598	39,109
Total financial liabilities	(23,912)	(290)	(770)	-	(24,972)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2022	(11,047)	(290)	17,876	7,598	14,137

23 Financial Risk Management (Continued)

Liquidity risk. The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group reputation.

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

The tables below show liabilities at 31 December 2023 and 31 December 2022 by their remaining contractual maturity. The amounts disclosed in the maturity table are the contractual undiscounted cash flows. Such undiscounted cash flows differ from the amount included in the consolidated statement of financial position because the consolidated statement of financial position amount is based on discounted cash flows.

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2023 is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	Demand and less than 6 months	From 6 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Financial liabilities						
Trade and other payables	17	22,143	-	-	-	22,143
Loans and borrowings	15	-	-	207	-	207
Lease liability	9	308	512	-	-	820
Parent bond obligations		-	-	103,500	-	103,500
Related party borrowings guaranteed		-	-	-	61,709	61,709
Total future payments		22,451	512	103,707	61,709	188,624

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2022 is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	Demand and less than 6 months	From 6 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Financial liabilities						
Trade and other payables	17	23,504	-	-	-	23,504
Loans and borrowings	15	-	-	194	-	194
Lease liability	9	309	290	576	-	1,175
Related party borrowings guaranteed		-	-	-	131,723	131,723
Total future payments		23,813	290	770	131,723	156,596

24 Management of Capital

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns for owners and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to owner, return capital to owner or sell assets to reduce debt. The amount of capital that the Group managed as of 31 December 2023 was GEL 16,874 thousand (2022: GEL 32,163 thousand).

25 Fair Value Disclosures

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

Assets and liabilities not measured at fair value but for which fair value is disclosed. Fair values analysed by level in the fair value hierarchy and carrying value of assets and liabilities not measured at fair value are as follows:

In thousands of Georgian Lari	31-Dec-23				31-Dec-22			
	Level 1	Level 2	Level 3	Carrying value	Level 1	Level 2	Level 3	Carrying value
Assets								
- Cash and cash equivalents	64	10,700	-	10,764	43	9,572	-	9,615
- Loans issued	-	5,532	-	5,532	-	26,244	-	26,244
- Trade and other financial receivables	-	3,651	-	3,651	-	2,823	-	2,823
Total financial assets	64	19,883	-	19,947	43	38,639	-	38,682
Liabilities								
- Borrowings	-	207	-	207	-	194	-	194
- Trade and other financial payables	-	22,186	-	22,186	-	23,526	-	23,526
Total financial liabilities	-	22,393	-	22,393	-	23,720	-	23,720

Georgian Hotel Management Group

Management report – Business Overview 2023

1. The Group's business development, performance and position

Georgian Hotel Management LLC (the "Company") was incorporated on 9 August 2010 and is domiciled in Georgia. The Company's principal activity is the operation of the Radisson Blu Hotel (the "Tbilisi Hotel") located in Tbilisi, Georgia. On 2 April 2021 hotel management agreement was formed with Silk Hospitality LLC, a related party, which replaced Rezidor Hotels UK Ltd, as a hotel operator, with the fees consisting of 1.5% of the revenue and 5% of operating profit generated by the Company. According to the new agreement, Rezidor Hotels UK Ltd provides marketing services and periodic performance quality inspections to the Company.

Georgian Hotel Managements 100% subsidiary, Argo Management LLC (together referred to as "the Group") was incorporated on 30 November 2010 in Georgia. In 2011, the Argo Management LLC entered into a long-term operating lease agreement with Medea Operating Company LLC, an entity under common control, leased a hotel building located in Batumi, Georgia and concluded a management agreement with Rezidor Hotels U.K. Limited, which is responsible for daily operation of the hotel under the brand "Radisson Blu Batumi" (the "Batumi Hotel"). The hotel has been operating since July 2011.

On 27 January 2021 new agreement was signed with Rezidor Hotels U.K. Limited, whereby Rezidor will no longer be responsible for the Hotel operations, rather it would only provide marketing services and periodic performance quality inspections. New management agreement was concluded with a related party, Silk Hospitality LLC. According to the agreement Silk Hospitality LLC manages hotel operations and receives 1.5% of the revenue and 5% of operating profit generated by Argo Management LLC as a service fee.

In 2023 the Group recorded revenues of GEL 68,594 thousand, which is approximately 11% higher compared to 2022 year revenue of GEL 61,959 thousand. Considering the nature of the business, 51% of total revenue comes from rooms and conference hall rental, 40% from sales of food and beverages and remaining 9% is other revenue. Profit for the financial year 2023 amounted to GEL 4,178 thousand and for 2022 GEL 1,394 thousand.

2. Group's future development plans

In 2023 the Company will be mainly focused on increasing the sales and improvement of operating figures.

3. Review of the research and development performed by the Group

In 2023 and 2022 the Group was not engaged in any research and development activities.

4. Information on the branches of a Group

The Group does not have any branches.

Georgian Hotel Management Group
Management Report – Business Overview 2023

5. Key financial and non-financial indicators

The analyses of key financial indicator are the following:

	GEL 000'	2023	2022	Explanation of change
1	Revenue	68,594	61,959	Normal course of business
2	Results from operating activities	1,809	2,600	Normal course of business
3	Operating profit %	2.6%	4.2%	Normal course of business
4	REVPAR**	237	222	Normal course of business
5	AHR***	356	344	Normal course of business

*Earnings before interest, tax, depreciation and amortisation ** Revenue per available rooms ** Average house rate

The analyses of key non-financial indicator are the following:

	2023	2022
Occupancy %	66.5%	64.6%

(i) *Relationship with employees.* The number of staff in the Group is in the range of 420-430. The Group has a well-structured recruitment policy and only candidates with relevant qualification, experience and skills are recruited by the Group.

(ii) *Relationship with suppliers and customers.* The Group has established strong professional relationship with customers by demonstrating customer care, loyalty and quality service.

(iii) *Relationship with tax authority.* Tax accounting system of the Group is well managed. The accounting department of the Group is staffed with employees with lasting experience regarding tax legislation, which regularly attend various tax related trainings held by top audit companies in Georgia, to be on track of changes in the tax legislation affecting the Group.

6. Detailed information on the acquisition of its own shares

In 2023 and 2022 no acquisition of own shares were made by the Group.

7. Additional explanations of amounts given in the annual financial statements

- The leading position on the market and strong financial performance of the Group is driven by several important factors:
 - Service and customer satisfaction* – as already mentioned, the management of the Group pays sufficient attention to the qualification of employees, which are well trained professionals;
 - Management of the Hotels* – management of the Hotels has sufficient experience of working in the industry and they are 100% involved in day-to-day business, which enables to be on track of changes in the business and stay flexible to the changes;
 - Brand strength and reputation* – the Group has managed to maintain a strong brand name on the Georgian market, which is perceived to synonym of quality, professionalism and due care.
- Hotel rent fees are calculated as a percentage of the total revenues (26.0% and 22.5% for Tbilisi Hotel and Batumi Hotel respectively).
- For management of the Hotel operations, the Group entities annually pay management fees to Silk Hospitality LLC. Management fees are variable and determined based on operating results of the Hotel. In 2023 management fees amounted to GEL 3,862 thousand.

8. Review of the Group's credit, market, liquidity and cash flow risks and mechanisms for their management

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

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

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

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

9. Major risks and uncertainties, enterprise goal and policy with respect to financial risk management

The key risks and uncertainties are related to the followings:

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

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

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

Guest behaviour. Lawsuits from people who are injured or damage to guestrooms can represent a big risk to the hotel business. The Hotels has internal controls in place to handle guest destruction and ensure travellers safety during their stay.

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

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

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

Georgian Hotel Management Group
Management Report – Business Overview 2023

Levan Gachechiladze
Director

2 May 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line crossing them.

ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო
სტანდარტების მიხედვით მომზადებული
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის 31 დეკემბერი

ქეთევან ჭეიშვილი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	1
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	2
კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები:

1	ჯგუფი და მისი ოპერაციები	5
2	ჯგუფის საოპერაციო გარემო	6
3	მოზადების საფუძველი	7
4	მნიშვნელოვანი სადრიცხო შეფასებები და განსჯა სადრიცხო პოლიტიკის გამოყენებისას	9
5	ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება	10
6	საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები	11
7	ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	13
8	ძირითადი საშუალებები	15
9	გაცემული სესხები	17
10	მარაგები	24
11	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	25
12	ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	26
13	საწესდებო კაპიტალი	27
14	ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების შეჯერება	28
15	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	29
16	სასტუმრო მომსახურების ამონაგები	30
16	სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	31
17	ცვლადი ქირავნობის ხარჯი	32
18	ფინანსური შემოსავალი	32
19	ფინანსური ხარჯები	32
20	მოგების გადასახადი	33
21	გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები	34
22	ფინანსური რისკის მართვა	36
23	კაპიტალის მართვა	40
24	სამართლიანი ღირებულების შეფასება	40

სხვა ინფორმაცია – მმართველობის ანგარიშგება –საქმიანობის მიმოხილვა 2023 წ.

ქეთევან ჯეფერაძე

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის მესაკუთრესა და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოს (ერთობლივად - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე ჯგუფის ფინანსური საქმიანობის კონსოლიდირებულ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

აუდიტის საგანი

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- კონსოლიდირებულ მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- კონსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებს, რომელიც შედგება არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციისგან და სხვა განმარტებითი ინფორმაციისგან.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ ნაწილში.

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

დამოუკიდებლობა

შპს ფრანსუოთერპაუსკუპერს საქართველო
King David ბიზნეს ცენტრი, მ. ალექსიძის #12, მე-7 სართული, თბილისი 0171, საქართველო
ტელ: +995 (32) 250 80 50, www.pwc.com/ge

ჩეთერ ჯეიშაშვილი

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფიგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული პროფესიონალ ბუღალტერთა საერთაშორისო ეთიკის კოდექსის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების) (IESBA კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს „მმართველობის ანგარიშგებას“ (მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და მასზე ჩვენს მიერ გაცემულ აუდიტორის დასკვნას).

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ მმართველობის ანგარიშგებას და განვიხილოთ მმართველობის ანგარიშგება არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ, ჩვენს მიერ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ მმართველობის ანგარიშგებაში არსებობს არსებითი უზუსტობა, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ჩვენ ასევე მოგვეთხოვება გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება, შეესაბამება თუ არა მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და ასახულია თუ არა მმართველობის ანგარიშგებაში „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით:

- მმართველობის ანგარიშგებაში იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას; და
- მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებს;

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ჩიორბ ბუიშვილი

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და გამოვცეთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ას-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. 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 მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული 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 კონტროლს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე

ჩიორა ჭეიშაძე

მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული 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 ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

- ვადასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოების ფინანსური ინფორმაციის ან ჯგუფის საქმიანობის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თაობაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის წარმართვის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და შესრულებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ მხოლოდ ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

შპს ფრაის-უოთერჰაუსკუპერს საქართველო (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-775813)

ლაშა ჯანელიძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-562091)

2024 წლის 2 მაისი
თბილისი, საქართველო

ჩიორა ზეიუკი

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკ.	2022 წლის 31 დეკ.
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	15,845	14,750
აქტივების გამოყენების უფლება		198	462
არამატერიალური აქტივები		696	556
გაცემული სესხები	9	5,532	26,244
სულ გრძელვადიანი აქტივები		22,271	42,012
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	10	2,911	2,765
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	4,901	4,352
საგადასახადო აქტივები, ნეტო		255	348
ფულადი სახსრები და მათ ეკვივალენტები	12	10,764	9,615
სულ მოკლევადიანი აქტივები		18,831	17,080
სულ აქტივები		41,102	59,092
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	-	7,704
დამატებითი სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	13	-	12,383
გაუნაწილებელი მოგება	13	17,875	13,551
სულ კაპიტალი		17,875	33,638
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და ნასესხები სახსრები		207	194
საიჯარო ვალდებულებები		16	647
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		223	841
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები და ნასესხები სახსრები		-	-
საიჯარო ვალდებულებები		804	528
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	15	22,200	24,085
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		23,004	24,613
სულ ვალდებულებები		23,227	25,454
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		40,102	59,092

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 2 მაისს :

ლევან გაჩეჩილაძე
 დირექტორი

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემულია გვერდებზე 5-40, წარმოადგენს წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

ლევან გაჩეჩილაძე

ჯგუფი ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტი
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები სასტუმრო მომსახურებიდან	16	68,594	61,959
სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	17	(31,662)	(29,715)
ცვლადი ქირავნობის ხარჯი	7	(17,836)	(16,109)
ხელფასები და თანამშრომლების სხვა სარგებელი		(12,463)	(9,746)
ცვეთა და ამორტიზაცია	8	(4,433)	(4,074)
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის		(388)	-
ანარიცხის ზარალი	11		-
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები		(53)	285
საოპერაციო საქმიანობის შედეგები		1,809	2,600
ფინანსური შემოსავალი	19	4,273	3,650
ფინანსური ხარჯები	20	(904)	(4,856)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		5,178	1,394
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		5,178	1,394
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული მოგება		5,178	1,394

ქეთევან ჯგუიშვილი

ჯგუფი გორგიან პოტელ მენეჯმენტი
კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი სრულად ანაზღაურებუ ლი სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილები ლი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	7,704	3,500	13,241	24,441
წლის ზარალი	-	-	1,394	1,394
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი	-	-	1,394	1,394
გამოცხადებული დივიდენდი კაპიტალ შენატანები	-	-	(1,080)	(1,080)
	-	8,883	-	8,883
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის	7,704	12,383	13,555	33,638
წლის მოგება	-	-	5,178	5,178
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ წლის სრული ზარალი	7,704	12,383	18,733	38,816
გამოცხადებული დივიდენდი კაპიტალიდან გატანა	-	-	-	-
	(7,704)	(12,383)	(854)	(20,941)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის	-	-	17,879	17,879

ქეთევან ჭეიშვიძე

ჯგუფი ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტი
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		5,178	1,394
კორექტირებები:			
ფინანსური შემოსავალი	8	4,433	4,074
ფინანსური ხარჯები	19	(4,273)	(3,650)
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის		904	
ზარალი	20		4,856
ფინანსური შემოსავალი	11	388	-
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე			
ზრდა მარაგებში		6,580	6,674
შემცირება/(ზრდა) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(147)	(836)
შემცირება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		1,109	(1,407)
ზრდა/(შემცირება) სხვა საგადასახადო ვალდებულებებში, ნეტო		(1,885)	(1,949)
		92	(428)
ფულადი ნაკადები /ოპერაციებიდან მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე და გადახდილ პროცენტებამდე			
მიღებული პროცენტი		5,749	2,054
გადახდილი პროცენტი		1,502	999
		(92)	(941)
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			
		7,159	2,112
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
საბანკო ანგარიშებიდან და დეპოზიტებიდან მიღებული პროცენტი		106	41
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა	8	(5,476)	(3,112)
გაცემული სესხის დაფარვიდან მიღებული შემოსულობა	9	2,266	2,318
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები			
		(3,107)	(753)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
გადახდილი დივიდენდები	13	-	(53)
ნასესხები სახსრების დაფარვა		-	(4,234)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	14	(308)	(310)
შენატანი კაპიტალში	13	-	8,263
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან/ (საქმიანობაში გამოყენებული)			
		(308)	3,666
სავალუტო კურსის ცვლილებების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(2,595)	417
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს			
	12	9,615	4,173
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს			
	12	10,764	9,615

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემულია გვერდებზე 5-40, წარმოადგენს წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

გიორგი ზეზუაშვილი

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

1 ჯგუფი და მისი ოპერაციები

შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაარსდა 2010 წლის 9 აგვისტოს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია შეიქმნა როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404385722.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) მიხედვით, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების გათვალისწინებით, 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის, კომპანიისა და მისი 100% შვილობილი საწარმოსთვის, შპს არგო მენეჯმენტისთვის (შემდგომში ერთობლივად მოხსენიებული როგორც „ჯგუფი“).

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საქართველოში, თბილისში მდებარე სასტუმრო Radisson Blu-ს ოპერირება (თბილისის სასტუმრო). თბილისის სასტუმრო სს- New Hotel-ის საკუთრებაშია, რომელიც არის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო და მას თავის მხრივ მართავს შპს „Rezidor Hotels UK“ მართვის საერთაშორისო ხელშეკრულების მიხედვით. ახალი შეთანხმების თანახმად, Rezidor აღარ განახორციელებს სასტუმროს მართვას და მხოლოდ მარკეტინგულ მომსახურებას და შესრულების ხარისხის პერიოდულ შემოწმებას განახორციელებს.

შპს Argo Management არის ქართული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსდა 2010 წლის 30 ნოემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. შპს Argo Management-ის ძირითადი საქმიანობაა საქართველოში, ბათუმში მდებარე სასტუმრო „რედისონ ბლუს“ (ბათუმის სასტუმრო) ოპერირება. ბათუმის სასტუმრო ეკუთვნის საოპერაციო კომპანია შპს მედეას, რომელიც არის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო და მას თავის მხრივ მართავს შპს „Rezidor Hotels UK“ მართვის საერთაშორისო ხელშეკრულების მიხედვით.

2021 წლის 2 აპრილს სასტუმროს მართვის საერთაშორისო ხელშეკრულება გაფორმდა შპს Silk Hospitality-სთან, დაკავშირებულ მხარესთან, რომელმაც შეცვალა შპს Rezidor Hotels UK, როგორც სასტუმროს ოპერატორი, საკომისიოებით, რომელიც შედგება ჯგუფის მიერ გამოიმუშავებული ამონაგების 1,5%-ისა და საოპერაციო მოგების 5%-ისგან. ახალი ხელშეკრულების თანახმად, შპს Rezidor Hotels UK ჯგუფისთვის ახორციელებს მარკეტინგულ მომსახურებას და ჯგუფის შესრულების ხარისხის პერიოდულ შემოწმებას.

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 96% ფლობდა შპს SRG Real Estate-ს, ხოლო 4% ფლობდა Silk Road Group (Malta) Limited. ჯგუფის მოსარგებლე მესაკუთრეები არიან ფიზიკური პირები, ბ-ნი გიორგი რამიშვილი და ბ-ნი ივრკინ ტატიშვილი. კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელს წარმოადგენს ფიზიკური პირი, ბ-ნი გიორგი რამიშვილი.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული ოფისის მისამართია ვარდების რევოლუციის მოედანი 1, 0108, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ქართულ ლარში („ლ“), თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

გიორგი რამიშვილი

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობის ადგილია საქართველო. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, მათ შორის შედარებით მაღალი ინფლაცია და მაღალი საპროცენტო განაკვეთები. საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე

ომი რუსეთსა და უკრაინას შორის. მოსალოდნელია, რომ ომს ექნება ყოვლისმომცველი გავლენა გლობალურ ეკონომიკაზე, მაგალითად, საქონლის მზარდი ფასების, ნავთობის/გაზის/ნახშირის პოტენციური დეფიციტის, ბიზნესის შეფერხების და ა.შ. მეშვეობით. თუმცა, ომს, ჯგუფის ოპერაციებზე არ მოუხდენია უარყოფითი გავლენა.

არსებული ეკონომიკური სიტუაციისა და ზემოაღნიშნული ზომების სამომავლო ეფექტების პროგნოზირება რთულია და ხელმძღვანელობის ამჟამინდელი მოლოდინები და შეფასებები შეიძლება განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან.

COVID-19. 2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ COVID-19 გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. პანდემიის გავლენის შესამცირებლად, საქართველოს მთავრობამ გაატარა მრავალი ღონისძიება, როგორიცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვა და სხვა ბიზნესს შეზღუდვა. ამ ზომებმა უარყოფითი გავლენა მოახდინა ეკონომიკასა და ადგილობრივ ბიზნესზე, მათ შორის კომპანიის საქმიანობაზე. ყველა ეს ზომა შემდგომში გაუქმდა, თუმცა, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რჩება რისკი იმისა, რომ ხელისუფლებამ შეიძლება ვირუსის შესაძლო ახალ ვარიანტებზე საპასუხოდ დააწესოს დამატებითი შეზღუდვები 2024 წელსაც.

ბიზნესი ჯგუფი

3 მომზადების საფუძველი

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, პირვანდელი ღირებულების მეთოდით, როგორც ეს მოდიფიცირებულია ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარებით მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა წარმოდგენილია ქვემოთ.

ფასს-ის შესაბამისად კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისთვის მოითხოვება გარკვეული კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენება. აგრეთვე, მოითხოვება ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის გამოყენება, ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას. საკითხები, რომლებიც მოიცავს უფრო მაღალი დონის ან სირთულის განსჯას, ან, შეფასებები და დაშვებები, რომელიც მნიშვნელოვანია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის, განმარტებულია მე-4 შენიშვნაში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი საწარმოებია ინვესტიციის მიმღები ის საწარმოები (სტრუქტურულზეებული საწარმოების ჩათვლით), რომლებსაც ჯგუფი აკონტროლებს, რადგან ჯგუფს: (i) გააჩნია ინვესტიციის მიმღების იმ შესაფერისი საქმიანობების წარმართვის უფლებამოსილება, რომლებიც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ინვესტიციის მიმღების უკუგებაზე; (ii) ინვესტიციის მიმღებ საწარმოში მონაწილეობის გამო, გააჩნია მისგან ცვალებადი უკუგების მიღების უფლება; და (iii) შესწევს უნარი, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტიციის მიმღებზე, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის უკუგებაზე. არსებითი უფლებების არსებობის და გავლენის (მათ შორის არსებითი პოტენციური ხმის უფლების) გათვალისწინება ხდება იმის შეფასებისას, გააჩნია თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოზე.

უფლება რომ არსებითი იყოს, მის მფლობელს უნდა გააჩნდეს პრაქტიკული უნარი, გამოიყენოს ეს უფლება ინვესტიციის მიმღების შესაბამისი საქმიანობის წარმართვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას. ჯგუფს შეიძლება გავლენა ჰქონდეს ინვესტიციის მიმღებზე მაშინაც კი, როდესაც მას ინვესტიციის მიმღების ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმის უფლება გააჩნია. მსგავს შემთხვევაში, ჯგუფი შეაფასებს თავისი ხმის უფლების ზომას, ხმის უფლების სხვა მფლობელების ზომასა და ხმის უფლებების განაწილებასთან მიმართებით, რათა დაადგინოს, გააჩნია თუ არა მას დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტიციის მიმღებზე. სხვა ინვესტორების დამცავი უფლებები, როგორიცაა, მაგალითად უფლებები, რომლებიც დაკავშირებულია ინვესტიციის მიმღების საქმიანობების ფუნდამენტურ ცვლილებებთან, ან, რომლებიც ვრცელდება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, ვერ უზრუნველყოფს ჯგუფის მიერ ინვესტიციის მიმღების გაკონტროლების თავიდან აცილებას. შვილობილი საწარმოები კონსოლიდირებულია ჯგუფისთვის კონტროლის უფლებამოსილების გადაცემიდან (შეძენის თარიღიდან), ხოლო კონსოლიდირება წყდება კონტროლის გაუქმების თარიღიდან.

ბუღალტრული აღრიცხვის შეძენის მეთოდი გამოიყენება შვილობილი საწარმოების შეძენის აღრიცხვისათვის. შეძენილი იდენტიფიცირებადი აქტივები და ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, რომლებიც მიიღება საწარმოთა გაერთიანებისას, ფასდება მათი სამართლიანი ღირებულებით შეძენის თარიღისათვის, ნებისმიერი არამაკონტროლებელი წილის ოდენობის მიუხედავად.

ჯგუფი აფასებს არამაკონტროლებელი წილს, რაც წარმოადგენს საკუთრების ამჟამინდელ წილს და მის მფლობელს უფლებამოსილებას ანიჭებს, მიიღოს წმინდა აქტივების პროპორციული წილი, ლიკვიდაციის შემთხვევაში ოპერაციების მიხედვით, ან (ა) სამართლიანი ღირებულებით, ან (ბ) შეძენილი საწარმოს წმინდა აქტივების არამაკონტროლებელი წილის პროპორციული წილის სახით. არამაკონტროლებელი წილი, რომელიც არ წარმოადგენს საკუთრების წილს, ფასდება სამართლიანი ღირებულებით.

ქეთევან ბერიშვილი

3 მოზადების საფუძველი (გაგრძელება)

გუდვილის შეფასება ხდება შესაძენი საწარმოსთვის გადახდილი აგრევირებული ანაზღაურებიდან შეძენილი საწარმოს წმინდა აქტივების არამაკონტროლებელი წილის და უშუალოდ შეძენის თარიღამდე მოცემულ საწარმოში წილის სამართლიანი ღირებულების გამოქვითვით. ნებისმიერი უარყოფითი თანხა („უარყოფითი გუდვილი“ ან „ხელსაყრელი შეძენა“) აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, მას შემდეგ, რაც ხელმძღვანელობა ხელახლა შეაფასებს, მოხდა თუ არა ყველა შეძენილი აქტივის და მიღებული ვალდებულების და პირობითი ვალდებულების იდენტიფიცირება და განიხილავს მათი შეფასების სისწორეს.

შეძენილ საწარმოში გადახდილი ანაზღაურება ფასდება დათმობილი აქტივების, გამოშვებული სავალო ინსტრუმენტების და მიღებული ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების აქტივების ან ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ არ შეიცავს შეძენასთან დაკავშირებულ ისეთ დანახარჯებს, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიულ, შეფასების და მსგავსი პროფესიული მომსახურების დანახარჯებს. წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვებისათვის გაწეული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში ვალის აღებასთან დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება მისი საბალანსო ღირებულებიდან და შეძენასთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანარჩენი დანახარჯი აისახება ხარჯებში.

საწარმოთაშორისი ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის შემადგენელ კომპანიებს შორის ოპერაციებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსულობები ანუღირდება; არარეალიზებული ზარალიც ანუღირდება, თუ შეუძლებელია დანახარჯების ამოღება. კომპანია და ყველა მისი შვილობილი საწარმო იყენებს ერთგვაროვან სააღრიცხვო პოლიტიკას, რომელიც ჯგუფის პოლიტიკის თანმიმდევრულია.

უცხოური ვალუტის კონვერტაცია. ჯგუფის სამუშაო ვალუტა და ჯგუფის წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი („ლ“).

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები სამუშაო ვალუტაში გადაიყვანება საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსით შესაბამისი ბალანსის თარიღისთვის. ოპერაციების ანგარიშსწორებით და ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საქართველოს ეროვნული ბანკის წლის ბოლოს ოფიციალური გაცვლითი კურსით სამუშაო ვალუტაში გადაყვანის შედეგად მიღებული სავალუტო შემოსულობა და ზარალი, აღიარდება მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. წლის ბოლოს არსებული განაკვეთით გადაყვანა არ ვრცელდება არაფულად მუხლებზე.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, უცხოურ ვალუტაში ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსი იყო აშშ დოლარი 1 = ლ 2.6894 და ევრო 1 = ლ 2.9753 (2022 წლის 31 დეკემბერი: აშშ დოლარი 1 = ლ 2.7020; ევრო 1 = ლ 2.8844).

ცვლილებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების შეტანისათვის საჭიროა კომპანიის ხელმძღვანელობის, ვინც კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას გამოსაცემად ამტკიცებს, მიერ დამტკიცება.

ქეთევან ზეიწყაძე

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებების და განსჯის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრული იქნება არსებულ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა იყენებს აგრეთვე განსჯას, შეფასებებთან ერთად, სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას. განსჯას, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და შეფასებებს, რომლებსაც შეუძლიათ გამოიწვიონ აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების მნიშვნელოვანი კორექტირებები მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

აქტივების გაუფასურება და ანაღებიზების აღრიცხვა. - შემდგომი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნებში 10, 12.

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების საწყისი აღიარება. - შემდგომი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 7.

იჯარა და ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა. - შემდგომი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 9.

საიჯარო ვალდებულებების განსაზღვრისათვის გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები. - შემდგომი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 9.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება - შემდგომი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნებში 10, 12, 24.

საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი გაზრდა ("SICR"). - შემდგომი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 24.

ფუნქციონირებადი საწარმო. ხელმძღვანელობამ წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ამ საკითხის განსჯისას ხელმძღვანელობამ განიხილა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, ამჟამინდელი განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსური რესურსების ხელმისაწვდომობა, ასევე გაანალიზა ფინანსურ ბაზრებზე არსებული სიტუაციის ჯგუფის საქმიანობაზე გავლენა.

როგორც წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებიდან ჩანს, ჯგუფს საკმაოდ მაღალი ლიკვიდური აქვს, თუმცა ლიკვიდურობის კოეფიციენტები გაუმჯობესებულია. მაღალი ლიკვიდური განპირობებულია ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის ვალდებულებების ნაშთით დაკავშირებული მხარის, სს New Hotel-ის მიმართ, რომელიც წარმოადგენს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოს, რომელიც, თავის მხრივ, არის თბილისის სასტუმროს შენობის მფლობელი. შპს ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტმა მიიღო მხარდაჭერის წერილი მშობელი საწარმოსგან, იმის უზრუნველსაყოფად, რომ იგი გააგრძელებს მუშაობას როგორც ფუნქციონირებადი საწარმო.

ქეთევან ჯორჯიშვილი

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

2023 წლის 1 იანვარიდან ძალაში შევიდა შემდგომი შესწორებები:

ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

შესწორებები ფასს 17-სთვის და შესწორება ფასს 4-სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდეგ წლიური პერიოდებისათვის).

გადასვლის ოფციონი მზღვევლებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს - ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის)

ბასს 1-ში და ფასს-ის პრაქტიკულ დებულება 2-ში შეტანილი ცვლილებები: სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებულ წლიურ პერიოდებზე). ბასს 1-ში შეტანილია ცვლილებები, რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ განმარტონ თავიანთი არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია და არა მათი მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა. შესწორებით გათვალისწინებული იქნა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის განსაზღვრება. შესწორებით ასევე განმარტეს, რომ სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია, სავარაუდოდ, არსებითი იქნება, თუ მის გარეშე, ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაეცნონ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ სხვა არსებით ინფორმაციას. შესწორებამ წარმოადგინა სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები, რომლებიც, სავარაუდოდ, არსებითად ჩაითვლება საწარმოს ფინანსური ანგარიშგებისათვის. გარდა ამისა, ბასს 1-ში შესწორებით დაზუსტდა, რომ არაარსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის გამჟღავნება საჭირო არ არის. ამასთან, თუ იგი გამჟღავნდა, ეს არ უნდა ფარავდეს არსებით ინფორმაციას სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ. ამ შესწორების მხარდასაჭერად, ფასს - ის პრაქტიკული დებულება 2, „არსებითობის განსაზღვრის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა, რათა უზრუნველყოფილი ყოფილიყო სახელმძღვანელო მითითებები, თუ როგორ უნდა გამოყენებულიყო არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის გამჟღავნებისას.

ბასს 8-ში შესწორებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 8-ის დამატებითმა შესწორებამ განმარტა, თუ როგორ უნდა განასხვავონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებისაგან.

გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია ერთი გარიგებიდან წარმოქმნილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან- შესწორებები ბასს 12-სთვის (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის)

ბასს 12 „მოგების გადასახადები“ -შესწორებები: საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა - მეორე კომპონენტის სამოდელო წესები (გამოცემულია 2023 წლის 23 მაისი). 2023 წლის მაისში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ (ბასსს) გამოსცა ვიწრო მასშტაბის შესწორებები ბასს 12-სთვის „მოგების გადასახადები“. ეს ცვლილება შემოღებულ იქნა ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD) მიერ საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმის შედეგად გამოქვეყნებული მეორე კომპონენტის სამოდელო წესების გარდაუვალი დანერგვის საპასუხოდ. ცვლილებები ითვალისწინებს დროებით გამოწვევის გადავადებული გადასახადების აღიარებისა და გამჟღავნების მოთხოვნისგან, რაც წარმოიქმნება მოქმედი, ან არსებითად ძალაში შესული საგადასახადო კანონმდებლობიდან, რომელიც ახორციელებს მეორე კომპონენტის სამოდელო წესების დანერგვას. ბასს-ის ძალაში შესვლის თარიღის შესაბამისად, კომპანიებს გამოწვევის გამოყენება დაუყოვნებლივ შეუძლიათ, მაგრამ გამჟღავნების მოთხოვნები საჭიროა წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ.

ამ შესწორებების გამოყენებას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია

ბიუჯეტის დირექტორი

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები

გამოცემულია ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდეგომ დაწყებული პერიოდებისთვის და რომლებიც ჯგუფს მანამდე არ გამოუყენებია.

ინვესტორსა და მის მკავშირე საწარმოს, ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა, ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ბასსის-ის მიერ დადგენილი თარიღით, ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიკაცია, ბასს 1-ის შესწორებები (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს, შემდგომში შესწორდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ). ამ შესწორებებით ირკვევა, რომ ვალდებულებები კლასიფიცირდება როგორც მოკლევადიანი ან გრძელვადიანი, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული უფლებების გათვალისწინებით. ვალდებულებები არ წარმოადგენს მოკლევადიანს, თუ საწარმოს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს აქვს არსებითი უფლება გადავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე თორმეტი თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს მსგავსი უფლების უპირობობას. 2022 წლის ოქტომბრის შესწორებამ დაადგინა, რომ სასესხო შეთანხმებები, რომლებიც უნდა შესრულდეს საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ, არ იმოქმედებს ვალის მოკლევადიანად თუ გრძელვადიანად კლასიფიკაციაზე საანგარიშგებო თარიღისთვის. ხელმძღვანელობის მოლოდინი, შემდგომში გამოიყენებს თუ არა ის ანგარიშსწორების გადავადების უფლებას, არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება არსებობს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საწარმო, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს. ვალდებულება კლასიფიცირდება, როგორც მოკლევადიანი, თუ საანგარიშგებო თარიღამდე ან თარიღისთვის რაიმე პირობა დაირღვა და მიუხედავად იმისა, სესხის გამცემისგან ამ პირობაზე უარი მოპოვებული არის თუ არა საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ, და პირიქით, სესხი კლასიფიცირდება, როგორც მოკლევადიანი, თუ სასესხო შეთანხმება დაირღვა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ. გარდა ამისა, შესწორებები მოიცავს ისეთი ვალის კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას, რომლის ანგარიშსწორებაც კომპანიას მისი საკუთარ კაპიტალად გარდაქმნით შეუძლია. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის ფულადი სახსრებით, ეკონომიკური სარგებლის შემცველი სხვა რესურსებით, ან საწარმოს საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტებით დაფარვა. არსებობს გამოწვევისი გარდაქმნად ინსტრუმენტებზე, რომლებიც შეიძლება გარდაიქმნას კაპიტალად, თუმცა მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც გარდაქმნის შესაძლებლობა კლასიფიცირებულია, როგორც კაპიტალის ინსტრუმენტი, როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე კომპონენტი. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

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

ბიუჯეტის დირექტორი

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

ბას 7-ის „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფას 7-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“ შესწორებები: მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებები (გამოცემულია 2023 წლის 25 მაისს, განმარტებითი შენიშვნების ახალი მოთხოვნები ძალაში შევა 2024 წლის 1 იანვარს, ან მის შემდეგ დაწესებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის). ფინანსური შეთანხმებების არაადეკვატური ან შეცდომაში შემყვანი განმარტებების შესახებ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთა მოთხოვნის საპასუხოდ, 2023 წლის მაისში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ცვლილებები ბას 7-სა და ფას 7-ში, რათა მოთხოვნილ იქნას საწარმოს მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების შესახებ განმარტება შენიშვნებში. ეს ცვლილებები მოითხოვს საწარმოს მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების განმარტებას შენიშვნებში, რაც ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს საშუალებას მისცემს შეაფასონ ამ შეთანხმებების გავლენა საწარმოს ვალდებულებებსა და ფულად ნაკადებზე, ასევე საწარმოს ლიკვიდურობის რისკისადმი დაქვემდებარებაზე. განმარტებითი შენიშვნების დამატებითი მოთხოვნების მიზანია მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების გამჭვირვალობის გაზრდა. ცვლილებები გავლენას არ ახდენს აღიარების, ან შეფასების პრინციპებზე, არამედ მხოლოდ განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნებზე.

შესწორებები ბას 21-ში, ვალუტის გაცვლის შესაძლებლობის ნაკლებობა (გამოცემულია 2023 წლის 15 აგვისტოს). 2023 წლის აგვისტოში, ბასს-მა გამოსცა შესწორებები ბას 21-ში, რაც დაეხმარება საწარმოებს შეაფასონ ორ ვალუტას შორის ურთიერთგაცვლის შესაძლებლობა და განსაზღვრონ სპოტ სავალუტო კურსი, მაშინ, როდესაც ვალუტის გაცვლის შესაძლებლობა არ არის. საწარმოზე ეს ცვლილება გავლენას ახდენს მაშინ, როდესაც ის ახორციელებს ტრანზაქციას ან ოპერაციას ისეთ უცხოურ ვალუტაში, რომელიც შეფასების თარიღისთვის განსაზღვრული მიზნით არ არის გაცვლადი. ბას 21-ში შესწორებები არ ითვალისწინებს დეტალურ მოთხოვნებს იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა შეფასდეს სპოტ სავალუტო კურსი. სანაცვლოდ, ადგენს იმ ფარგლებს, რომლის მიხედვითაც საწარმოს შეუძლია განსაზღვროს სპოტ სავალუტო კურსი შეფასების თარიღისთვის. ახალი მოთხოვნების გამოყენებისას დაუშვებელია შესაძარისი ინფორმაციის ხელახლა გადაანგარიშება. საჭიროა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული თანხების კონვერტირება თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის შეფასებული სპოტ სავალუტო კურსით, გაუნაწილებელი მოგების კორექტირებით, ან კუმულაციური საკურსო სხვაობების რეზერვში ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

თუ ეს სხვაგვარად არ არის აღწერილი, მოსალოდნელი არ არის, რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებენ ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ქეთევან ჯიშკუაძე

ჯგუფი ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტი
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

არსებითი სადრეგზო პოლიტიკა

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად მიიჩნევა, როდესაც ისინი ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება უნდა გამახვილდეს ურთიერთობის შინაარსზე და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმაზე.

მნიშვნელოვანი სადრეგზო შეფასებები და განსჯა სადრეგზო პოლიტიკის გამოყენებისას

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების თავდაპირველი აღიარება. ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობისას ჯგუფი ოპერაციებს ახორციელებს მასთან დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი სამართლიანი ღირებულებების საფუძველზე. განსჯა გამოიყენება იმისათვის, რომ განისაზღვროს ოპერაციების ფასები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით განისაზღვრება თუ არასაბაზრო განაკვეთებით, მაშინ, როდესაც მსგავსი ოპერაციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს. განსჯა ემყარება დაუკავშირებელ მხარეებთან მსგავსი ოპერაციების ფასებსა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზს.

დაუფარავი ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან, რომლებიც წარმოდგენილი იყო საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებით, იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (შენიშვნა 12)	2,581	2,438
გაცემული სესხები (შენიშვნა 10)	5,754	27,691
გაუფასურების ანარიცხი გაცემული სესხებისთვის (შენიშვნა 10)	(222)	(1,447)
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 9)	(820)	(1,175)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები * (შენიშვნა 17)	(20,973)	(20,602)
სესხები და ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	(207)	(194)

* სავაჭრო ვალდებულება მოიცავს ცვლად ქირის ვალდებულებას 10,458 ათასი ლარის ოდენობით (2022: 18,463 ათასი ლარი).

გიორგი ბუაიაშვილი

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლებისა და ხარჯების მუხლები იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2023	2022
სასტუმრო მომსახურების ამონაგები *	9,843	8,473
- საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	9,843	8,473
მომსახურების შესყიდვა**	25,621	19,950
- საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	25,621	19,950
სასტუმროს ხელმძღვანელობის საფასური ****	3,358	2,670
- საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	3,358	2,670
საიჯარო ვალდებულების აღიარების შეწყვეტიდან მიღებული შემოსულობა	146	84
- საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	146	84
გაცემული სესხების მოდიფიკირების შედეგად მიღებული ზარალი	(29)	(230)
- საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	(29)	(230)
საპროცენტო შემოსავალი	1,218	2,618
- საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	1,218	2,618
საპროცენტო ხარჯი***	154	312
- საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	154	312
ხელფასები და სხვა სარგებელი	511	615
- მთავარი ხელმძღვანელი პირები	511	615

* სასტუმრო მომსახურების ამონაგები ძირითადად შპს „ლიმონი 2009“-ის სტუმრებისთვის მიწოდებულ მომსახურებას წარმოადგენს.

** 2023 და 2022 წლისთვის მომსახურების შესყიდვა ძირითადად მოიცავს ცვლად ქირავნობის ხარჯს 17,836 ათასი ლარის ოდენობით (2022: წელი: 16,109 ათასი ლარი), აგრეთვე საკონსულტაციო და პროფესიონალურ მომსახურებას.

*** საპროცენტო ხარჯი ძირითადად მოიცავს იჯარით აღებულ ქონებაზე საპროცენტო ხარჯს.

**** სასტუმროს მართვის საფასური გადახდილია შპს Silk Hospitality-სთვის და წარმოადგენს ჯგუფის ამონაგების 1,5%-ს და საოპერაციო მოგების 5%-ს.

ბიკა ბერიძე

8 ძირითადი საშუალებები

არსებითი საღირებვო პოლიტიკა

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთის თანხით და გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ.

ფაიფური, ვერცხლის ჭურჭელი და თეთრეული, რომელიც არ არის დასაწყობებული, ხარჯად აისახება მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, სასტუმროს საოპერაციო ხარჯების ნაწილში.

სხვა ძირითადი საშუალებების მუხლების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით მათი ღირებულების ნარჩენი ღირებულების გადასანაწილებლად მათ დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

აღჭურვილობა, ავეჯი და მოწყობილობები
საიჯარო გაუმჯობესება

სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში

5
7

ჯგუფის ძირითადი საშუალებების ნარჩენი ღირებულებები, როგორც წესი, უმნიშვნელოა და ითვლება რომ არის ნულის ტოლი. აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაიხედება და, საჭიროების შემთხვევაში, კორექტირდება ყოველი საბალანსო თარიღისთვის.

მნიშვნელოვანი საღირებვო შეფასებები და განსჯა საღირებვო პოლიტიკის გამოყენებისას

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივების სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ძირითადად გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განსახიერებელი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობა აფასებს დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადას აქტივის მიმდინარე ტექნიკური მდგომარეობის და შეფასების იმ პერიოდის მიხედვით, რომელშიც აქტივისგან კომპანიისთვის სარგებლის მოტანა არის მოსალოდნელი. გასათვალისწინებელია შემდგომი პირველადი ფაქტორები: (a) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება (b) მოსალოდნელი ცვეთა/გაფუჭება, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებზე და ექსპლუატაციის პროგრამაზე; და (c) საბაზრო პირობების ცვლილებებისგან წარმოქმნილი ტექნიკური თუ კომერციული მოძველება.

სასარგებლო მომსახურების შეფასებული ვადები 10-%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე გავლენა 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის იქნებოდა მისი 3,642 ათასი ლარით ზრდა ან შემცირება 3,314 ათასი ლარით (2022: 3,460 ათასი ლარით ზრდა ან შემცირება 2,838 ათასი ლარით).

ბიზნს ბრენდინგ

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები- 2023 წლის 31 დეკემბერი

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებების და საიჯარო გაუმჯობესებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობები შემდეგია:

ათასი ლარი	აგეჯი და მოწყობილობები	საიჯარო გაუმჯობესებები	სულ
ღირებულება 2022 წლის 1 იანვარს	7,009	26,242	33,251
დაგროვილი ცვეთა და ამორტიზაცია	(5,298)	(12,470)	(17,768)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 1 იანვარს	1,712	13,772	15,484
დამატებები	1,145	1,970	3,115
ცვეთის ხარჯი	(295)	(3,553)	(3,848)
ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	8,154	28,212	36,366
დაგროვილი ცვეთა	(5,593)	(16,023)	(21,616)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	2,562	12,189	14,750
დამატებები	2,145	3,189	5,323
ცვეთის ხარჯი	(439)	(3,799)	(4,238)
გადაცემა – ღირებულება*	(1,434)	1,434	-
გადაცემა– დაგროვილი ცვეთა*	70	(70)	-
ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	8,857	32,835	41,692
დაგროვილი ცვეთა	(5,955)	(19,892)	(25,847)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	2,902	12,943	15,845

ჩიორა ზეიდაძე

9 გაცემული სესხები

არსებითი სადრიცხო პოლიტიკა

ჯგუფი გაცემულ სესხებს ამორტიზებული ღირებულებით კლასიფიკაციას ანიჭებს. გაცემული სესხები თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, რაც კორექტირდება ოპერაციის ხარჯებისთვის. ჯგუფი იყენებს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების ტექნიკას, რათა განისაზღვროს დაკავშირებული მხარეებისთვის იმ სესხების სამართლიანი ღირებულება, რომლებიც არ ივაჭრება აქტიურ ბაზარზე. გაცემული სესხები კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხების გარეშე.

გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის. ჯგუფი საპროგნოზო საფუძველზე აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს გაცემული სესხებისთვის, რომელიც შეფასებულია ამორტიზირებული ღირებულებით. ჯგუფი აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს და აღიარებს წმინდა გაუფასურების ზარალს ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის.

გაცემული სესხები, რომლებიც არ არის გაუფასურებული თავდაპირველი აღიარებისას, კლასიფიცირებულია 1 ეტაპზე. 1-ლ ეტაპზე არსებულ გაცემულ სესხებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასებული აქვთ იმ ოდენობით, რომელიც უტოლდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის იმ ნაწილს, რომელიც გამოწვეულია მომდევნო 12 თვის განმავლობაში ან სახელშეკრულებო დაფარვის ვადამდე შესაძლო დეფოლტის მოვლენებით, უფრო ხანმოკლე პერიოდის მიხედვით („12 თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“). თუ ჯგუფი გამოავლენს საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდის არსებობას („SICR“) თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, სესხი გადავა მე-2 ეტაპზე და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მოხდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე, ანუ სახელშეკრულებო დაფარვის ვადამდე, მაგრამ მოსალოდნელი გადახდილი ავანსების გათვალისწინებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში („არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“). თუ ჯგუფი ანსაზღვრავს, რომ სესხი კრედიტ-გაუფასურებულია, სესხი გადავა მე-3 ეტაპზე და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება, როგორც არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

ჯგუფი თვლის, რომ გაცემულ სესხებს აღენიშნება საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა, როდესაც ისინი ვადაგადაცილებულია 30 დღით. იმის შეფასება, მოხდა თუ არა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ხორციელდება ინდივიდუალურ საფუძველზე. საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდის გამოსავლენად გამოყენებული კრიტერიუმები ექვემდებარება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ მონიტორინგს და პერიოდულად განხილვას მიზანშეწონილობის მიზნით.

ჯგუფი გაუფასურების სამ ეტაპიან მოდელს იყენებს, რაც ეფუძნება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებებში ცვლილებებს, ჯგუფის მიერ გამოყენებული ოთხი კომპონენტის საფუძველზე: დეფოლტის ალბათობა („PD“), დეფოლტის რისკი („EAD“), ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში („LGD“) და დისკონტირების განაკვეთი.

დეფოლტის ალბათობის შეფასების მიზნებისათვის, ჯგუფი დეფოლტს განსაზღვრავს, როგორც სიტუაციას, როდესაც რისკი აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილი კრიტერიუმებიდან ერთ ან მეტ კრიტერიუმს:

- მსესხებლის სახელშეკრულებო გადახდები 30 დღეზე მეტით არის ვადაგადაცილებული;
- მსესხებელი აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემული გადახდის არმოსალოდნელობის კრიტერიუმებს:
 - მსესხებელი გარდაიცვალა
 - მსესხებელი გადახდისუუნაროა;
 - მოსალოდნელი ხდება, რომ მსესხებელი გაკოტრდება.

ჩიოკა ზეიზუაშვილი

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

დეფოლტის რისკი განისაზღვრება გადახდის მოსალოდნელი პროფილის საფუძველზე, რომელიც განსხვავდება პროდუქტის ტიპის მიხედვით. დეფოლტის რისკი ემყარება მსესხებლის გადასახდელ სახელშეკრულებო დაფარვებს 12 თვის ან არსებობის მანძილზე პერიოდის განმავლობაში, პროდუქტების ამორტიზაციისა და სესხებისთვის ერთდროული დაფარვით. ეს ასევე დაკორექტირდება მსესხებლის მიერ განხორციელებული ნებისმიერი მოსალოდნელი ზედმეტად გადახდისთვის. ადრეული დაფარვის ან რეფინანსირების დაშვებები ასევე შედის გაანგარიშებაში. რეკოლვური პროდუქტებისთვის, დეფოლტის რისკი პროგნოზირებულია მიმდინარე დამტკიცებულ ბალანსზე "საკრედიტო კონვერსიის ფაქტორის" დამატებით, რომელიც ითვალისწინებს დარჩენილი ლიმიტის მოსალოდნელ ათვისებას დეფოლტის დროისთვის. ეს დაშვებები განსხვავდება პროდუქტის ტიპის, მიმდინარე ლიმიტის გამოყენებისა და მსესხებლისთვის სპეციფიკური სხვა ქვევითი მახასიათებლების მიხედვით.

დეფოლტის ალბათობის ორი ტიპი გამოიყენება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოსათვლელად: 12-თვიანი და არსებობის მანძილზე. 12-თვიანი დეფოლტის ალბათობის შეფასება ეფუძნება უახლეს ხელმისაწვდომ ისტორიული დეფოლტის მონაცემებს და კორექტირდება დასაბუთებადი საპროგნოზო ინფორმაციისთვის, საჭიროებისამებრ. არსებობის მანძილზე დეფოლტის ალბათობა წარმოადგენს ფინანსური ინსტრუმენტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში დეფოლტის შეფასებულ ალბათობას და ის წარმოადგენს 12 თვიანი დეფოლტის ალბათობის ჯამს ინსტრუმენტის არსებობის მანძილზე. ჯგუფი, გაანგარიშებული დეფოლტის ალბათობებისთვის არსებობის მანძილზე, ისეთ განსხვავებულ სტატისტიკურ მიდგომებს იყენებს სეგმენტიდან და პროდუქტის ტიპიდან გამომდინარე, როგორიცაა 12-თვიანი დეფოლტის ალბათობის ექსტრაპოლაცია, რომელიც დაფუძნებულია მიგრაციის მატრიცებზე, ისტორიული დეფოლტის მონაცემების საფუძველზე - არსებობის მანძილზე დეფოლტის ალბათობის მრუდების შემუშავება.

ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში წარმოადგენს კომპანიის ზარალის მოცულობის მოლოდინს დეფოლტის დადგომის შემთხვევაში. ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში განსხვავდება კონტრაქტის ტიპის, მოთხოვნისა და პრიორიტეტის ტიპის, ასევე უზრუნველყოფის ან სხვა საკრედიტო მხარდაჭერის ხელმისაწვდომობის მიხედვით. 12 თვიანი და არსებობის მანძილზე ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში განისაზღვრება დეფოლტის მოვლენის შემდეგ მოსალოდნელ ამოღებებზე მოქმედ ფაქტორებზე დაყრდნობით. ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში ინდივიდუალურად განისაზღვრება სხვადასხვა ფაქტორებისა და სცენარების საფუძველზე.

მოდულიზაცია. ჯგუფი ზოგჯერ ხელახლა აწარმოებს მოლაპარაკებას, ან სხვაგვარად ცვლის გაცემული სესხების სახელშეკრულებო პირობებს. ჯგუფი აფასებს არის თუ არა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მოდიფიკაცია არსებითი შემდეგი ფაქტორების გათვალისწინებით: საპროცენტო განაკვეთის მნიშვნელოვანი ცვლილება, ვალუტის დენომინაციის ცვლილება, ახალი უზრუნველყოფა, ან საკრედიტო გაუმჯობესება, რაც მნიშვნელოვნად აისახება აქტივთან დაკავშირებულ საკრედიტო რისკზე ან სესხის მნიშვნელოვან გახანგრძლივებაზე, მაშინ, როდესაც მსესხებელს არ აქვს ფინანსური სირთულეები.

თუ მოდიფიცირებული პირობები არსებითად განსხვავებულია, უფლებები თავდაპირველი აქტივიდან ფულად ნაკადებზე იწურება და ჯგუფი წყვეტს თავდაპირველი აქტივის აღიარებას და აღიარებს ახალ აქტივს მისი სამართლიანი ღირებულებით. ნებისმიერი სხვაობა ამოღებული თავდაპირველი აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ახალი, არსებითად მოდიფიცირებული აქტივის სამართლიან ღირებულებას შორის, აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვაობის არსი მიეკუთვნება მფლობელებთან კაპიტალ ოპერაციას.

ბიორ ბიორბიორ

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები- 2023 წლის 31 დეკემბერი

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ათასი ლარი	ვალუ ტა	დაფარვის ვადა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	2023 წლის 31 დეკემბერი საბალანსო ღირებულება	2022 წლის 31 დეკემბერი საბალანსო ღირებულება
დაკავშირებული მხარეების სესხები	ლარი	დაკავშირე ბული მხარეების სესხები	11% - 13%	874	728
დაკავშირებული მხარეების სესხები	აშშ დოლ არი	დაკავშირე ბული მხარეების სესხები	5% - 14%	4,880	26,963
შემცირებული: საკრედიტო ზარალის ანარიცხით				(222)	(1,447)
ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული სესხების საბალანსო ღირებულება, სულ				5,532	26,244
მოკლევადიანი გრძელვადიანი				5,532	26,244
სულ				5,532	26,244

2022 წლის განმავლობაში, საბაზრო განაკვეთებზე ნაკლები განაკვეთების მქონე სესხების თავდაპირველი აღიარებიდან ზარალი 702 ათასი ლარის ოდენობით დაფიქსირდა წლის მოგება-ზარალში, იხილეთ 21-ე შენიშვნა. 2023 წლის განმავლობაში კომპანიამ შეამცირა მის მიერ გაცემული სესხების ნაშთი, იხილეთ შენიშვნა 13.

გაცემული სესხების ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 8-14%-ს და სამართლიანი ღირებულება წარმოდგენილია 25-ე შენიშვნაში.

ქეთევან ჭეიშვილი

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი

კომპოლიტირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები- 2023 წლის 31 დეკემბერი

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხისა და მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	ეტაპი 1 (12- თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR- თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, კრედიტ- გაუფასურებული)	სულ	ეტაპი 1 (12- თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR- თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, კრედიტ- გაუფასურებული)	სულ
ათასი ლარი								
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	7	1,440	-	1,447	6,091	21,600	-	27,691
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი პერიოდის განმავლობაში აღიარება- შეწყვეტილი	-	20	-	20	-	-	-	-
დაფარვები	(3)	-	-	(3)	(2,663)	(11,675)	-	(16,338)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში სხვა მომრაობები	-	11	-	11	64	(8,681)	-	(8,617)
	-	-	-	-	1,414	60	-	1,474

ჩეთვარ ზეთიშვილი

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები- 2023 წლის 31 დეკემბერი

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)				ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)			
	ეტაპი 1 (12- თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახ ურების ვადის განმავლ ობაში ECL, SICR- თვის)	ეტაპი 3 (მომსახუ რების ვადის განმავლ ობაში ECL, პრედიტ- გაუფასუ რებული)	სულ	ეტაპი 1 (12- თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახ ურები ს ვადის განმავ ლობაში ECL, SICR- თვის)	ეტაპი 3 (მომსახუ რების ვადის განმავლ ობაში ECL, პრედიტ- გაუფასუ რებული)	სულ
ათასი ლარი								
ათასი ლარი								
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:	(3)	(1,222)	-	(1,225)	(1,185)	(20,296)	-	(21,481)
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დარიცხვაზე:								
სავალუტო და სხვა ცვლილებები	-	-	-	-	(46)	(410)	-	(456)
2023 წ. 31 დეკემბერს	4	218	-	222	4,860	894	-	5,754

გიორგი ბერიძე

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები- 2023 წლის 31 დეკემბერი

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხისა და მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები 2022 წლის დასაწყისისა და ბოლოს შორის:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, კრედიტ-გაუფასურებული)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, კრედიტ-გაუფასურებული)	სულ
<i>ათასი ლარი</i>								
დაკავშირებული მხარეებისთვის								
გაცემული სესხები 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	9	1,429	-	1,438	8,949	23,239	-	32,188
<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:</i>								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი პერიოდის განმავლობაში აღიარება-შეწყვეტილი დაფარვები	-	208	-	208	-	766	-	766
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში სხვა მოძრაობები	(3)	(150)	-	(150)	(2,318)	(1,468)	-	(2,318)
	1	120	-	121	(380)	1,920	-	1,540
	1	-	-	1	931	-	-	931
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:	(1)	178	-	177	(1,767)	1,218	-	(549)
<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დარიცხვაზე:</i>								
სავალუტო და სხვა ცვლილებები	(1)	(167)	-	(168)	(1,091)	(2,857)	-	(3,948)
2022 წ. 31 დეკემბერს	7	1,440	-	1,447	6,091	21,600	-	27,691

ჩიორა ზეიუნაშვილი

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები- 2023 წლის 31 დეკემბერი

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

პერიოდის განმავლობაში აღიარებული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე გავლენას მრავალი ფაქტორი ახდენს, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია 23-ე შენიშვნაში. ქვემოთ მოცემულია ცხრილში ასახული ძირითადი ცვლილებების ახსნა:

- დამატებითი ანარიცხი პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ახალი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის
- დისკონტის ჩათვლის თანხა დროის გასვლის გამო, რადგან ECL შეფასებულია დღევანდელი ღირებულების საფუძველზე; და
- უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივების სავალუტო გადაანგარიშება და სხვა ცვლილებები;

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში ასახულია იმ ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო რისკის ანალიზი, რომელთა მიმართ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარებულია. ქვემოთ მოცემული სესხების საბალანსო ღირებულება ასევე წარმოადგენს ჯგუფის მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს ამ სესხებთან მიმართებით.

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

	ეტაპი 1 (12- თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
<i>ათასი ლარი</i>				
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- კარგი	4,859	737	-	5,596
- დამაკმაყოფილებელი	-	158	-	158
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	4,859	895	-	5,754
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(4)	(218)	-	(222)
საბალანსო ღირებულება	4,855	677	-	5,532

გიორგი ჭეიფაძე

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები- 2023 წლის 31 დეკემბერი

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

ათასი ლარი	ეტაპი 1 (12- თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- კარგი	6,091	21,460	-	27,551
- დამაკმაყოფილებელი	-	140	-	140
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	6,091	21,600	-	27,691
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(7)	(1,440)	-	(1,447)
საბალანსო ღირებულება	6,084	20,160	-	26,244

საკრედიტო რისკის ძირითადი შვალის თითოეულ კლასს ენიჭება კრედიტუნარიანობის კონკრეტული ხარისხი:

- კარგი – ძლიერი საკრედიტო ხარისხი საშუალო მოსალოდნელი საკრედიტო რისკით;
- დამაკმაყოფილებელი – ზომიერი საკრედიტო ხარისხი დამაკმაყოფილებელი საკრედიტო რისკით.

არცერთი სესხი არ იყო უზრუნველყოფილი ან ვადაგადაცილებული 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის (2022: არცერთი).

10 მარაგები

არსებითი სადრიცხო პოლიტიკა

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება შეწონილი საშუალო ღირებულების პრინციპის საფუძველზე.

ათასი ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
საკვები და სასმელი	1,855	1,767
სასტუმროს მომსახურების მასალები	529	546
სპა მომსახურების მასალები	264	192
სხვა	263	260
სულ მარაგები	2,911	2,765

სასტუმროს საოპერაციო ხარჯებში აღიარებული მარაგების მოხმარებამ (შენიშვნა 17) წლის განმავლობაში, გამოყენებული მასალების სახით, შეადგინა 7,988 ათასი ლარი (2022: 7,365 ათასი ლარი).

ქეთევან ზედაძე

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომში აისახება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით, შემცირებული ზარალის ანარიცხით, რომელიც განსაზღვრულია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურება - ჯგუფი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებას ინდივიდუალურად ახორციელებს კონტრაქტის წარსული გადახდის ნიმუშის გათვალისწინებით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისას, ჯგუფი ითვალისწინებს მაკროეკონომიკურ ფაქტორებს, როგორიცაა მშპ-ს არამდგრადობა და უფრო მასშტაბური ეკონომიკური პირობები, ისტორიული გადახდის ქცევასთან, კლიენტების კრედიტუნარიანობასა და ინდუსტრიის სპეციფიკურ ტენდენციებთან ერთად. ინდივიდუალური შეფასება, უპირველეს ყოვლისა, ემყარება ხელმძღვანელობის ექსპერტულ შეფასებას, რომელიც რეგულარულად მოწმდება, რათა შემცირდეს სხვაობა შეფასებებსა და ფაქტობრივ ზარალს შორის.

ათასი ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნა	2,449	2,058
კაპიტალის გაზრდისთვის აქციონერისგან მისაღები მოთხოვნები	900	900
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(399)	(135)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	2,950	2,812
გადახდილი ავანსები	1,951	1,540
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა	4,901	4,352

ჯგუფის საკრედიტო რისკისადმი მაქსიმალური დაქვემდებარება აქტივების კლასის მიხედვით აისახება ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დაჯგუფებულია მსგავსი საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

ქეთევან ჭიათურაძე

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები- 2023 წლის 31 დეკემბერი

12 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში და მოთხოვნამდე დეპოზიტებს ბანკებში. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით.

ათასი ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ფულადი სახსრები სალაროში	64	43
ვადიანი დეპოზიტები სამ თვემდე თავდაპირველი დაფარვის ვადით	4,303	-
მიმდინარე ანგარიშები ბანკში	6,397	9,572
სულ	10,764	9,615

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები განთავსებულია 1 ეტაპზე. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისთვის 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის არის ნული (2022: ნული).

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ბანკებში, რომლებსაც აქვთ საკრედიტო რეიტინგი „BB“ Fitch Rating-ის მიხედვით.

ფულადი სახსრები პერიოდის ბოლოს, დენომინირებული იყო:

ათასი ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარი	7,338	5,193
ქართული ლარი	2,919	4,382
სხვა	507	40
სულ	10,764	9,615

ქეთევან ჭყავიშვილი

13 საწესდებო კაპიტალი

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

საწესდებო კაპიტალი. საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას ჯგუფის სადამფუძნებლო დოკუმენტაციაში. ჯგუფის საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განისაზღვრება ჯგუფის წესდებით. ცვლილებები (მათ შორის ცვლილებები საწესდებო კაპიტალში, მფლობელობაში და ა.შ.) განხორციელებს მხოლოდ ჯგუფის მფლობელის გადაწყვეტილებით.

დამატებითი სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი. დამატებითი სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი წარმოადგენს სხვაობას სააქციო კაპიტალის დარეგისტრირებულ ოდენობასა და მიღებული ფაქტობრივი ანაზღაურების სამართლიან ღირებულებას შორის.

2023 წელს ჯგუფს არ გამოუცხადებია დივიდენდები მფლობელებისთვის (2022: გამოცხადდა 1080 და გადაიხადა 53 ათასი ლარი).

2022 წელს დამატებითი სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი გაიზარდა 8,883 ათასი ლარით, საიდანაც 7,983 ათასი ჯგუფმა მიიღო 2022 წლის განმავლობაში, დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელისგან 900 ათასი ლარის ოდენობით, მოსალოდნელია, რომ მიღებული იქნება 2024 წელს.

2023 წლის 1 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიას გაცემული ჰქონდა სესხი CFL-სთვის (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო) 8,750 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (ძირი 5,169 ათასი აშშ დოლარი და პროცენტი 3,580 ათასი აშშ დოლარი).

2023 წლის 2 ივნისის კომპანიამ სრულად გადაიტანა თავისი გაცემული სესხი CFL-დან Silk Road Group Holdings-ზე (SRGH), რომელიც შემდგომში, 2023 წლის 28 ივნისის გადაეცა შპს Silk Real Estate-ს, 8,787 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (ძირი 5,169 ათასი აშშ დოლარი და პროცენტი 3,617 ათასი აშშ დოლარი).

2023 წლის 28 ივნისის შპს Silk Real Estate-მა გადაწყვიტა შეემცირებინა კომპანიის კაპიტალი 20,941 ათასი ლარით, რამაც გამოიწვია კომპანიის საწესდებო კაპიტალისა და დამატებითი სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალის ნულამდე შემცირება, ხოლო დარჩენილი 854 ათასი ლარი აღირიცხა პირდაპირ გაუნაწილებელ მოგებაში, როგორც კომპანიის მფლობელთან განხორციელებული ოპერაციის გავლენა.

ქეთევან ჭეიშვილი

ჯგუფი ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები- 2023 წლის 31 დეკემბერი

14 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების შეჯერება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ჯგუფის ვალდებულებების მოძრაობის ანალიზი ყოველი წარდგენილი პერიოდისთვის. აღნიშნული ვალდებულებების მუხლებია, რომლებიც ასახულია ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგების ფინანსური საქმიანობის ნაწილში:

ათასი ლარი	ნასესხები სახსრები	საიჯარო ვალდებულებები
ფინანსური საქმიანობის ვალდებულებები 2022 წლის 1 იანვრისთვის	5,143	1,586
ფულადი ნაკადები, გადახდილი პროცენტის გარდა	(4,234)	(310)
პროცენტის დარიცხვა	151	161
პროცენტის გადახდები	(783)	(158)
იჯარის მოდიფიკაციისა და აღიარების შეწყვეტის გავლენა*	-	(104)
სავალუტო ზარალი	(83)	-
ფინანსური საქმიანობის ვალდებულებები 2023 წლის 1 იანვრისთვის	194	1,175
ფულადი ნაკადები, გადახდილი პროცენტის გარდა	-	(308)
პროცენტის დარიცხვა	34	120
პროცენტის გადახდები	-	(92)
იჯარის მოდიფიკაციისა და აღიარების შეწყვეტის გავლენა*	-	(75)
სავალუტო ზარალი	(21)	-
ფინანსური საქმიანობის ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის	207	820

გიორგი ჯორჯიძე

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები- 2023 წლის 31 დეკემბერი

15 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

არსებითი სადარიცხვო პოლიტიკა

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაქტის ასრულებს თავის მოვალეობებს ხელშეკრულების ფარგლებში და იგი თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომში გატარდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ათასი ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო ვალდებულება	20,479	21,385
დარიცხული ვალდებულებები	828	984
გადასახდელი დივიდენდები	587	1,065
სულ ფინანსური ვალდებულებები ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	21,894	23,434
მიღებული ავანსები	145	559
დარიცხული თანამშრომელთა სარგებლის ხარჯები	161	92
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	22,200	24,085

1,417 ათასი ლარის ოდენობის (2022 წელი: 94 ათასი ლარი) სავაჭრო ვალდებულებები დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში. ფულადი ფინანსური ვალდებულებების სავალუტო რისკის ზემოქმედების ანალიზისთვის იხილეთ შენიშვნა 25.

ქეთევან ბერიძე

16 სასტუმრო მომსახურების ამონაგები

არსებითი სადარიტხო პოლიტიკა

ჯგუფი თავის მომხმარებლებს სთავაზობს ოთახის და საკონფერენციო დარბაზის დაქირავებას, საკვებს და სასმელს და სპა მომსახურებას. შემოსავალი აღიარებულია დღე-ს და ფასდათმობების გარეშე.

ამონაგები ოთახებიდან და საკონფერენციო დარბაზიდან აღიარდება დროთა განმავლობაში, ოთახების გაქირავებიდან მიღებული ამონაგების შემთხვევაში სტუმრების განთავსების დასრულებული დამეების რაოდენობის მიხედვით, ხოლო საკონფერენციო დარბაზის ამონაგების შემთხვევაში- საკონფერენციო დარბაზების დაქირავების პერიოდის მიხედვით. ჯგუფს აქვს სტანდარტული და სპეციალური ტარიფები ოთახისა და საკონფერენციო დარბაზის გაქირავებისთვის. სპეციალური ტარიფები შეიძლება შეთავაზებული იყოს გაყიდვებისა და ჯავშნების დეპარტამენტების მიერ სპეციალური სტუმრებისთვის, კორპორაციული კლიენტებისთვის და ჯგუფებისთვის, ან სხვა სარეკლამო აქტივობების ფარგლებში.

საკვებისა და სასმელების გაყიდვებისთვის, ამონაგების აღიარება ჩვეულებრივ ხდება მომხმარებლის მიერ პროდუქტის მიღებისას დროის გარკვეულ მომენტში, იმ ფასის შესაბამისი თანხით, რომელიც შეყვანილია საოპერაციო სისტემაში.

ამონაგები სპა და სხვა მომსახურების გაწევიდან აღიარდება დროთა განმავლობაში, გამოყენებული მომსახურების პერიოდის საფუძველზე.

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფი კორპორაციულ მომხმარებლებს სთავაზობს საკრედიტო პირობებს, მაქსიმალური 30 დღიანი ვადით. ინდივიდუალური კლიენტები ავანსად გადახდას ან ანგარიშფაქტურის ანგარიშსწორებას ახორციელებენ პროდუქტისა და მომსახურების მიღებისთანავე. შედეგად, ჯგუფი არ აკორექტირებს არც ერთი ოპერაციის ფასს ფულის დროითი ღირებულებისთვის.

ჯგუფი ამონაგებს აწარმოებს დროთა განმავლობაში და დროის გარკვეულ მომენტში პროდუქციის და მომსახურების გადაცემიდან შემდეგ ძირითად პროდუქციის ხაზებში:

ათასი ლარი	2023	2022
ამონაგები ოთახებიდან და საკონფერენციო დარბაზიდან	35,267	33,234
საკვების და სასმელის გაყიდვა	27,524	23,781
ამონაგები სპა-დან	3,016	2,774
სხვა	2,787	2,170
სულ სასტუმრო მომსახურების ამონაგები	68,594	61,959

ამონაგების აღიარების დრო შემდეგია:

ათასი ლარი	2023	2022
დროის გარკვეულ მომენტში	27,524	23,781
დროთა განმავლობაში	41,070	38,178
სულ ამონაგები	68,594	61,959

ქეთევან ჭყეუშვილი

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები- 2023 წლის 31 დეკემბერი

16 სასტუმრო მომსახურების ამონაგები (გაგრძელება)

სხვადასხვა გეოგრაფიული ადგილმდებარეობებიდან წარმოქმნილი ამონაგები შემდეგია:

ათასი ლარი	2023	2022
თბილისის სასტუმროს მომსახურების ამონაგები	49,229	42,228
ბათუმის სასტუმროს მომსახურების ამონაგები	19,365	19,731
სულ ამონაგები	68,594	61,959

16 სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები

ათასი ლარი	2023	2022
გამოყენებული მასალები	7,988	7,365
სასტუმროს მართვის საფასური*	3,424	3,441
პროფესიული მომსახურების საფასური	3,129	3,432
კომუნალურები	3,103	3,111
მარაგები	2,980	2,771
როიალტის საფასური	1,972	1,847
საბანკო და სხვა საკომისიო	1,996	1,765
რემონტი და მოვლა-შენახვა	1,334	1,173
მენარდეს საფასური	1,027	1,088
მარკეტინგის საფასური*	1,012	934
მედია და სარეკლამო ხარჯები	580	382
უსაფრთხოების ხარჯი	521	475
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	243	146
ტრანსპორტირების ხარჯი	219	169
სხვა ხარჯები	2,134	1,616
სულ სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	31,662	29,715

* სასტუმროს ოპერაციების მართვისთვის ჯგუფი ყოველწლიურად უხდის მართვის საფასურს Rezidor Hotels U.K Limited-ს. ეს შეიცავდა 2021 წელს, მართვის საფასურს ახლა იღებს შპს Silk Hospitality და სასტუმრო Rezidor იღებს მხოლოდ როიალტის საფასურს (ოთახის შემოსავლის 5%) და მარკეტინგის მომსახურების საფასურს (ოთახის შემოსავლის 2.5%). შპს Silk Hospitality-სთვის გადასახდელი საფასური ცვალებადია და განისაზღვრება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით (ამონაგების 1.5% და სასტუმროს მიერ გამოქვეყნებული საოპერაციო მოგების 5%).

პროფესიული მომსახურების საფასური მოიცავს 227 ათას ლარს (2022: 227 ათასი ლარი) - საფასური აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა პროფესიული მომსახურებისთვის, როგორც ეს განსაზღვრულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

ქეთევან ბერიძე

17 ცვლადი ქირავნობის ხარჯი

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას
ცვლადი ქირავნობის ხარჯი. ჯგუფი იჯარით იღებს სასტუმროს შენობას. ხელშეკრულება შეიცავს

როგორც საიჯარო, ასევე არასაიჯარო კომპონენტებს. ცვლადი იჯარის გადახდები აღიარებულია ხარჯად წრფივი მეთოდის საფუძველზე.

ზოგიერთი საკუთრების იჯარა შეიცავს ცვლად გადახდის პირობებს, რომლებიც დაკავშირებულია ამონაგებთან. გადახდის ცვლადი პირობები გამოიყენება სხვადასხვა მიზეზის გამო, მათ შორის ფიქსირებული ხარჯების ბაზის მინიმიზაციისთვის. ცვლადი იჯარის გადასახადები, რომლებიც დამოკიდებულია ამონაგებზე, აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში, იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ადგილი აქვს ამ გადახდების გამომწვევ გარემოებას.

ცვლად საიჯარო გადასახდელებთან დაკავშირებული ხარჯები, რომლებიც არ შედის საიჯარო ვალდებულებებში. ცვლადი იჯარის ხარჯი 2023 წლისთვის იყო 18,377 ათასი ლარი (2022: 16,109 ათასი ლარი).

18 ფინანსური შემოსავალი

ათასი ლარი	2023	2022
საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე		
გაცემული სესხების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის	1,324	2,546
აღიარებაშეწყვეტილი ანარიცხი	1,253	-
წმინდა შემოსულობა გაცემული სესხების ვადაზე ადრე ანგარიშსწორებიდან		931
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ანგარიშებზე	1,266	
შემოსულობა იჯარის ვალდებულების მოდიფიკაციაზე	284	89
სხვა ფინანსური შემოსულობა/(ზარალი)	146	-
	-	84
ფინანსური შემოსავალი, რომელიც აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში	4,273	3,650

19 ფინანსური ხარჯები

ათასი ლარი	2023	2022
წმინდა სავალუტო ზარალი		
ზარალი გაცემული სესხების თავდაპირველი აღიარებისას	(721)	(3,660)
ზარალი გაცემული სესხების მოდიფიციებისას	-	(702)
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	(29)	(181)
საპროცენტო ხარჯი საჯარო ვალდებულებებზე	(34)	(161)
	(120)	(151)
სულ ფინანსური ხარჯები, რომლებიც აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში	(904)	(4,856)

ქეთევან ჯეიუაძე

20 მოგების გადასახადი

არსებითი საფრთხეზო პოლიტიკა

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ძალაში შესული ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფაქტობრივად ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად.

ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსილ' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აიგროსება' შემადგენელი 5%-იანი გადასახადით, საპირობებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას მთლიან თანხაზე, შემცირებული შესაბამისი საგადასახადო კრედიტის თანხით, რომელიც გამოითვლება, როგორც დასაბეგრ მოგებაზე, იმავე პერიოდში მთლიანი წმინდა მოგების საპირისპიროდ, გამოცხადებული და გადახდილი კორპორატიული მოგების გადასახადის წილი, გამრავლებული გასანაწილებელ დივიდენდებზე. თუმცა, საგადასახადო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს განაწილებულ დივიდენდებზე ფაქტიურ მოგების გადასახადს. დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც იმ პერიოდის მოგების გადასახადის ხარჯი, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად დივიდენდების გადახდის სამართლიანი თარიღისა და პერიოდისა, როდესაც დივიდენდის გადახდა მოხდა. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადით იბეგრება ის ხარჯები ან სხვა გადახდები, რომელიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება და წარმომადგენლობით დანახარჯები, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მაქსიმალურ ოდენობას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებულ კომპანიებზე გადახდილი ავანსები და ამ კომპანიებთან განხორციელებული სხვა გარკვეული ოპერაციები ისევე, როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, რომლებიც შემცირებულია აქტივებზე ან მომსახურებებზე მოთხოვნილი საგადასახადო ჩათვლებით, შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე, ან ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხების ამოღების შესაძლებლობის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებული საწარმოებისთვის გადახდილი ავანსების სანაცვლოდ, აღირიცხება გადასახადებში, მოგების გადასახადის გარდა, საოპერაციო ხარჯების ნაწილში.

ქეთევან ჯგერაძე

21 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

სასამართლო დავები. საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, ზოგჯერ შეიძლება მიღებულ იქნას პრეტენზიები ჯგუფის წინააღმდეგ. ხელმძღვანელობას, თავისი შეფასებების და ორივე, შიდა და გარე პროფესიული რჩევის საფუძველზე, მიაჩნია, რომ პრეტენზიებთან დაკავშირებით არ წარმოიქმნება რაიმე არსებითი ზარალი რომელიც გადააჭარბებს ანარჩებებს, რომლებიც შექმნილია წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საგადასახადო გაუთვალისწინებელი მოვლენები. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება კანონმდებლობის ხშირი ცვლილებით, ოფიციალური დოკუმენტების გამოცემით და სასამართლოს გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ხშირად ბუნდოვანია, ურთიერთსაწინააღმდეგო და ექვემდებარება მრავალგვარ ინტერპრეტაციას სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადების მიმოხილვასა და მოკვლევას მთელი რიგი სახელმწიფო ორგანოები ახორციელებენ, რომელთაც გააჩნიათ მკაცრი ჯარიმების, საურავებისა და საპროცენტო ზარჯის დაკისრების უფლებამოსილება. საგადასახადო წელი საგადასახადო ორგანოების მიერ შესაძლებელია შემოწმდეს სამი მომდევნო კალენდარული წლის განმავლობაში, ზოგ შემთხვევაში კი - უფრო დიდი ხნის მანძილზე. ამ პირობებიდან გამომდინარე საქართველოში შეიძლება წარმოიქმნას ისეთი საგადასახადო რისკები, რომლებიც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანი იქნება, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში.

გაურკვეველი საგადასახადო მდგომარეობა. ხელმძღვანელობა ჯგუფის გაურკვეველ საგადასახადო მდგომარეობას აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღიარდება მოგების გადასახადის მდგომარეობისთვის, რაც განისაზღვრება ხელმძღვანელობის მიერ, ვინაიდან მეტად სავარაუდოა, რომ ეს გახდება მიზეზი გამოწვევებისა და დამატებითი გადასახადების დაკისრებისა საგადასახადო ორგანოების მხრიდან. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციას, რომლებიც ამჟამად ძალაშია ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა საგადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი მოგების გადასახადის პოზიციების კორექტირება აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯში.

ვალდებულებები. 2019 წლის 30 იანვარს, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულმა საწარმოებმა სს „New Hotel, შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი“, შპს Argo Management, შპს Limoni Real Estate და შპს Medea Operating Company, გააფორმეს საკრედიტო ხაზის გენერალური ხელშეკრულება სს თიბისი ბანკთან. ხელშეკრულების თანახმად, თითოეული საწარმო ხდება სოლიდარულად ვალდებული ამ საკრედიტო ხაზის გენერალური ხელშეკრულების მიხედვით გაცემული ნებისმიერი საკრედიტო პროდუქტისთვის, იმ შემთხვევაში, თუ საკრედიტო პირობების შესრულება იმ საწარმოს მიერ, რომელმაც თავდაპირველად მიიღო ეს კრედიტი, ვერ მოხერხდა.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს Medea Operating Company-ს აქვს 14,071 ათასი აშშ დოლარის (2022: 21,537 ათასი ლარი და 4,152 ათასი აშშ დოლარი) ოდენობის დაუფარავი ნასესხები სახსრების ნაშთი.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სს New Hotel -ს აქვს 9,963 ათასი ლარის, 752 ათასი აშშ დოლარის და 11,983 ათასი ევროს ოდენობის დაუფარავი ნასესხები სახსრების ნაშთი (2022: 10,347 ათასი ლარი, 5,067 ათასი აშშ დოლარი და 12,262 ათასი ევრო).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს Limoni Real Estate-ს არ აქვს დაუფარავი ნასესხები სახსრების ნაშთი (2022: 39,361 ათასი ლარი).

2018 და 2019 წლებში კომპანია გახდა საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოს შპს Limoni Real Estate-ის გარანტი სს „თიბისი ბანკიდან“ მოპოვებული ნასესხები სახსრებისთვის. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს Limoni Real Estate-ს არ აქვს დაუფარავი ნასესხები სახსრების ნაშთი (2022: 200 ათასი ლარი).

გიორგი ზეიფიშვილი

23 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს Silk Real Estate-მა გამოუშვა ობლიგაციები 40,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, ორი 20,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის ტრანშით. პირველი ტრანში გამოიცა 2023 წლის აპრილში, რომელსაც გააჩნია კუპონი 9.00% ყოველწლიურად (ბრუტო) 3 წლის ვადით. მეორე ტრანში გაიცა 2023 წლის სექტემბერში წლიური 9.25%-ით. კომპანია არის შპს Silk Real Estate-ის დავალიანების გარანტორი.

გარანტირებული სესხებითა და მშობელი საწარმოს ობლიგაციების ვალდებულებებით დაკავშირებული მხარეების საკრედიტო ხარისხის ინფორმაციის შეფასებისას, როგორცაა მათი ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება და ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები, ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არ არის არსებითი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებები და კომპანიის 100%-იანი წილი დაგირავებული იყო როგორც უზრუნველყოფა სს თიბისი ბანკიდან ნასესხები სახსრებისთვის.

კაპიტალური დანაბრებების ვალდებულებები. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ გააჩნდა სახელშეკრულებო კაპიტალური ხარჯების ვალდებულება (2022: ნული).

კლიმატის ცვლილების გათვალისწინება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ ყურადღება გაამახვილა გლობალურ ინფორმირებულობასა და საზრუნავზე კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია ფინანსურ ანგარიშგებებზე, კომპანიის საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე მომავალი ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა აგრძელებს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს მათ კომპანიის სიცოცხლისუნარიანობის უზრუნველსაყოფად.

ქეთევან ზედაიაშვილი

22 ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან (საკრედიტო საბაზრო და ლიკვიდურობის რისკები), საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო განაკვეთის და სხვა ფასის რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამოიწველია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

საკრედიტო რისკი. ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკს. საკრედიტო რისკის ზემოქმედება წარმოიქმნება ჯგუფის მიერ საკრედიტო პირობებით მომსახურების გაყიდვის შედეგად და კონტრაქტებთან სხვა ოპერაციების შედეგად, რომლებიც წარმოქმნიან ფინანსურ აქტივებს. კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფის სამეურნეო საქმიანობის უდიდესი რისკია; ამიტომ, ხელმძღვანელობა ყურადღებით ახორციელებს საკრედიტო რისკის მართვას.

რისკის მართვის მიზნებისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება რთულია და გულისხმობს მოდელების, რადგან რისკი იცვლება საბაზრო პირობების მიხედვით, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებისა და დროის გამოყენებას. აქტივების პორტფელის საკრედიტო რისკის შეფასება მოიცავს დეფოლტების ალბათობის დამატებით შეფასებას, ისევე როგორც დაკავშირებული კოეფიციენტებისა და პარტნიორებს შორის დეფოლტის კორელაციის შეფასებას.

ზღვრები. ჯგუფი თავისი საკრედიტო რისკის სტრუქტურას ქმნის პარტნიორებთან დაკავშირებით მისაღები რისკის ზღვრის დაწესებით. საკრედიტო რისკის ზღვრების დაწესება ხელმძღვანელობის მიერ რეგულარულად მტკიცდება. მსგავსი რისკების მონიტორინგი ხორციელდება და ექვემდებარება პერიოდულად გადახედვას.

საკრედიტო ზღვრები ხელმძღვანელობის მიერ გაანალიზდება და მტკიცდება. საკრედიტო რისკისადმი დაქვემდებარების მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები მზადდება სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ყურადღებას ამახვილებს კლიენტის ფინანსურ მაჩვენებლებზე. კრედიტუნარიანობის გაუარესებული მაჩვენებლის მქონე კლიენტებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედება ეცნობება და განიხილება ხელმძღვანელობის მიერ. ჯგუფის ხელმძღვანელობა განიხილავს კონტრაქტების შესრულების შედეგებს და აკვირდება ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციას. ხელმძღვანელობა მონიტორინგს უწევს და საკრედიტო რისკის კონცენტრაციას შენიშვნებში განმარტავს ისეთი მოხსენებების მოპოვების საფუძველზე, სადაც ჩამოთვლილია კონტრაქტების რისკებისადმი დაქვემდებარება, რომელთა აგრეგირებული ნაშთები აღემატება ჯგუფის წმინდა აქტივების 10%-ს.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. 2023 წლის 31 დეკემბერს ჯგუფს არ ჰყავდა კონტრაქტები (2022 წლის 31 დეკემბერი: არცერთი) აგრეგირებული მოთხოვნების ნაშთებით, რომელიც აღემატება ჯგუფის წმინდა აქტივების 10%-ს.

გაცემული სესხები. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ სესხები გასცა ელტ დაკავშირებულ მხარეზე (2022 წლის 31 დეკემბერი: ორი დაკავშირებული მხარე), რომლის ნაშთები აღემატება კომპანიის წმინდა აქტივების 10%-ს. ნაშთების ჯამური მოცულობა იყო 5,532 ათასი ლარი (2022 წლის 31 დეკემბერი: 25,926 ათასი ლარი) ან გაცემული სესხების მთლიანი თანხის 88% (2022 წლის 31 დეკემბერი: 94%).

ბიუჯეტის დირექტორი

ჯგუფი ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები- 2023 წლის 31 დეკემბერი

22 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფის საბანკო დეპოზიტები განთავსებულია მხოლოდ ორ ბანკში (2021 წლის 31 დეკემბერი: ორი ბანკი), რითაც კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკის შეზღუდულ კონცენტრაციას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება.

ECL, რომელიც ხელმძღვანელობის მიერ ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვისაა შეფასებული, წარმოადგენს შეფასებას დროის მომენტში, ნაცვლად ციკლის განმავლობაში შეფასებებისა, რომლებიც საზოგადოდ გამოიყენება რეგულირების მიზნებისთვის.

ჯგუფი ECL-ის შესაფასებლად ორ მიდგომას იყენებს: (i) სავაჭრო მოთხოვნების ინდივიდუალურ საფუძველზე შეფასება (შენიშვნა 12); (ii) გაცემული სესხებისთვის (შენიშვნა 10) ხელმძღვანელობა იყენებს პორტფელის საფუძველზე შეფასებას.

საბაზრო რისკი. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან: (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) საპროცენტო განაკვეთებთან და (გ) წილობრივ ინვესტიციებთან მიმართებაში, ამასთან ყველა მათგანს გააჩნია საერთო და სპეციფიკური საბაზრო ცვლილებების რისკი. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას, ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. ჯგუფი ექვემდებარება გავრცელებული ვალუტის კურსის რყევების ზემოქმედებას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

სავალუტო რისკთან მიმართებით ხელმძღვანელობა ვალუტების მიხედვით და მთლიანობაში ადგენს რისკის ზღვრულ დონეს. პოზიციები მონიტორინგი ყოველთვიურად ხორციელდება. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკი საბალანსო თარიღისთვის:

	2023 წლის 31 დეკემბერი			2022 წლის 31 დეკემბერი		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ათასი ლარი						
ქართული ლარი	7,471	(21,700)	(14,229)	7,580	(24,686)	(17,106)
აშშ დოლარი	12,160	(998)	11,162	31,008	(153)	30,855
ევრო	316	(470)	(154)	40	(133)	(93)
სულ	19,947	(23,170)	(3,221)	38,628	(24,972)	13,656

ზემოთხსენებული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. ითვლება, რომ ინვესტიციები კაპიტალში და არაფულად აქტივებში სავალუტო რისკის არსებით ზრდას არ გამოიწვევს.

მომდევნო ცხრილი წარმოადგენს კაპიტალისა და მოგების ან ზარალის მგრძნობელობას უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსების შესაძლო ცვალებადობის მიმართ, რომლებიც გამოყენებულია საბალანსო თარიღისთვის ჯგუფის სამუშაო ვალუტასთან დაკავშირებით, ყველა სხვა ცვლადების უცვლელად დარჩენის შემთხვევაში:

ქეთევან ბერიძე

ჯგუფი ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტი

კომპლიდირებული ფინანსური ანგარიშების შენიშვნები- 2023 წლის 31 დეკემბერი

22 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ათასი ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	1,116	3,086
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით	(1,116)	(3,086)

რისკისადმი დაქვემდებარება გამოთვლილია მხოლოდ ჯგუფის შესაბამისი საწარმოს სამუშაო ვალუტის გარდა სხვა ვალუტაში დენომინირებულ ფულად ნაშთებზე.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს გააჩნია გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავლენის რისკი. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკები. ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აგრეგირებული თანხა საბალანსო ღირებულებებით, რომელიც დაჯგუფებულია საპროცენტო განაკვეთის სახელშეკრულებო გადაფასების ან დაფარვის ვადების მიხედვით.

ათასი ლარი	მოთხოვნა 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტ	სულ
2023 წლის 31 დეკემბერი					
სულ ფინანსური აქტივები	15,665	-	-	5,532	21,197
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(22,509)	(512)	(207)	-	(23,228)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2023 წლის 31 დეკემბერს	(6,844)	(512)	(207)	5,532	(2,031)
2022 წლის 31 დეკემბერი					
სულ ფინანსური აქტივები	12,865	-	18,646	7,598	39,109
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(23,912)	(290)	(770)	-	(24,972)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2022 წლის 31 დეკემბერს	(11,047)	(290)	17,876	7,598	14,137

ლიკვიდობის რისკი. ჯგუფის მიდგომა ლიკვიდობის მართვის მიმართ არის ის, რომ უზრუნველყოს, რამდენადაც ეს შესაძლებელია, ყოველთვის ჰქონდეს საკმარისი ლიკვიდობა თავისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად ვადის დადგომისას, როგორც ნორმალურ, ისე დაძაბულ პირობებში, მიუღებელი ზარალის ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ლიკვიდობის რისკის გონივრული მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების შენარჩუნებას და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას საკრედიტო საშუალებების ადეკვატური ოდენობის მეშვეობით. ჯგუფის მოკლევადიანი ვალდებულებებისა და მოკლევადიანი აქტივების უმეტესი ნაწილი განპირობებულია დაკავშირებული მხარეების მიერ და ამიტომ ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ეს უზრუნველყოფს ჯგუფის საკმარისი მოქნილობას გადახდებისა და მიღებული ფულადი სახსრების ვადებთან დაკავშირებით, რაც საჭიროა სამომავლოდ ბიზნესის ადეკვატური ლიკვიდობის უზრუნველსაყოფად.

ქეთევან ზეიფაშვილი

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები- 2023 წლის 31 დეკემბერი

22 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში ნაჩვენებია ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის, მათი დარჩენილი საკონტრაქტო დაფარვის ვადების მიხედვით. დაფარვის ვადის ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებების თანხები წარმოადგენენ საკონტრაქტო, არადისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. მსგავსი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახული თანხებისაგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახული თანხები ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის:

ათასი ლარი	მოთხოვნა 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტ	სულ
ფინანსური ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა	22,143	-	-	-	22,389
ვალდებულება	17				
სესხები და ნასესხები	15	-	207	-	206
სახსრები					
საიჯარო ვალდებულებები	9	308	512	-	820
მშობლის ობლიგაციების					
ვალდებულებები		-	103,500	-	103,500
დაკავშირებული მხარეების					
გარანტირებული ნასესხები		-	-	-	
სახსრები		-	-	61,709	61,709
სულ სამომავლო გადახდები	22,451	512	103,707	61,709	188,624

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის:

ათასი ლარი	მოთხოვნა 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტ	სულ
ფინანსური ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა	17				23,504
ვალდებულება					
სესხები და ნასესხები	15	23,504	-	-	194
სახსრები					
საიჯარო ვალდებულებები	9	309	290	194	1,175
დაკავშირებული მხარეების			576	-	
გარანტირებული ნასესხები				131,723	131,723
სახსრები		-	-	-	
ფინანსური ვალდებულებები					
სულ სამომავლო გადახდები	23,813	290	770	131,723	156,596

ქეთევან ჯეიშაძე

23 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას, ჯგუფის მიზანი არის მისი უნარის დაცვა, გააგრძელოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება მესაკუთრეებისთვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის და კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურის შენარჩუნება, რათა შეამციროს კაპიტალის ღირებულება. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის, ჯგუფმა, შეიძლება შეცვალოს მესაკუთრეებისთვის დივიდენდების გადახდის ოდენობა, შეიძლება მესაკუთრეს დაუბრუნოს კაპიტალი ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიერ მართული კაპიტალის ოდენობა იყო 16,874 ათასი ლარი (2022 : 32,163 ათასი ლარი).

24 სამართლიანი ღირებულების შეფასება

სამართლიანი ღირებულების შეფასებების ანალიზი სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი რესურსი დაკვირვებადი ან პირდაპირ (მაგ., ფასები) ან ირიბად (მაგ., წარმოებული ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ არადაკვირვებადი მონაცემები). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მეშვიშობით დაჯგუფებისათვის იყენებს განსჯას. თუ სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება მე-3 დონეა. შეფასების მონაცემის მნიშვნელობა ფასდება, მთლიანობაში სამართლიანი ღირებულების შეფასების საპირისპიროდ.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა სამართლიანი ღირებულება უნდა აისახოს განმარტებით შენიშვნებში. იმ აქტივების და ვალდებულებების, რომლებიც არ ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულების ანალიზი, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება შემდეგია:

ათასი ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი				2022 წლის 31 დეკემბერი			
	პირველი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	საბალანსო ღირებულება	პირველი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	საბალანსო ღირებულება
აქტივები								
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	64	10,700	-	10,764	43	9,572	-	9,615
- გაცემული სესხები	-	5,532	-	5,532	-	26,244	-	26,244
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	3,651	-	3,651	-	2,823	-	2,823
სულ ფინანსური აქტივები	64	19,883	-	19,947	43	38,639	-	38,682
ვალდებულებები								
- ნასესხები სახსრები	-	207	-	207	-	194	-	194
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	22,186	-	22,186	-	23,526	-	23,526
სულ ფინანსური ვალდებულებები	-	22,393	-	22,393	-	23,720	-	23,720

ქეთევან დეიუბაძე

ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი
მმართველობის ანგარიშგება-საქმიანობის მიმოხილვა 2023

1. ჯგუფის ზიზნის განვითარება, შესრულება და მდგომარეობა

შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაარსდა 2010 წლის 9 აგვისტოს და მდებარეობს საქართველოში, კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საქართველოში, თბილისში მდებარე სასტუმრო Radisson Blu-ს (თბილისის სასტუმრო) ოპერირება. 2021 წლის 2 აპრილს სასტუმროს მართვის საერთაშორისო ხელშეკრულება გაფორმდა შპს Silk Hospitality-სთან, დაკავშირებულ მხარესთან, რომელმაც შეცვალა შპს Rezidor Hotels UK, როგორც სასტუმროს ოპერატორი, საკომისიოებით, რომელიც შედგება კომპანიის მიერ გამოქვეყნებული ამონაგების 1,5%-ისა და საოპერაციო მოგების 5%-ისგან. ახალი ხელშეკრულების თანახმად, შპს Rezidor Hotels UK კომპანიისთვის ახორციელებს მარკეტინგულ მომსახურებას და შესრულების ხარისხის პერიოდულ შემოწმებას.

ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის 100% შვილობილი საწარმო, შპს არგო მენეჯმენტი (შემდგომში ერთობლივად მოხსენიებული როგორც „ჯგუფი“), დაარსდა 2010 წლის 30 ნოემბერს საქართველოში. შპს არგო მენეჯმენტმა გააფორმა გრძელვადიანი საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება შპს Medea Operating Company-თან, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან, იჯარით აიღო სასტუმროს შენობა, რომელიც მდებარეობს ბათუმში, საქართველოში და გააფორმა მართვის ხელშეკრულება Rezidor Hotels U.K. Limited-თან, რომელიც პასუხისმგებელია Radisson Blu Batumi-ს (ბათუმის სასტუმრო) ბრენდის ქვეშ სასტუმროს ყოველდღიურ ოპერირებაზე. სასტუმრო ფუნქციონირებს 2011 წლის ივლისიდან.

2021 წლის 27 იანვარს ხელი მოეწერა ახალ ხელშეკრულებას Rezidor Hotels U.K. Limited-თან, რომლის მიხედვითაც Rezidor აღარ იქნება პასუხისმგებელი სასტუმროს ოპერირებაზე, და მხოლოდ მარკეტინგის მომსახურებას და პერიოდულ შესრულების ხარისხის ინსპექტირებას განახორციელებს. მართვის ახალი ხელშეკრულება გაფორმდა დაკავშირებულ მხარესთან, შპს Silk Hospitality. ხელშეკრულების თანახმად, შპს Silk Hospitality მართავს სასტუმროს ოპერაციებს და იღებს შპს არგო მენეჯმენტის მიერ გამოქვეყნებული ამონაგების 1,5%-ს და საოპერაციო მოგების 5%-ს, მომსახურების საფასურის სახით.

2023 წელს ჯგუფმა დააფიქსირა 68,594 ათასი ლარის ოდენობის ამონაგები, რაც დაახლოებით 11% -ით მეტია 2022 წლის 61,959 ათასი ლარის ოდენობის ამონაგებთან შედარებით. საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე, მთლიანი ამონაგების 51% მოდის ოთახებისა და საკონფერენციო დარბაზის გაქირავებაზე, 40% საკვებისა და სასმელების გაყიდვებზე და დარჩენილი 9% არის სხვა ამონაგები. 2023 ფინანსური წლის მოგებამ შეადგინა 4,178 ათასი ლარი, ხოლო 2022 წლისთვის 1,394 ათასი ლარი.

2. ჯგუფის სამომავლო განვითარების გეგმები

2023 წელს კომპანია ძირითადად ორიენტირებული იქნება გაყიდვების გაზრდაზე და საოპერაციო მაჩვენებლების გაუმჯობესებაზე.

3. ჯგუფის მიერ განხორციელებული კვლევისა და განვითარების მიმოხილვა

2023 და 2022 წლებში ჯგუფი არ იყო ჩართული რაიმე სახის კვლევისა და განვითარების საქმიანობაში.

ჩიკო ბერიძე

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
მმართველობის ანგარიშგება-საქმიანობის მიმოხილვა 2023

4. ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს არ აქვს ფილიალები.

5. ბირთვადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ბირთვადი ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი შემდეგია:

	ლარი 000'	2023	2022	ცვლილების განმარტება
1	ამონაგები	68,594	61,959	საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობა
2	შედეგები საოპერაციო საქმიანობიდან	1,862	2,315	საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობა
3	საოპერაციო მოგება %	2.7%	3.7%	საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობა
4	REVPAR**	237	222	საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობა
5	AHR***	356	344	საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობა

* შემოსავლები პროცენტამდე, გადასახადებამდე, ცვეთამდე და ამორტიზაციამდე **ამონაგები ხელმისაწვდომი ოთახებიდან

*** ნომრის საშუალო ღირებულება

მთავარი არაფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი:

	2023	2022
დაკავებულობის %	66.5%	64.6%

(i) თანამშრომლებთან ურთიერთობა. ჯგუფში დასაქმებული თანამშრომლების რაოდენობა 420-430-ის ფარგლებშია. ჯგუფს აქვს კარგად სტრუქტურირებული დაქირავების პოლიტიკა და ჯგუფის მიერ დაქირავებულია მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილების და უნარების მქონე კანდიდატები.

(ii) ურთიერთობა მომწოდებლებთან და მომხმარებლებთან. ჯგუფმა ძლიერი პროფესიული ურთიერთობა დაამყარა მომხმარებლებთან მომხმარებელზე ზრუნვის, ერთგულების და ხარისხიანი მომსახურების დემონსტრირების გზით.

(iii) ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოსთან. ჯგუფის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად არის მართული. ჯგუფის ბუღალტრული აღრიცხვის განყოფილება დაკომპლექტებულია საგადასახადო კანონმდებლობასთან დაკავშირებით ხანგრძლივი გამოცდილების მქონე თანამშრომლებით, რომლებიც რეგულარულად ესწრებიან საგადასახადო კანონმდებლობის განახლებას, რომელიც სხვადასხვა ტრენინგებს, რომლებიც საქართველოში ტარდება უმაღლესი კატეგორიის აუდიტორული კომპანიების მიერ, რათა თვალყური ადევნონ საგადასახადო კანონმდებლობას, რომელიც გავლენას ახდენს ჯგუფზე.

6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2023 და 2022 წლებში ჯგუფის მიერ საკუთარი აქციების შეძენას ადგილი არ ჰქონია.

ქეთევან ბუიშაძე

ჯგუფი ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტი
მმართველობის ანგარიშგება-საქმიანობის მიმოხილვა 2023

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტებები

- ჯგუფის ლიდერის პოზიცია ბაზარზე და ძლიერი ფინანსური მაჩვენებლები განპირობებულია რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორით:
 - მომსახურება და მომხმარებელთა კმაყოფილება – როგორც უკვე აღინიშნა, ჯგუფის ხელმძღვანელობა საკმარის ყურადღებას უთმობს თანამშრომლების კვალიფიკაციას, რომლებიც კარგად მომზადებული პროფესიონალები არიან;
 - სასტუმროების ხელმძღვანელობა სასტუმროების ხელმძღვანელობას ინდუსტრიაში მუშაობის საკმარისი გამოცდილება აქვს და ისინი 100%-ით არიან ჩართულნი ყოველდღიურ საქმიანობაში, რაც იძლევა ბიზნესში ცვლილებების თვალყურის მიდევნების და მათ მიმართ მოქნილობის საშუალებას;
 - ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია – ჯგუფმა მოახერხა ქართულ ბაზარზე ძლიერი ბრენდის სახელის შენარჩუნება, რომელიც აღიქმება ხარისხის, პროფესიონალიზმისა და სათანადო ზრუნვის სინონიმად.
- სასტუმროს ქირის საფასური გამოითვლება მთლიანი ამონაგების პროცენტებში (26.0% და 22.5% თბილისის სასტუმროსთვის და ბათუმის სასტუმროსთვის, შესაბამისად).
- სასტუმროს ოპერაციების მართვისთვის ჯგუფის საწარმოები ყოველწლიურად უზდიან მართვის საფასურს შპს Silk Hospitality-ს. მართვის საფასური ცვალებადია და განისაზღვრება სასტუმროს მუშაობის შედეგების მიხედვით. 2023 წელს მართვის საფასურმა შეადგინა 3,424 ათასი ლარი.

8. ჯგუფის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი. ჯგუფის გაყიდვების უმეტესი ნაწილი ხორციელდება ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორების სახით, მომხმარებლისთვის მომსახურების მიწოდებამდე; შესაბამისად, ჯგუფს არ აქვს მოთხოვნების ამოღებასთან დაკავშირებული პრობლემები.

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის საბრუნავი კაპიტალის მართვისა და იჯარის საფასურის გადახდის შედეგად. ეს არის რისკი იმისა, რომ ჯგუფს შეექმნას სირთულეები ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში მათი ვადის დადგომისას. ჯგუფის მიდგომა ლიკვიდობის მართვის მიმართ არის ის, რომ უზრუნველყოს, რამდენადაც ეს შესაძლებელია, ყოველთვის ჰქონდეს საკმარისი ლიკვიდობა თავისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად, როგორც ნორმალურ, ისე დამაბულ პირობებში, მიუღებელი ზარალის ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ლიკვიდობის რისკის გონივრული მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების შენარჩუნებას და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას საკრედიტო საშუალებების ადეკვატური ოდენობის მეშვეობით. ჯგუფის მოკლევადიანი ვალდებულებებისა და მოკლევადიანი აქტივების უმეტესი ნაწილი განპირობებულია დაკავშირებული მხარეების მიერ და ამიტომ ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ეს უზრუნველყოფს ჯგუფის საკმარისი მოქნილობას გადახდებისა და მიღებული ფულადი სახსრების ვადებთან დაკავშირებით, რაც საჭიროა სამომავლოდ ბიზნესის ადეკვატური ლიკვიდობის უზრუნველსაყოფად.

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღების პროცესში შეფერხებები არ არსებობს.

გიორგი ბერიძე

ჯგუფი ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტი
მმართველობის ანგარიშგება-საქმიანობის მიმოხილვა 2023

9. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობა დაკავშირებულია შემდეგთან:

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება შეიცვლება სავალუტო კურსის ცვლილების გამო.

ჯგუფი ექვემდებარება უცხოური ვალუტის გავრცელებული კურსის რყევების ზემოქმედებას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობა ადგენს ზღვრებს რისკისადმი დაქვემდებარების დონეზე ვალუტის მიხედვით და მთლიანობაში. პოზიციების მონიტორინგი ყოველთვიურად ხორციელდება.

პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, ამონაგებზე და მომგებიანობაზე. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, რათა წინასწარ განსაზღვროს პოტენციური განვითარება და პოტენციური საფრთხეები, იმისათვის, რომ შესაბამისად იმოქმედოს.

სტუმრის ქვევა. სარჩელები იმ ადამიანებისგან, რომლებიც დაშავდნენ, ან დაზიანდნენ სასტუმროს ოთახებში, შეიძლება დიდ რისკს წარმოადგენდეს სასტუმროს ბიზნესისთვის. სასტუმროს გააჩნია შიდა კონტროლი, რათა გაუმკლავდეს სტუმრებისთვის ზიანის მიყენებას და უზრუნველყოს ტურისტების უსაფრთხოება მათი სასტუმროში ყოფნის განმავლობაში.

მონაცემთა კონფიდენციალურობის რისკი. სასტუმრო მათი სტუმრების შესახებ საკმაოდ დიდი რაოდენობის ინფორმაციას აგროვებს (სახელები, მისამართები, საკრედიტო ბარათის ინფორმაცია და ა.შ.), რაც სასტუმროს ბიზნესს პოპულარულ სამიზნეებად აქცევს კიბერ კრიმინალებსა და ჰაკერებს შორის. ჯგუფის საწარმოები იყენებენ ციფრულ სისტემას ამოცანების ავტომატიზაციისა და მათი მონაცემების სამართავად, რაც ამცირებს სისტემის გატეხვის პოტენციურ რისკს.

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკები. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან: (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) პროცენტიან აქტივებთან და ვალდებულებებთან (გ) წილობრივ ინვესტიციებთან მიმართებაში, ამასთან ყველა მათგანს გააჩნია საერთო და სპეციფიკური საბაზრო ცვლილებების რისკი. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას, ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს გააჩნია გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავლენის რისკი.

ლევან გაჩეჩილაძე
დირექტორი

2024 წლის 2 მაისი

ლევან გაჩეჩილაძე

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N240756783



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

18.06.2024 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება
ნოტარიუსი

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება
სალომე სალუქვაძე

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქ. #13, I სართული, კომერციული
ფართი #4, 3ა

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

577921111

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

29151089123724



ორიბაშა ოცდაოთხი წლის თვრამეტ ივნისს, მე, სალომე სალუქვაძე, ნოტარიუსი ქ. თბილისში, რომლის
სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქ. #13, I სართული,
კომერციული ფართი #4, 3ა-ში, ვამოწმებ თარგმანის ქეთევან ბეჟიტაშვილის, დაბ. 09.04.1979წ. პირადი
#01018003510, პირადობის მოწმობა #11IB13032 /დიპლომი #AA 0067541, გაცემული ილია ჭავჭავაძის სახელობის
თბილისის ენისა და კულტურის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ 2001წ./ ხელმოწერის ნამდვილობას, მის
მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტის - ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი ფინანსური ანგარიშგების
საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა 2023 წლის 31 დეკემბერი, თარგმანზე. მე ნოტარიუსმა გავაფრთხილე
თარგმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე. მან დამიდგასტურა, რომ ჯეროვნად ფლობს ინგლისურ
ენას და უზრუნველყოფს თარგმანის სიზუსტეს. თარგმანი შესრულებულია ინგლისური ენიდან ქართულ ენაზე.
გადახდილია საზღაური: "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს
ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და
მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის მიღებული
#507-ე დადგენილების 31.4-ე მუხლის თანახმად (ორი ფუნქციონირებისათვის) 300.00 ლარი, საქართველოს
საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის თანახმად 54.0 ლარი და 39.1. მუხლის თანახმად ელექტრონულ
რეესტრში რეგისტრაციისათვის 5.00 ლარი. სულ გადახდილია 359.00 ლარი.

ნოტარიუსი სალომე სალუქვაძე



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ და/ან გაუქმების
შესახებ მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge
ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 766-19-18.



ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო
სტანდარტების მიხედვით მომზადებული
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	1
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	2
კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები:

1	ჯგუფი და მისი ოპერაციები	5
2	ჯგუფის საოპერაციო გარემო	6
3	მომზადების საფუძველი	7
4	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	9
5	ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება	10
6	საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები	11
7	ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	13
8	ძირითადი საშუალებები	15
9	გაცემული სესხები	17
10	მარაგები	24
11	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	25
12	ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	26
13	საწესდებო კაპიტალი	27
14	ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების შეჯერება	28
15	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	29
16	სასტუმრო მომსახურების ამონაგები	30
16	სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	31
17	ცვლადი ქირავნობის ხარჯი	32
18	ფინანსური შემოსავალი	32
19	ფინანსური ხარჯები	32
20	მოგების გადასახადი	33
21	გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები	34
22	ფინანსური რისკის მართვა	36
23	კაპიტალის მართვა	40
24	სამართლიანი ღირებულების შეფასება	40

სხვა ინფორმაცია – მმართველობის ანგარიშგება –საქმიანობის მიმოხილვა 2023 წ.

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკ.	2022 წლის 31 დეკ.
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	15,845	14,750
აქტივების გამოყენების უფლება		198	462
არამატერიალური აქტივები		696	556
გაცემული სესხები	9	5,532	26,244
სულ გრძელვადიანი აქტივები		22,271	42,012
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	10	2,911	2,765
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	4,901	4,352
საგადასახადო აქტივები, ნეტო		255	348
ფულადი სახსრები და მათ ეკვივალენტები	12	10,764	9,615
სულ მოკლევადიანი აქტივები		18,831	17,080
სულ აქტივები		41,102	59,092
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	-	7,704
დამატებითი სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	13	-	12,383
გაუნაწილებელი მოგება	13	17,875	13,551
სულ კაპიტალი		17,875	33,638
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და ნასესხები სახსრები		207	194
საიჯარო ვალდებულებები		16	647
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		223	841
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები და ნასესხები სახსრები		-	-
საიჯარო ვალდებულებები		804	528
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	15	22,200	24,085
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		23,004	24,613
სულ ვალდებულებები		23,227	25,454
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		40,102	59,092

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 2 მაისს :

 ლევან გაჩეჩილაძე
 დირექტორი

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

<i>ათასი ლარი</i>	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები სასტუმრო მომსახურებიდან	16	68,594	61,959
სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	17	(31,662)	(29,715)
ცვლადი ქირავნობის ხარჯი	7	(17,836)	(16,109)
ხელფასები და თანამშრომლების სხვა სარგებელი		(12,463)	(9,746)
ცვეთა და ამორტიზაცია	8	(4,433)	(4,074)
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ზარალი	11	(388)	-
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები		(53)	285
საოპერაციო საქმიანობის შედეგები		1,809	2,600
ფინანსური შემოსავალი	19	4,273	3,650
ფინანსური ხარჯები	20	(904)	(4,856)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		5,178	1,394
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		5,178	1,394
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული მოგება		5,178	1,394

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი სრულად ანაზღაურებუ ლი სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებე ლი მოგება	სულ კაპიტალი
<i>ათასი ლარი</i>				
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	7,704	3,500	13,241	24,441
წლის ზარალი	-	-	1,394	1,394
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი	-	-	1,394	1,394
გამოცხადებული დივიდენდი	-	-	(1,080)	(1,080)
კაპიტალ შენატანები	-	8,883	-	8,883
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	7,704	12,383	13,555	33,638
წლის მოგება	-	-	5,178	5,178
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ წლის სრული ზარალი	7,704	12,383	18,733	38,816
გამოცხადებული დივიდენდი	-	-	-	-
კაპიტალიდან გატანა	(7,704)	(12,383)	(854)	(20,941)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	-	-	17,879	17,879

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		5,178	1,394
კორექტირებები:			
ფინანსური შემოსავალი	8	4,433	4,074
ფინანსური ხარჯები	19	(4,273)	(3,650)
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ზარალი	20	904	
ფინანსური შემოსავალი	11	388	4,856
			-
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე			
ზრდა მარაგებში		6,580	6,674
შემცირება/(ზრდა) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(147)	(836)
შემცირება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		1,109	(1,407)
ზრდა/(შემცირება) სხვა საგადასახადო ვალდებულებებში, ნეტო		(1,885)	(1,949)
		92	(428)
ფულადი ნაკადები /ოპერაციებიდან მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე და გადახდილ პროცენტებამდე			
მიღებული პროცენტი		5,749	2,054
გადახდილი პროცენტი		1,502	999
		(92)	(941)
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			
		7,159	2,112
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
საბანკო ანგარიშებიდან და დეპოზიტებიდან მიღებული პროცენტი		106	41
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა	8	(5,476)	(3,112)
გაცემული სესხის დაფარვიდან მიღებული შემოსულობა	9	2,266	2,318
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები			
		(3,107)	(753)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
გადახდილი დივიდენდები	13	-	(53)
ნასესხები სახსრების დაფარვა		-	(4,234)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	14	(308)	(310)
შენატანი კაპიტალში	13	-	8,263
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან/ (საქმიანობაში გამოყენებული)			
		(308)	3,666
სავალუტო კურსის ცვლილებების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(2,595)	417
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს			
	12	9,615	4,173
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს			
	12	10,764	9,615

1 ჯგუფი და მისი ოპერაციები

შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაარსდა 2010 წლის 9 აგვისტოს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია შეიქმნა როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქარო რეესტრის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404385722.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) მიხედვით, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების გათვალისწინებით, 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის, კომპანიისა და მისი 100% შვილობილი საწარმოსთვის, შპს არგო მენეჯმენტისთვის (შემდგომში ერთობლივად მოხსენებული როგორც „ჯგუფი“).

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საქართველოში, თბილისში მდებარე სასტუმრო Radisson Blu-ს ოპერირება (თბილისის სასტუმრო). თბილისის სასტუმრო სს- New Hotel-ის საკუთრებაშია, რომელიც არის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო და მას თავის მხრივ მართავს შპს „ Rezidor Hotels UK “ მართვის საერთაშორისო ხელშეკრულების მიხედვით. ახალი შეთანხმების თანახმად, Rezidor აღარ განახორციელებს სასტუმროს მართვას და მხოლოდ მარკეტინგულ მომსახურებას და შესრულების ხარისხის პერიოდულ შემოწმებას განახორციელებს.

შპს Argo Management არის ქართული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსდა 2010 წლის 30 ნოემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. შპს Argo Management-ის ძირითადი საქმიანობაა საქართველოში, ბათუმში მდებარე სასტუმრო „რედისონ ბლუს“ (ბათუმის სასტუმრო) ოპერირება. ბათუმის სასტუმრო ეკუთვნის საოპერაციო კომპანია შპს მედეას, რომელიც არის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო და მას თავის მხრივ მართავს შპს „ Rezidor Hotels UK “ მართვის საერთაშორისო ხელშეკრულების მიხედვით.

2021 წლის 2 აპრილს სასტუმროს მართვის საერთაშორისო ხელშეკრულება გაფორმდა შპს Silk Hospitality-სთან, დაკავშირებულ მხარესთან, რომელმაც შეცვალა შპს Rezidor Hotels UK, როგორც სასტუმროს ოპერატორი, საკომისიოებით, რომელიც შედგება ჯგუფის მიერ გამომუშავებული ამონაგების 1,5%-ისა და საოპერაციო მოგების 5%-ისგან. . ახალი ხელშეკრულების თანახმად, შპს Rezidor Hotels UK ჯგუფისთვის ახორციელებს მარკეტინგულ მომსახურებას და ჯგუფის შესრულების ხარისხის პერიოდულ შემოწმებას.

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 96% ფლობდა შპს SRG Real Estate-ს, ხოლო 4% ფლობდა Silk Road Group (Malta) Limited. ჯგუფის მოსარგებლე მესაკუთრეები არიან ფიზიკური პირები, ბ-ნი გიორგი რამიშვილი და ბ-ნი იერკინ ტატიშევი. კომპანიის საბოლოო მაკონტროლელებს წარმოადგენს ფიზიკური პირი, ბ-ნი გიორგი რამიშვილი.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული ოფისის მისამართია ვარდების რევილუციის მოედანი 1, 0108, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ქართულ ლარში ("ლ"), თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობის ადგილია საქართველო. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, მათ შორის შედარებით მაღალი ინფლაცია და მაღალი საპროცენტო განაკვეთები. საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე

ომი რუსეთსა და უკრაინას შორის. მოსალოდნელია, რომ ომს ექნება ყოვლისმომცველი გავლენა გლობალურ ეკონომიკაზე, მაგალითად, საქონლის მზარდი ფასების, ნავთობის/გაზის/ნახშირის პოტენციური დეფიციტის, ბიზნესის შეფერხების და ა.შ. მეშვეობით. თუმცა, ომს, ჯგუფის ოპერაციებზე არ მოუხდენია უარყოფითი გავლენა.

არსებული ეკონომიკური სიტუაციისა და ზემოაღნიშნული ზომების სამომავლო ეფექტების პროგნოზირება რთულია და ხელმძღვანელობის ამჟამინდელი მოლოდინები და შეფასებები შეიძლება განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან.

COVID-19. 2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ COVID-19 გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. პანდემიის გავლენის შესამცირებლად, საქართველოს მთავრობამ გაატარა მრავალი ღონისძიება, როგორიცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვა და სხვა ბიზნეს შეზღუდვა. ამ ზომებმა უარყოფითი გავლენა მოახდინა ეკონომიკასა და ადგილობრივ ბიზნესზე, მათ შორის კომპანიის საქმიანობაზე. ყველა ეს ზომა შემდგომში გაუქმდა, თუმცა, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რჩება რისკი იმისა, რომ ხელისუფლებამ შეიძლება ვირუსის შესაძლო ახალ ვარიანტებზე საპასუხოდ დააწესოს დამატებითი შეზღუდვები 2024 წელსაც.

3 მომზადების საფუძველი

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, პირვანდელი ღირებულების მეთოდით, როგორც ეს მოდიფიცირებულია ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარებით მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა წარმოდგენილია ქვემოთ.

ფასს-ის შესაბამისად კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისთვის მოითხოვება გარკვეული კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენება. აგრეთვე, მოითხოვება ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის გამოყენება, ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას. საკითხები, რომლებიც მოიცავს უფრო მაღალი დონის ან სირთულის განსჯას, ან, შეფასებები და დაშვებები, რომელიც მნიშვნელოვანია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის, განმარტებულია მე-4 შენიშვნაში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი საწარმოებია ინვესტიციის მიმღები ის საწარმოები (სტრუქტურირებული საწარმოების ჩათვლით), რომლებსაც ჯგუფი აკონტროლებს, რადგან ჯგუფს: (i) გააჩნია ინვესტიციის მიმღების იმ შესაფერისი საქმიანობების წარმართვის უფლებამოსილება, რომლებიც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ინვესტიციის მიმღების უკუგებაზე; (ii) ინვესტიციის მიმღებ საწარმოში მონაწილეობის გამო, გააჩნია მისგან ცვალებადი უკუგების მიღების უფლება; და (iii) შესწევს უნარი, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტიციის მიმღებზე, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის უკუგებაზე. არსებითი უფლებების არსებობის და გავლენის (მათ შორის არსებითი პოტენციური ხმის უფლების) გათვალისწინება ხდება იმის შეფასებისას, გააჩნია თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოზე.

უფლება რომ არსებითი იყოს, მის მფლობელს უნდა გააჩნდეს პრაქტიკული უნარი, გამოიყენოს ეს უფლება ინვესტიციის მიმღების შესაბამისი საქმიანობის წარმართვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას. ჯგუფს შეიძლება გავლენა ჰქონდეს ინვესტიციის მიმღებზე მაშინაც კი, როდესაც მას ინვესტიციის მიმღების ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმის უფლება გააჩნია. მსგავს შემთხვევაში, ჯგუფი შეაფასებს თავისი ხმის უფლების ზომას, ხმის უფლების სხვა მფლობელების ზომასა და ხმის უფლებების განაწილებასთან მიმართებით, რათა დაადგინოს, გააჩნია თუ არა მას დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტიციის მიმღებზე. სხვა ინვესტორების დამცავი უფლებები, როგორიცაა, მაგალითად უფლებები, რომლებიც დაკავშირებულია ინვესტიციის მიმღების საქმიანობების ფუნდამენტურ ცვლილებებთან, ან, რომლებიც ვრცელდება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, ვერ უზრუნველყოფს ჯგუფის მიერ ინვესტიციის მიმღების გაკონტროლების თავიდან აცილებას. შვილობილი საწარმოები კონსოლიდირებულია ჯგუფისთვის კონტროლის უფლებამოსილების გადაცემიდან (შემენის თარიღიდან), ხოლო კონსოლიდირება წყდება კონტროლის გაუქმების თარიღიდან.

ბუღალტრული აღრიცხვის შეძენის მეთოდი გამოიყენება შვილობილი საწარმოების შეძენის აღრიცხვისათვის. შეძენილი იდენტიფიცირებადი აქტივები და ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, რომლებიც მიიღება საწარმოთა გაერთიანებისას, ფასდება მათი სამართლიანი ღირებულებით შეძენის თარიღისათვის, ნებისმიერი არამაკონტროლებელი წილის ოდენობის მიუხედავად.

ჯგუფი აფასებს არამაკონტროლებელი წილს, რაც წარმოადგენს საკუთრების ამჟამინდელ წილს და მის მფლობელს უფლებამოსილებას ანიჭებს, მიიღოს წმინდა აქტივების პროპორციული წილი, ლიკვიდაციის შემთხვევაში ოპერაციების მიხედვით, ან (ა) სამართლიანი ღირებულებით, ან (ბ) შეძენილი საწარმოს წმინდა აქტივების არამაკონტროლებელი წილის პროპორციული წილის სახით. არამაკონტროლებელი წილი, რომელიც არ წარმოადგენს საკუთრების წილს, ფასდება სამართლიანი ღირებულებით.

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

გუდვილის შეფასება ხდება შესაძენი საწარმოსთვის გადახდილი აგრეგირებული ანაზღაურებიდან შეძენილი საწარმოს წმინდა აქტივების არამაკონტროლებელი წილის და უშუალოდ შეძენის თარიღამდე მოცემულ საწარმოში წილის სამართლიანი ღირებულების გამოქვითვით. ნებისმიერი უარყოფითი თანხა („უარყოფითი გუდვილი“ ან „ხელსაყრელი შეძენა“) აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, მას შემდეგ, რაც ხელმძღვანელობა ხელახლა შეაფასებს, მოხდა თუ არა ყველა შეძენილი აქტივის და მიღებული ვალდებულების და პირობითი ვალდებულების იდენტიფიცირება და განიხილავს მათი შეფასების სისწორეს.

შეძენილ საწარმოში გადახდილი ანაზღაურება ფასდება დათმობილი აქტივების, გამოშვებული სავალო ინსტრუმენტების და მიღებული ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების აქტივების ან ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ არ შეიცავს შეძენასთან დაკავშირებულ ისეთ დანახარჯებს, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიულ, შეფასების და მსგავსი პროფესიული მომსახურების დანახარჯებს. წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვებისათვის გაწეული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში ვალის აღებასთან დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება მისი საბალანსო ღირებულებიდან და შეძენასთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანარჩენი დანახარჯი აისახება ხარჯებში.

საწარმოთაშორისი ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის შემადგენელ კომპანიებს შორის ოპერაციებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსულობები ანულირდება; არარეალიზებული ზარალიც ანულირდება, თუ შეუძლებელია დანახარჯების ამოღება. კომპანია და ყველა მისი შვილობილი საწარმო იყენებს ერთგვაროვან სააღრიცხვო პოლიტიკას, რომელიც ჯგუფის პოლიტიკის თანმიმდევრულია.

უცხოური ვალუტის კონვერტაცია. ჯგუფის სამუშაო ვალუტა და ჯგუფის წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი („ლ“).

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები სამუშაო ვალუტაში გადაიყვანება საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსით შესაბამისი ბალანსის თარიღისთვის. ოპერაციების ანგარიშსწორებით და ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საქართველოს ეროვნული ბანკის წლის ბოლოს ოფიციალური გაცვლითი კურსით სამუშაო ვალუტაში გადაყვანის შედეგად მიღებული სავალუტო შემოსულობა და ზარალი, აღიარდება მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. წლის ბოლოს არსებული განაკვეთით გადაყვანა არ ვრცელდება არაფულად მუხლებზე.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, უცხოურ ვალუტაში ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსი იყო აშშ დოლარი 1 = ლ 2.6894 და ევრო 1 = ლ 2.9753 (2022 წლის 31 დეკემბერი: აშშ დოლარი 1 = ლ 2.7020; ევრო 1 = ლ 2.8844).

ცვლილებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების შეტანისათვის საჭიროა კომპანიის ხელმძღვანელობის, ვინც კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას გამოსაცემად ამტკიცებს, მიერ დამტკიცება.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებების და განსჯის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრული იქნება არსებულ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა იყენებს აგრეთვე განსჯას, შეფასებებთან ერთად, სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას. განსჯას, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და შეფასებებს, რომლებსაც შეუძლიათ გამოიწვიონ აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების მნიშვნელოვანი კორექტირებები მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

აქტივების გაუფასურება და ანარიცხების აღრიცხვა. - შემდგომი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნებში 10, 12.

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების სწყისი აღიარება. - შემდგომი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 7.

იჯარა და ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა. - შემდგომი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 9.

საიჯარო ვალდებულებების განსაზღვრისათვის გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები. - შემდგომი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 9.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება - შემდგომი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნებში 10, 12, 24.

საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი გაზრდა ("SICR"). - შემდგომი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 24.

ფუნქციონირებადი საწარმო. ხელმძღვანელობამ წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ამ საკითხის განსჯისას ხელმძღვანელობამ განიხილა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, ამჟამინდელი განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსური რესურსების ხელმისაწვდომობა, ასევე გაანალიზა ფინანსურ ბაზრებზე არსებული სიტუაციის ჯგუფის საქმიანობაზე გავლენა.

როგორც წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებიდან ჩანს, ჯგუფს საკმაოდ მაღალი ლევრიჯი აქვს, თუმცა ლიკვიდურობის კოეფიციენტები გაუმჯობესებულია. მაღალი ლევრიჯი განპირობებულია ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის ვალდებულებების ნაშთით დაკავშირებული მხარის, სს New Hotel-ის მიმართ, რომელიც წარმოადგენს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოს, რომელიც, თავის მხრივ, არის თბილისის სასტუმროს შენობის მფლობელი. შპს ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტმა მიიღო მხარდაჭერის წერილი მშობელი საწარმოსგან, იმის უზრუნველსაყოფად, რომ იგი გააგრძელებს მუშაობას როგორც ფუნქციონირებადი საწარმო.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

2023 წლის 1 იანვარიდან ძალაში შევიდა შემდგომი შესწორებები:

ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“- (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

შესწორებები ფასს 17-სთვის და შესწორება ფასს 4-სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდეგ წლიური პერიოდებისთვის).

გადასვლის ოფციონი მზღვეველებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს – ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის)

ბასს 1-ში და ფასს-ის პრაქტიკულ დებულება 2-ში შეტანილი ცვლილებები: სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებულ წლიურ პერიოდებზე). ბასს 1-ში შეტანილია ცვლილებები, რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ განმარტონ თავიანთი არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია და არა მათი მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა. შესწორებით გათვალისწინებული იქნა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის განსაზღვრება. შესწორებით ასევე განმარტეს, რომ სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია, სავარაუდოდ, არსებითი იქნება, თუ მის გარეშე, ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაეცნონ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ სხვა არსებით ინფორმაციას. შესწორებამ წარმოადგინა სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები, რომლებიც, სავარაუდოდ, არსებითად ჩაითვლება საწარმოს ფინანსური ანგარიშგებისათვის. გარდა ამისა, ბასს 1-ში შესწორებით დაზუსტდა, რომ არაარსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის გამჟღავნება საჭირო არ არის. ამასთან, თუ იგი გამჟღავნდა, ეს არ უნდა ფარავდეს არსებით ინფორმაციას სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ. ამ შესწორების მხარდასაჭერად, ფასს - ის პრაქტიკული დებულება 2, „არსებითობის განსჯის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა, რათა უზრუნველყოფილი ყოფილიყო სახელმძღვანელო მითითებები, თუ როგორ უნდა გამოყენებულიყო არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის გამჟღავნებისას.

ბასს 8-ში შესწორებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 8-ის დამატებითმა შესწორებამ განმარტა, თუ როგორ უნდა განასხვავონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებისაგან.

გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია ერთი გარიგებიდან წარმოქმნილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან- შესწორებები ბასს 12-სთვის (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის)

ბასს 12 „მოგების გადასახადები“-შესწორებები: საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა – მეორე კომპონენტის სამოდელო წესები (გამოცემულია 2023 წლის 23 მაისი). 2023 წლის მაისში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ (ბასსს) გამოსცა ვიწრო მასშტაბის შესწორებები ბასს 12-სთვის „მოგების გადასახადები“. ეს ცვლილება შემოღებულ იქნა ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD) მიერ საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმის შედეგად გამოქვეყნებული მეორე კომპონენტის სამოდელო წესების გარდაუვალი დანერგვის საპასუხოდ. ცვლილებები ითვალისწინებს დროებით გამოწვევების გადავადებული გადასახადების აღიარებისა და გამჟღავნების მოთხოვნისგან, რაც წარმოიქმნება მოქმედი, ან არსებითად ძალაში შესული საგადასახადო კანონმდებლობიდან, რომელიც ახორციელებს მეორე კომპონენტის სამოდელო წესების დანერგვას. ბასს-ის ძალაში შესვლის თარიღის შესაბამისად, კომპანიებს გამოწვევების გამოყენება დაუყოვნებლივ შეუძლიათ, მაგრამ გამჟღავნების მოთხოვნები საჭიროა წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ.

ამ შესწორებების გამოყენებას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები

გამოცემულია ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდეგომ დაწყებული პერიოდებისთვის და რომლებიც ჯგუფს მანამდე არ გამოუყენებია.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს, ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა, ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ბასს-ის მიერ დადგენილი თარიღით, ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიკაცია, ბასს 1-ის შესწორებები (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს, შემდგომში შესწორდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ.). ამ შესწორებებით ირკვევა, რომ ვალდებულებები კლასიფიცირდება როგორც მოკლევადიანი ან გრძელვადიანი, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული უფლებების გათვალისწინებით. ვალდებულებები არ წარმოადგენს მოკლევადიანს, თუ საწარმოს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს აქვს არსებითი უფლება გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე თორმეტი თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს მსგავსი უფლების უპირობობას. 2022 წლის ოქტომბრის შესწორებამ დაადგინა, რომ სასესხო შეთანხმებები, რომლებიც უნდა შესრულდეს საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ, არ იმოქმედებს ვალის მოკლევადიანად თუ გრძელვადიანად კლასიფიკაციაზე საანგარიშგებო თარიღისთვის. ხელმძღვანელობის მოლოდინი, შემდგომში გამოიყენებს თუ არა ის ანგარიშსწორების გადავადების უფლებას, არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება არსებობს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საწარმო, საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს. ვალდებულება კლასიფიცირდება, როგორც მოკლევადიანი, თუ საანგარიშო თარიღამდე ან თარიღისთვის რაიმე პირობა დაირღვა და მიუხედავად იმისა, სესხის გამცემისგან ამ პირობაზე უარი მოპოვებული არის თუ არა საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ. და პირიქით, სესხი კლასიფიცირდება, როგორც მოკლევადიანი, თუ სასესხო შეთანხმება დაირღვა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ. გარდა ამისა, შესწორებები მოიცავს ისეთი ვალის კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას, რომლის ანგარიშსწორებაც კომპანიას მისი საკუთარ კაპიტალად გარდაქმნით შეუძლია. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის ფულადი სახსრებით, ეკონომიკური სარგებლის შემცველი სხვა რესურსებით, ან საწარმოს საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტებით დაფარვა. არსებობს გამონაკლისი გარდაქმნად ინსტრუმენტებზე, რომლებიც შეიძლება გარდაიქმნას კაპიტალად, თუმცა მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც გარდაქმნის შესაძლებლობა კლასიფიცირებულია, როგორც კაპიტალის ინსტრუმენტი, როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე კომპონენტი. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

შესწორებები ფასს 16-ში: იჯარა: იჯარის ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). შესწორებები ეხება გაყიდვისა და უკუიჯარის ოპერაციებს, რომლებიც აკმაყოფილებს ფასს 15-ის მოთხოვნებს გაყიდვის გზით აღრიცხვის შესახებ. ცვლილებები მოითხოვს, რომ გამოიდველმა-მოიჯარემ შემდგომში შეაფასოს ვალდებულებები, რომლებიც წარმოიქმნება გარიგებიდან და ისე, რომ არ აღიაროს რაიმე სახის შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც დაკავშირებულია მის მიერ შენარჩუნებულ გამოყენების უფლებასთან. ეს ნიშნავს ასეთი შემოსულობის გადავადებას მაშინაც კი, თუ არსებობს ვალდებულება განხორციელდეს ცვლადი გადახდები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა თუ განაკვეთზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

ბასს 7-ის „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“ შესწორებები: მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებები (გამოცემულია 2023 წლის 25 მაისს, განმარტებითი შენიშვნების ახალი მოთხოვნები ძალაში შევა 2024 წლის 1 იანვარს, ან მის შემდეგ დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის). ფინანსური შეთანხმებების არაადეკვატური ან შეცდომაში შემყვანი განმარტებების შესახებ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთა მოთხოვნის საპასუხოდ, 2023 წლის მაისში, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ცვლილებები ბასს 7-სა და ფასს 7-ში, რათა მოთხოვნილ იქნას საწარმოს მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების შესახებ განმარტება შენიშვნებში. ეს ცვლილებები მოითხოვს საწარმოს მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების განმარტებას შენიშვნებში, რაც ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს საშუალებას მისცემს შეაფასონ ამ შეთანხმებების გავლენა საწარმოს ვალდებულებებსა და ფულად ნაკადებზე, ასევე საწარმოს ლიკვიდურობის რისკისადმი დაქვემდებარებაზე. განმარტებითი შენიშვნების დამატებითი მოთხოვნების მიზანია მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების გამჭვირვალობის გაზრდა. ცვლილებები გავლენას არ ახდენს აღიარების, ან შეფასების პრინციპებზე, არამედ მხოლოდ განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნებზე.

შესწორებები ბასს 21-ში, ვალუტის გაცვლის შესაძლებლობის ნაკლებობა (გამოცემულია 2023 წლის 15 აგვისტოს). 2023 წლის აგვისტოში, ბასს-მა გამოსცა შესწორებები ბასს 21-ში, რაც დაეხმარება საწარმოებს შეაფასონ ორ ვალუტას შორის ურთიერთგაცვლის შესაძლებლობა და განსაზღვრონ სპოტ სავალუტო კურსი, მაშინ, როდესაც ვალუტის გაცვლის შესაძლებლობა არ არის. საწარმოზე ეს ცვლილება გავლენას ახდენს მაშინ, როდესაც ის ახორციელებს ტრანზაქციას ან ოპერაციას ისეთ უცხოურ ვალუტაში, რომელიც შეფასების თარიღისთვის განსაზღვრული მიზნით არ არის გაცვლადი. ბასს 21-ში შესწორებები არ ითვალისწინებს დეტალურ მოთხოვნებს იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა შეფასდეს სპოტ სავალუტო კურსი. სანაცვლოდ, ადგენს იმ ფარგლებს, რომლის მიხედვითაც საწარმოს შეუძლია განსაზღვროს სპოტ სავალუტო კურსი შეფასების თარიღისთვის. ახალი მოთხოვნების გამოყენებისას დაუშვებელია შესადარისი ინფორმაციის ხელახლა გადაანგარიშება. საჭიროა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული თანხების კონვერტირება თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის შეფასებული სპოტ სავალუტო კურსით, გაუნაწილებელი მოგების კორექტირებით, ან კუმულაციური საკურსო სხვაობების რეზერვში ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

თუ ეს სხვაგვარად არ არის აღწერილი, მოსალოდნელი არ არის, რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებენ ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად მიიჩნევა, როდესაც ისინი ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება უნდა გამახვილდეს ურთიერთობის შინაარსზე და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმაზე.

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების თავდაპირველი აღიარება. ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობისას ჯგუფი ოპერაციებს ახორციელებს მასთან დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი სამართლიანი ღირებულებების საფუძველზე. განსჯა გამოიყენება იმისათვის, რომ განისაზღვროს ოპერაციების ფასები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით განისაზღვრება თუ არასაბაზრო განაკვეთებით, მაშინ, როდესაც მსგავსი ოპერაციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს. განსჯა ემყარება დაუკავშირებელ მხარეებთან მსგავსი ოპერაციების ფასებსა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზს.

დაუფარავი ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან, რომლებიც წარმოდგენილი იყო საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებით, იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (შენიშვნა 12)	2,581	2,438
გაცემული სესხები (შენიშვნა 10)	5,754	27,691
გაუფასურების ანარიცხი გაცემული სესხებისთვის (შენიშვნა 10)	(222)	(1,447)
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 9)	(820)	(1,175)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები * (შენიშვნა 17)	(20,973)	(20,602)
სესხები და ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	(207)	(194)

. *სავაჭრო ვალდებულება მოიცავს ცვლად ქირის ვალდებულებას 10,458 ათასი ლარის ოდენობით (2022: 18,463 ათასი ლარი).

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლებისა და ხარჯების მუხლები იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2023	2022
სასტუმრო მომსახურების ამონაგები *	9,843	8,473
- საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	9,843	8,473
მომსახურების შესყიდვა**	25,621	19,950
- საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	26,621	19,950
სასტუმროს ხელმძღვანელობს საფასური ****	3,358	2,670
- საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	3,358	2,670
საიჯარო ვალდებულების აღიარების შეწყვეტიდან მიღებული შემოსულობა	146	84
- საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	146	84
გაცემული სესხების მოდიფიცირების შედეგად მიღებული ზარალი	(29)	(230)
- საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	(29)	(230)
საპროცენტო შემოსავალი	1,218	2,618
- საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	1,218	2,618
საპროცენტო ხარჯი***	154	312
- საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	154	312
ხელფასები და სხვა სარგებელი	511	615
- მთავარი ხელმძღვანელი პირები	511	615

* სასტუმრო მომსახურების ამონაგები ძირითადად შპს „ლიმონი 2009“-ის სტუმრებისთვის მიწოდებულ მომსახურებას წარმოადგენს.

** 2023 და 2022 წლისთვის მომსახურების შესყიდვა ძირითადად მოიცავს ცვლად ქირავნობის ხარჯს 17,836 ათასი ლარის ოდენობით (2022: წელი: 16,109 ათასი ლარი) , აგრეთვე საკონსულტაციო და პროფესიონალურ მომსახურებას.

*** საპროცენტო ხარჯი ძირითადად მოიცავს იჯარით აღებულ ქონებაზე საპროცენტო ხარჯს.

**** სასტუმროს მართვის საფასური გადახდილია შპს Silk Hospitality-სთვის და წარმოადგენს ჯგუფის ამონაგების 1,5%-ს და საოპერაციო მოგების 5%-ს.

8 ძირითადი საშუალებები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთის თანხით და გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ.

ფაიფური, ვერცხლის ჭურჭელი და თეთრეული, რომელიც არ არის დასაწყობებული, ხარჯად აისახება მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, სასტუმროს საოპერაციო ხარჯების ნაწილში.

სხვა ძირითადი საშუალებების მუხლების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით მათი ღირებულების ნარჩენი ღირებულების გადასანაწილებლად მათ დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

აღჭურვილობა, ავეჯი და მოწყობილობები
საიჯარო გაუმჯობესება

სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
5
7

ჯგუფის ძირითადი საშუალებების ნარჩენი ღირებულებები, როგორც წესი, უმნიშვნელოა და ითვლება რომ არის ნულის ტოლი. აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაიხედება და, საჭიროების შემთხვევაში, კორექტირდება ყოველი საბალანსო თარიღისთვის.

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივების სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ძირითადად გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განსახიერებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობა აფასებს დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადას აქტივის მიმდინარე ტექნიკური მდგომარეობის და შეფასების იმ პერიოდის მიხედვით, რომელშიც აქტივებისგან კომპანიისთვის სარგებლის მოტანა არის მოსალოდნელი. გასათვალისწინებელია შემდგომი პირველადი ფაქტორები: (a) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება (b) მოსალოდნელი ცვეთა/გაფუჭება, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებზე და ექსპლუატაციის პროგრამაზე; და (c) საბაზრო პირობების ცვლილებებისგან წარმოქმნილი ტექნიკური თუ კომერციული მოძველება.

სასარგებლო მომსახურების შეფასებული ვადები 10-%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე გავლენა 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის იქნებოდა მისი 3,642 ათასი ლარით ზრდა ან შემცირება 3,314 ათასი ლარით (2022: 3,460 ათასი ლარით ზრდა ან შემცირება 2,838 ათასი ლარით).

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები– 2023 წლის 31 დეკემბერი

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებების და საიჯარო გაუმჯობესებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობები შემდეგია:

ათასი ლარი	ავეჯი და მოწყობილობები	საიჯარო გაუმჯობესებები	სულ
ღირებულება 2022 წლის 1 იანვარს	7,009	26,242	33,251
დაგროვილი ცვეთა და ამორტიზაცია	(5,298)	(12,470)	(17,768)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 1 იანვარს	1,712	13,772	15,484
დამატებები	1,145	1,970	3,115
ცვეთის ხარჯი	(295)	(3,553)	(3,848)
ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	8,154	28,212	36,366
დაგროვილი ცვეთა	(5,593)	(16,023)	(21,616)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	2,562	12,189	14,750
დამატებები	2,145	3,189	5,323
ცვეთის ხარჯი	(439)	(3,799)	(4,238)
გადაცემა – ღირებულება*	(1,434)	1,434	-
გადაცემა– დაგროვილი ცვეთა*	70	(70)	-
ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	8,857	32,835	41,692
დაგროვილი ცვეთა	(5,955)	(19,892)	(25,847)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	2,902	12,943	15,845

9 გაცემული სესხები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ჯგუფი გაცემულ სესხებს ამორტიზებული ღირებულებით კლასიფიკაციას ანიჭებს. გაცემული სესხები თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, რაც კორექტირდება ოპერაციის ხარჯებისთვის. ჯგუფი იყენებს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების ტექნიკას, რათა განისაზღვროს დაკავშირებული მხარეებისთვის იმ სესხების სამართლიანი ღირებულება, რომლებიც არ ივაჭრება აქტიურ ბაზარზე. გაცემული სესხები კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხების გარეშე.

გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის. ჯგუფი საპროგნოზო საფუძველზე აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს გაცემული სესხებისთვის, რომელიც შეფასებულია ამორტიზირებული ღირებულებით. ჯგუფი აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს და აღიარებს წმინდა გაუფასურების ზარალს ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის.

გაცემული სესხები, რომლებიც არ არის გაუფასურებული თავდაპირველი აღიარებისას, კლასიფიცირებულია 1 ეტაპზე. 1-ლ ეტაპზე არსებულ გაცემულ სესხებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასებული აქვთ იმ ოდენობით, რომელიც უტოლდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის იმ ნაწილს, რომელიც გამოწვეულია მომდევნო 12 თვის განმავლობაში ან სახელშეკრულებო დაფარვის ვადამდე შესაძლო დეფოლტის მოვლენებით, უფრო ხანმოკლე პერიოდის მიხედვით („12 თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“). თუ ჯგუფი გამოავლენს საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდის არსებობას („SICR“) თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, სესხი გადავა მე-2 ეტაპზე და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მოხდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე, ანუ სახელშეკრულებო დაფარვის ვადამდე, მაგრამ მოსალოდნელი გადახდილი ავანსების გათვალისწინებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში („არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“). თუ ჯგუფი ანსაზღვრავს, რომ სესხი კრედიტ-გაუფასურებულია, სესხი გადავა მე-3 ეტაპზე და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება, როგორც არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

ჯგუფი თვლის, რომ გაცემულ სესხებს აღენიშნება საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა, როდესაც ისინი ვადაგადაცილებულია 30 დღით. იმის შეფასება, მოხდა თუ არა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ხორციელდება ინდივიდუალურ საფუძველზე. საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდის გამოსავლენად გამოყენებული კრიტერიუმები ექვემდებარება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ მონიტორინგს და პერიოდულად განხილვას მიზანშეწონილობის მიზნით.

ჯგუფი გაუფასურების სამ ეტაპიან მოდელს იყენებს, რაც ეფუძნება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებებში ცვლილებებს, ჯგუფის მიერ გამოყენებული ოთხი კომპონენტის საფუძველზე: დეფოლტის ალბათობა („PD“), დეფოლტის რისკი („EAD“), ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში („LGD“) და დისკონტირების განაკვეთი.

დეფოლტის ალბათობის შეფასების მიზნებისათვის, ჯგუფი დეფოლტს განსაზღვრავს, როგორც სიტუაციას, როდესაც რისკი აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილი კრიტერიუმებიდან ერთ ან მეტ კრიტერიუმს:

- მსესხებლის სახელშეკრულებო გადახდები 30 დღეზე მეტით არის ვადაგადაცილებული;
- მსესხებელი აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემული გადახდის არმოსალოდნელობის კრიტერიუმებს:
 - მსესხებელი გარდაიცვალა
 - მსესხებელი გადახდისუუნაროა;
 - მოსალოდნელი ხდება, რომ მსესხებელი გაკოტრდება.

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

დეფოლტის რისკი განისაზღვრება გადახდის მოსალოდნელი პროფილის საფუძველზე, რომელიც განსხვავდება პროდუქტის ტიპის მიხედვით. დეფოლტის რისკი ემყარება მსესხებლის გადასახდელ სახელშეკრულებო დაფარვებს 12 თვის ან არსებობის მანძილზე პერიოდის განმავლობაში, პროდუქტების ამორტიზაციისა და სესხებისთვის ერთდროული დაფარვით. ეს ასევე დაკორექტირდება მსესხებლის მიერ განხორციელებული ნებისმიერი მოსალოდნელი ზედმეტად გადახდისთვის. ადრეული დაფარვის ან რეფინანსირების დაშვებები ასევე შედის გაანგარიშებაში. რეკოლვური პროდუქტებისთვის, დეფოლტის რისკი პროგნოზირებულია მიმდინარე დამტკიცებულ ბალანსზე "საკრედიტო კონვერსიის ფაქტორის" დამატებით, რომელიც ითვალისწინებს დარჩენილი ლიმიტის მოსალოდნელ ათვისებას დეფოლტის დროისთვის. ეს დაშვებები განსხვავდება პროდუქტის ტიპის, მიმდინარე ლიმიტის გამოყენებისა და მსესხებლისთვის სპეციფიკური სხვა ქცევითი მახასიათებლების მიხედვით.

დეფოლტის ალბათობის ორი ტიპი გამოიყენება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოსათვლელად: 12-თვიანი და არსებობის მანძილზე. 12-თვიანი დეფოლტის ალბათობის შეფასება ეფუძნება უახლეს ხელმისაწვდომ ისტორიული დეფოლტის მონაცემებს და კორექტირდება დასაბუთებადი საპროგნოზო ინფორმაციისთვის, საჭიროებისამებრ. არსებობის მანძილზე დეფოლტის ალბათობა წარმოადგენს ფინანსური ინსტრუმენტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში დეფოლტის შეფასებულ ალბათობას და ის წარმოადგენს 12 თვიანი დეფოლტის ალბათობის ჯამს ინსტრუმენტის არსებობის მანძილზე. ჯგუფი, გაანგარიშებული დეფოლტის ალბათობებისთვის არსებობის მანძილზე, ისეთ განსხვავებულ სტატისტიკურ მიდგომებს იყენებს სეგმენტიდან და პროდუქტის ტიპიდან გამომდინარე, როგორიცაა 12-თვიანი დეფოლტის ალბათობის ექსტრაპოლაცია, რომელიც დაფუძნებულია მიგრაციის მატრიცებზე, ისტორიული დეფოლტის მონაცემების საფუძველზე - არსებობის მანძილზე დეფოლტის ალბათობის მრუდების შემუშავება.

ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში წარმოადგენს კომპანიის ზარალის მოცულობის მოლოდინს დეფოლტის დადგომის შემთხვევაში. ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში განსხვავდება კონტრაქტის ტიპის, მოთხოვნისა და პრიორიტეტის ტიპის, ასევე უზრუნველყოფის ან სხვა საკრედიტო მხარდაჭერის ხელმისაწვდომობის მიხედვით. 12 თვიანი და არსებობის მანძილზე ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში განისაზღვრება დეფოლტის მოვლენის შემდეგ მოსალოდნელ ამოღებებზე მოქმედ ფაქტორებზე დაყრდნობით. ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში ინდივიდუალურად განისაზღვრება სხვადასხვა ფაქტორებისა და სცენარების საფუძველზე.

მოდIFIკაცია. ჯგუფი ზოგჯერ ხელახლა აწარმოებს მოლაპარაკებას, ან სხვაგვარად ცვლის გაცემული სესხების სახელშეკრულებო პირობებს. ჯგუფი აფასებს არის თუ არა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მოდიფიკაცია არსებითი შემდეგი ფაქტორების გათვალისწინებით: საპროცენტო განაკვეთის მნიშვნელოვანი ცვლილება, ვალუტის დენომინაციის ცვლილება, ახალი უზრუნველყოფა, ან საკრედიტო გაუმჯობესება, რაც მნიშვნელოვნად აისახება აქტივთან დაკავშირებულ საკრედიტო რისკზე ან სესხის მნიშვნელოვან გახანგრძლივებაზე, მაშინ, როდესაც მსესხებელს არ აქვს ფინანსური სირთულეები.

თუ მოდიფიცირებული პირობები არსებითად განსხვავებულია, უფლებები თავდაპირველი აქტივიდან ფულად ნაკადებზე იწურება და ჯგუფი წყვეტს თავდაპირველი აქტივის აღიარებას და აღიარებს ახალ აქტივს მისი სამართლიანი ღირებულებით. ნებისმიერი სხვაობა ამოღებული თავდაპირველი აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ახალი, არსებითად მოდიფიცირებული აქტივის სამართლიან ღირებულებას შორის, აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვაობის არსი მიეკუთვნება მფლობელებთან კაპიტალ ოპერაციას.

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები– 2023 წლის 31 დეკემბერი

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ათასი ლარი	ვალუ ტა	დაფარვის ვადა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	2023 წლის 31 დეკემბერი საბალანსო ღირებულება	2022 წლის 31 დეკემბერი საბალანსო ღირებულება
დაკავშირებული მხარეების სესხები	ლარი	დაკავშირე ბული მხარეების სესხები	11% - 13%	874	728
დაკავშირებული მხარეების სესხები	აშშ დოლ არი	დაკავშირე ბული მხარეების სესხები	5% - 14%	4,880	26,963
შემცირებული: საკრედიტო ზარალის ანარიცხით				(222)	(1,447)
ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული სესხების საბალანსო ღირებულება, სულ				5,532	26,244
მოკლევადიანი გრძელვადიანი				- 5,532	- 26,244
სულ				5,532	26,244

2022 წლის განმავლობაში, საბაზრო განაკვეთებზე ნაკლები განაკვეთების მქონე სესხების თავდაპირველი აღიარებიდან ზარალი 702 ათასი ლარის ოდენობით დაფიქსირდა წლის მოგება-ზარალში, იხილეთ 21-ე შენიშვნა. 2023 წლის განმავლობაში კომპანიამ შეამცირა მის მიერ გაცემული სესხების ნაშთი, იხილეთ შენიშვნა 13.

გაცემული სესხების ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 8-14%-ს და სამართლიანი ღირებულება წარმოდგენილია 25-ე შენიშვნაში.

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები– 2023 წლის 31 დეკემბერი

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხისა და მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR- თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, კრედიტ- გაუფასურებული)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR- თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, კრედიტ- გაუფასურებული)	სულ
<i>ათასი ლარი</i>								
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	7	1,440	-	1,447	6,091	21,600	-	27,691
<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:</i>								
ახლად წარმოქმნილი ან შემცირებული პერიოდის განმავლობაში აღიარება- შეწყვეტილი დაფარვები	- (3)	20 -	- -	20 (3)	- (2,663)	- (11,675)	- -	- (16,338)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში სხვა მოძრაობები	- -	11 -	- -	11 -	64 1,414	(8,681) 60	- -	(8,617) 1,474

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები– 2023 წლის 31 დეკემბერი

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)				ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)			
	ეტაპი 1 (12- თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახ ურების ვადის განმავლ ობაში ECL, SICR- თვის)	ეტაპი 3 (მომსახუ რების ვადის განმავლ ობაში ECL, კრედიტ- გაუფასუ რებული)	სულ	ეტაპი 1 (12- თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახ ურები ს ვადის განმავ ლობაშ ი ECL, SICR- თვის)	ეტაპი 3 (მომსახუ რების ვადის განმავლ ობაში ECL, კრედიტ- გაუფასუ რებული)	სულ
ათასი ლარი								
ათასი ლარი								
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:	(3)	(1,222)	-	(1,225)	(1,185)	(20,296)	-	(21,481)
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დარიცხვაზე:								
სავალუტო და სხვა ცვლილებები	-	-	-	-	(46)	(410)	-	(456)
2023 წ. 31 დეკემბერს	4	218	-	222	4,860	894	-	5,754

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები– 2023 წლის 31 დეკემბერი

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხისა და მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები 2022 წლის დასაწყისსა და ბოლოს შორის:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	ეტაპი 1 (12- თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურ რების ვადის განმავლ ობაში ECL, SICR- თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურ რების ვადის განმავლ ობაში ECL, კრედიტ- გაუფასუ- რებული)	სულ	ეტაპი 1 (12- თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურ რების ვადის განმავლ ობაში ECL, SICR- თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურ რების ვადის განმავლობაში ECL, კრედიტ- გაუფასუ- რებული)	სულ
<i>ათასი ლარი</i>								
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	9	1,429	-	1,438	8,949	23,239	-	32,188
<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:</i>								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	-	208	-	208	-	766	-	766
პერიოდის განმავლობაში აღიარება- შეწყვეტილი	-	(150)	-	(150)	-	(1,468)	-	(1,468)
დაფარვები	(3)	-	-	(3)	(2,318)	-	-	(2,318)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	1	120	-	121	(380)	1,920	-	1,540
სხვა მოძრაობები	1	-	-	1	931	-	-	931
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:	(1)	178	-	177	(1,767)	1,218	-	(549)
<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დარიცხვაზე:</i>								
სავალუტო და სხვა ცვლილებები	(1)	(167)	-	(168)	(1,091)	(2,857)	-	(3,948)
2022 წ. 31 დეკემბერს	7	1,440	-	1,447	6,091	21,600	-	27,691

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

პერიოდის განმავლობაში აღიარებული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე გავლენას მრავალი ფაქტორი ახდენს, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია 23-ე შენიშვნაში. ქვემოთ მოცემულია ცხრილში ასახული ძირითადი ცვლილებების ახსნა:

- დამატებითი ანარიცხი პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ახალი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის
- დისკონტის ჩათვლის თანხა დროის გასვლის გამო, რადგან ECL შეფასებულია დღევანდელი ღირებულების საფუძველზე; და
- უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივების სავალუტო გადაანგარიშება და სხვა ცვლილებები;

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში ასახულია იმ ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო რისკის ანალიზი, რომელთა მიმართ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარებულია. ქვემოთ მოცემული სესხების საბალანსო ღირებულება ასევე წარმოადგენს ჯგუფის მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს ამ სესხებთან მიმართებით.

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

	ეტაპი 1 (12- თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
<i>ათასი ლარი</i>				
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- კარგი	4,859	737	-	5,596
- დამაკმაყოფილებელი	-	158	-	158
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	4,859	895	-	5,754
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(4)	(218)	-	(222)
საბალანსო ღირებულება	4,855	677	-	5,532

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები– 2023 წლის 31 დეკემბერი

9 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

	ეტაპი 1 (12- თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
<i>ათასი ლარი</i>				
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- კარგი	6,091	21,460	-	27,551
- დამაკმაყოფილებელი	-	140	-	140
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	6,091	21,600	-	27,691
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(7)	(1,440)	-	(1,447)
საბალანსო ღირებულება	6,084	20,160	-	26,244

საკრედიტო რისკის ძირითადი შკალის თითოეულ კლასს ენიჭება კრედიტუნარიანობის კონკრეტული ხარისხი:

- კარგი – ძლიერი საკრედიტო ხარისხი საშუალო მოსალოდნელი საკრედიტო რისკით;
- დამაკმაყოფილებელი – ზომიერი საკრედიტო ხარისხი დამაკმაყოფილებელი საკრედიტო რისკით.

არცერთი სესხი არ იყო უზრუნველყოფილი ან ვადაგადაცილებული 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის (2022: არცერთი).

10 მარაგები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება შეწონილი საშუალო ღირებულების პრინციპის საფუძველზე.

<i>ათასი ლარი</i>	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
საკვები და სასმელი	1,855	1,767
სასტუმროს მომსახურების მასალები	529	546
სპა მომსახურების მასალები	264	192
სხვა	263	260
სულ მარაგები	2,911	2,765

სასტუმროს საოპერაციო ხარჯებში აღიარებული მარაგების მოხმარებამ (შენიშვნა 17) წლის განმავლობაში, გამოყენებული მასალების სახით, შეადგინა 7,988 ათასი ლარი (2022: 7,365 ათასი ლარი).

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომში აისახება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით, შემცირებული ზარალის ანარიცხით, რომელიც განსაზღვრულია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურება - ჯგუფი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებას ინდივიდუალურად ახორციელებს კონტრაქტის წარსული გადახდის ნიმუშის გათვალისწინებით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისას, ჯგუფი ითვალისწინებს მაკროეკონომიკურ ფაქტორებს, როგორიცაა მშპ-ს არამდგრადობა და უფრო მასშტაბური ეკონომიკური პირობები, ისტორიული გადახდის ქცევასთან, კლიენტების კრედიტუნარიანობასა და ინდუსტრიის სპეციფიკურ ტენდენციებთან ერთად. ინდივიდუალური შეფასება, უპირველეს ყოვლისა, ემყარება ხელმძღვანელობის ექსპერტულ შეფასებას, რომელიც რეგულარულად მოწმდება, რათა შემცირდეს სხვაობა შეფასებებსა და ფაქტობრივ ზარალს შორის.

ათასი ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნა	2,449	2,058
კაპიტალის გაზრდისთვის აქციონერისგან მისაღები მოთხოვნები	900	900
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(399)	(135)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	2,950	2,812
გადახდილი ავანსები	1,951	1,540
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა	4,901	4,352

ჯგუფის საკრედიტო რისკისადმი მაქსიმალური დაქვემდებარება აქტივების კლასის მიხედვით აისახება ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დაჯგუფებულია მსგავსი საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

12 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში და მოთხოვნამდე დეპოზიტებს ბანკებში. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით.

ათასი ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ფულადი სახსრები სალაროში	64	43
ვადიანი დეპოზიტები სამ თვემდე თავდაპირველი დაფარვის ვადით	4,303	-
მიმდინარე ანგარიშები ბანკში	6,397	9,572
სულ	10,764	9,615

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები განთავსებულია 1 ეტაპზე. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისთვის 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის არის ნული (2022: ნული).

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ბანკებში, რომლებსაც აქვთ საკრედიტო რეიტინგი „BB“ Fitch Rating-ის მიხედვით.

ფულადი სახსრები პერიოდის ბოლოს, დენომინირებული იყო:

ათასი ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარი	7,338	5,193
ქართული ლარი	2,919	4,382
სხვა	507	40
სულ	10,764	9,615

13 საწესდებო კაპიტალი

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

საწესდებო კაპიტალი. საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას ჯგუფის სადამფუძნებლო დოკუმენტაციაში. ჯგუფის საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განისაზღვრება ჯგუფის წესდებით. ცვლილებები (მათ შორის ცვლილებები საწესდებო კაპიტალში, მფლობელობაში და ა.შ.) განხორციელდება მხოლოდ ჯგუფის მფლობელის გადაწყვეტილებით.

დამატებითი სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი. დამატებითი სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი წარმოადგენს სხვაობას სააქციო კაპიტალის დარეგისტრირებულ ოდენობასა და მიღებული ფაქტობრივი ანაზღაურების სამართლიან ღირებულებას შორის.

2023 წელს ჯგუფს არ გამოუცხადებია დივიდენდები მფლობელებისთვის (2022: გამოაცხადა 1080 და გადაიხადა 53 ათასი ლარი).

2022 წელს დამატებითი სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი გაიზარდა 8,883 ათასი ლარით, საიდანაც 7,983 ათასი ჯგუფმა მიიღო 2022 წლის განმავლობაში, დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელისგან 900 ათასი ლარის ოდენობით, მოსალოდნელია, რომ მიღებული იქნება 2024 წელს.

2023 წლის 1 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიას გაცემული ჰქონდა სესხი CFL-სთვის (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო) 8,750 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (ძირი 5,169 ათასი აშშ დოლარი და პროცენტი 3,580 ათასი აშშ დოლარი).

2023 წლის 2 ივნისს კომპანიამ სრულად გადაიტანა თავისი გაცემული სესხი CFL-დან Silk Road Group Holdings-ზე (SRGH), რომელიც შემდგომში, 2023 წლის 28 ივნისს გადაეცა შპს Silk Real Estate-ს, 8,787 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (ძირი 5,169 ათასი აშშ დოლარი და პროცენტი 3,617 ათასი აშშ დოლარი).

2023 წლის 28 ივნისს შპს Silk Real Estate-მა გადაწვიტა შეემცირებინა კომპანიის კაპიტალი 20,941 ათასი ლარით, რამაც გამოიწვია კომპანიის საწესდებო კაპიტალისა და დამატებითი სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალის კაპიტალის ნულამდე შემცირება, ხოლო დარჩენილი 854 ათასი ლარი აღირიცხა პირდაპირ გაუნაწილებელ მოგებაში, როგორც კომპანიის მფლობელთან განხორციელებული ოპერაციის გავლენა.

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები– 2023 წლის 31 დეკემბერი

14 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების შეჯერება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ჯგუფის ვალდებულებების მოძრაობის ანალიზი ყოველი წარდგენილი პერიოდისთვის. აღნიშნული ვალდებულებების მუხლებია, რომლებიც ასახულია ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგების ფინანსური საქმიანობის ნაწილში:

<i>ათასი ლარი</i>	ნასესხები სახსრები	საიჯარო ვალდებულებები
ფინანსური საქმიანობის ვალდებულებები 2022 წლის 1 იანვრისთვის	5,143	1,586
ფულადი ნაკადები, გადახდილი პროცენტის გარდა	(4,234)	(310)
პროცენტის დარიცხვა	151	161
პროცენტის გადახდები	(783)	(158)
იჯარის მოდიფიკაციისა და აღიარების შეწყვეტის გავლენა*	-	(104)
სავალუტო ზარალი	(83)	-
ფინანსური საქმიანობის ვალდებულებები 2023 წლის 1 იანვრისთვის	194	1,175
ფულადი ნაკადები, გადახდილი პროცენტის გარდა	-	(308)
პროცენტის დარიცხვა	34	120
პროცენტის გადახდები	-	(92)
იჯარის მოდიფიკაციისა და აღიარების შეწყვეტის გავლენა*	-	(75)
სავალუტო ზარალი	(21)	-
ფინანსური საქმიანობის ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბერს	207	820

15 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაქტის ასრულებს თავის მოვალეობებს ხელშეკრულების ფარგლებში და იგი თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომში გატარდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ათასი ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო ვალდებულება	20,479	21,385
დარიცხული ვალდებულებები	828	984
გადასახდელი დივიდენდები	587	1,065
სულ ფინანსური ვალდებულებები ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	21,894	23,434
მიღებული ავანსები	145	559
დარიცხული თანამშრომელთა სარგებლის ხარჯები	161	92
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	22,200	24,085

1,417 ათასი ლარის ოდენობის (2022 წელი: 94 ათასი ლარი) სავაჭრო ვალდებულებები დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში. ფულადი ფინანსური ვალდებულებების სავალუტო რისკის ზემოქმედების ანალიზისთვის იხილეთ შენიშვნა 25.

16 სასტუმრო მომსახურების ამონაგები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ჯგუფი თავის მომხმარებლებს სთავაზობს ოთახის და საკონფერენციო დარბაზის დაქირავებას, საკვებს და სასმელს და სპა მომსახურებას. შემოსავალი აღიარებულია დღგ-ს და ფასდათმობების გარეშე.

ამონაგები ოთახებიდან და საკონფერენციო დარბაზიდან აღიარდება დროთა განმავლობაში, ოთახების გაქირავებიდან მიღებული ამონაგების შემთხვევაში სტუმრების განთავსების დასრულებული ღამეების რაოდენობის მიხედვით, ხოლო საკონფერენციო დარბაზის ამონაგების შემთხვევაში- საკონფერენციო დარბაზების დაქირავების პერიოდის მიხედვით. ჯგუფს აქვს სტანდარტული და სპეციალური ტარიფები ოთახისა და საკონფერენციო დარბაზის გაქირავებისთვის. სპეციალური ტარიფები შეიძლება შეთავაზებული იყოს გაყიდვებისა და ჯავშნების დეპარტამენტების მიერ სპეციალური სტუმრებისთვის, კორპორაციული კლიენტებისთვის და ჯგუფებისთვის, ან სხვა სარეკლამო აქტივობების ფარგლებში.

საკვებისა და სასმელების გაყიდვებისთვის, ამონაგების აღიარება ჩვეულებრივ ხდება მომხმარებლის მიერ პროდუქტის მიღებისას დროის გარკვეულ მომენტში, იმ ფასის შესაბამისი თანხით, რომელიც შეყვანილია საოპერაციო სისტემაში.

ამონაგები სპა და სხვა მომსახურების გაწევიდან აღიარდება დროთა განმავლობაში, გამოყენებული მომსახურების პერიოდის საფუძველზე.

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფი კორპორაციულ მომხმარებლებს სთავაზობს საკრედიტო პირობებს, მაქსიმალური 30 დღიანი ვადით. ინდივიდუალური კლიენტები ავანსად გადახდას ან ანგარიშფაქტურის ანგარიშსწორებას ახორციელებენ პროდუქტისა და მომსახურების მიღებისთანავე. შედეგად, ჯგუფი არ აკორექტირებს არც ერთი ოპერაციის ფასს ფულის დროითი ღირებულებისთვის.

ჯგუფი ამონაგებს აწარმოებს დროთა განმავლობაში და დროის გარკვეულ მომენტში პროდუქციის და მომსახურების გადაცემიდან შემდეგ ძირითად პროდუქციის ხაზებში:

ათასი ლარი	2023	2022
ამონაგები ოთახებიდან და საკონფერენციო დარბაზიდან	35,267	33,234
საკვების და სასმელის გაყიდვა	27,524	23,781
ამონაგები სპა-დან	3,016	2,774
სხვა	2,787	2,170
სულ სასტუმრო მომსახურების ამონაგები	68,594	61,959

ამონაგების აღიარების დრო შემდეგია:

ათასი ლარი	2023	2022
დროის გარკვეულ მომენტში	27,524	23,781
დროთა განმავლობაში	41,070	38,178
სულ ამონაგები	68,594	61,959

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები– 2023 წლის 31 დეკემბერი

16 სასტუმრო მომსახურების ამონაგები (გაგრძელება)

სხვადასხვა გეოგრაფიული ადგილმდებარეობებიდან წარმოქმნილი ამონაგები შემდეგია:

ათასი ლარი	2023	2022
თბილისის სასტუმროს მომსახურების ამონაგები	49,229	42,228
ბათუმის სასტუმროს მომსახურების ამონაგები	19,365	19,731
სულ ამონაგები	68,594	61,959

16 სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები

ათასი ლარი	2023	2022
გამოყენებული მასალები	7,988	7,365
სასტუმროს მართვის საფასური*	3,424	3,441
პროფესიული მომსახურების საფასური	3,129	3,432
კომუნალურები	3,103	3,111
მარაგები	2,980	2,771
როიალტის საფასური	1,972	1,847
საბანკო და სხვა საკომისიო	1,996	1,765
რემონტი და მოვლა-შენახვა	1,334	1,173
მენარდეს საფასური	1,027	1,088
მარკეტინგის საფასური*	1,012	934
მედია და სარეკლამო ხარჯები	580	382
უსაფრთხოების ხარჯი	521	475
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	243	146
ტრანსპორტირების ხარჯი	219	169
სხვა ხარჯები	2,134	1,616
სულ სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	31,662	29,715

* სასტუმროს ოპერაციების მართვისთვის ჯგუფი ყოველწლიურად უხდის მართვის საფასურს Rezidor Hotels U.K Limited-ს. ეს შეიცვალა 2021 წელს, მართვის საფასურს ახლა იღებს შპს Silk Hospitality და სასტუმრო Rezidor იღებს მხოლოდ როიალტის საფასურს (ოთახის შემოსავლის 5%) და მარკეტინგის მომსახურების საფასურს (ოთახის შემოსავლის 2.5%). შპს Silk Hospitality-სთვის გადასახდელი საფასური ცვალებადია და განისაზღვრება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით (ამონაგების 1.5% და სასტუმროს მიერ გამოთქმული საოპერაციო მოგების 5%).

პროფესიული მომსახურების საფასური მოიცავს 227 ათას ლარს (2022: 227 ათასი ლარი) - საფასური აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა პროფესიული მომსახურებისთვის, როგორც ეს განსაზღვრულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

17 ცვლადი ქირავნობის ხარჯი

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

ცვლადი ქირავნობის ხარჯი. ჯგუფი იჯარით იღებს სასტუმროს შენობას. ხელშეკრულება შეიცავს როგორც საიჯარო, ასევე არასაიჯარო კომპონენტებს. ცვლადი იჯარის გადახდები აღიარებულია ხარჯად წრფივი მეთოდის საფუძველზე.

ზოგიერთი საკუთრების იჯარა შეიცავს ცვლად გადახდის პირობებს, რომლებიც დაკავშირებულია ამონაგებთან. გადახდის ცვლადი პირობები გამოიყენება სხვადასხვა მიზეზის გამო, მათ შორის ფიქსირებული ხარჯების ბაზის მინიმუმაციისთვის. ცვლადი იჯარის გადასახადები, რომლებიც დამოკიდებულია ამონაგებზე, აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში, იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ადგილი აქვს ამ გადახდების გამომწვევ გარემოებას.

ცვლად საიჯარო გადასახდელებთან დაკავშირებული ხარჯები, რომლებიც არ შედის საიჯარო ვალდებულებებში. ცვლადი იჯარის ხარჯი 2023 წლისთვის იყო 18,377 ათასი ლარი (2022: 16,109 ათასი ლარი).

18 ფინანსური შემოსავალი

ათასი ლარი	2023	2022
საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	1,324	2,546
გაცემული სესხების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის		-
აღიარებაშეწყვეტილი ანარიცხი	1,253	
წმინდა შემოსულობა გაცემული სესხების ვადაზე ადრე		931
ანგარიშსწორებიდან	1,266	
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ანგარიშებზე	284	89
შემოსულობა იჯარის ვალდებულების მოდიფიკაციაზე	146	-
სხვა ფინანსური შემოსულობა/(ზარალი)	-	84
ფინანსური შემოსავალი, რომელიც აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში	4,273	3,650

19 ფინანსური ხარჯები

ათასი ლარი	2023	2022
წმინდა სავალუტო ზარალი	(721)	(3,660)
ზარალი გაცემული სესხების თავდაპირველი აღიარებისას	-	(702)
ზარალი გაცემული სესხების მოდიფიცირებისას	(29)	(181)
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	(34)	(161)
საპროცენტო ხარჯი საჯარო ვალდებულებებზე	(120)	(151)
სულ ფინანსური ხარჯები, რომლებიც აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში	(904)	(4,856)

20 მოგების გადასახადი

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ძალაში შესული ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფაქტობრივად ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად.

ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსილ' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აიგროსება' შემადგენელი 5%-იანი გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას მთლიან თანხაზე, შემცირებული შესაბამისი საგადასახადო კრედიტის თანხით, რომელიც გამოითვლება, როგორც დასაბეგრ მოგებაზე, იმავე პერიოდში მთლიანი წმინდა მოგების საპირისპიროდ, გამოცხადებული და გადახდილი კორპორატიული მოგების გადასახადის წილი, გამრავლებული გასანაწილებელ დივიდენდებზე. თუმცა, საგადასახადო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს განაწილებულ დივიდენდებზე ფაქტიურ მოგების გადასახადს. დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც იმ პერიოდის მოგების გადასახადის ხარჯი, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად დივიდენდების გადახდის სამართლიანი თარიღისა და პერიოდისა, როდესაც დივიდენდის გადახდა მოხდა. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადით იბეგრება ის ხარჯები ან სხვა გადახდები, რომელიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება და წარმომადგენლობით დანახარჯები, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მაქსიმალურ ოდენობას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებულ კომპანიებზე გადახდილი ავანსები და ამ კომპანიებთან განხორციელებული სხვა გარკვეული ოპერაციები ისევე, როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, რომლებიც შემცირებულია აქტივებზე ან მომსახურებებზე მოთხოვნილი საგადასახადო ჩათვლებით, შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე, ან ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხების ამოღების შესაძლებლობის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებული საწარმოებისთვის გადახდილი ავანსების სანაცვლოდ, აღირიცხება გადასახადებში, მოგების გადასახადის გარდა, საოპერაციო ხარჯების ნაწილში.

21 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

სასამართლო დავები. საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, ზოგჯერ შეიძლება მიღებულ იქნას პრეტენზიები ჯგუფის წინააღმდეგ. ხელმძღვანელობას, თავისი შეფასებების და ორივე, შიდა და გარე პროფესიული რჩევის საფუძველზე, მიაჩნია, რომ პრეტენზიებთან დაკავშირებით არ წარმოიქმნება რაიმე არსებითი ზარალი რომელიც გადააჭარბებს ანარცხებს, რომლებიც შექმნილია წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საგადასახადო გაუთვალისწინებელი მოვლენები. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება კანონმდებლობის ხშირი ცვლილებით, ოფიციალური დოკუმენტების გამოცემით და სასამართლოს გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ხშირად ბუნდოვანია, ურთიერთსაწინააღმდეგო და ექვემდებარება მრავალგვარ ინტერპრეტაციას სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადების მიმოხილვასა და მოკვლევას მთელი რიგი სახელმწიფო ორგანოები ახორციელებენ, რომელთაც გააჩნიათ მკაცრი ჯარიმების, საურავებისა და საპროცენტო ხარჯის დაკისრების უფლებამოსილება. საგადასახადო წელი საგადასახადო ორგანოების მიერ შესაძლებელია შემოწმდეს სამი მომდევნო კალენდარული წლის განმავლობაში, ზოგ შემთხვევაში კი - უფრო დიდი ხნის მანძილზე. ამ პირობებიდან გამომდინარე საქართველოში შეიძლება წარმოიქმნას ისეთი საგადასახადო რისკები, რომლებიც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანი იქნება, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში.

გაურკვეველი საგადასახადო მდგომარეობა. ხელმძღვანელობა ჯგუფის გაურკვეველ საგადასახადო მდგომარეობას აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღიარდება მოგების გადასახადის მდგომარეობისთვის, რაც განისაზღვრება ხელმძღვანელობის მიერ, ვინაიდან მეტად სავარაუდოა, რომ ეს გახდება მიზეზი გამოწვევებისა და დამატებითი გადასახადების დაკისრების საგადასახადო ორგანოების მხრიდან. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ამჟამად ძალაშია ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი მოგების გადასახადის პოზიციების კორექტირება აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯში.

ვალდებულებები. 2019 წლის 30 იანვარს, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულმა საწარმოებმა სს „New Hotel, შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი“, შპს Argo Management, შპს Limoni Real Estate და შპს Medea Operating Company, გააფორმეს საკრედიტო ხაზის გენერალური ხელშეკრულება სს თიბისი ბანკთან. ხელშეკრულების თანახმად, თითოეული საწარმოო ხდება სოლიდარულად ვალდებული ამ საკრედიტო ხაზის გენერალური ხელშეკრულების მიხედვით გაცემული ნებისმიერი საკრედიტო პროდუქტისთვის, იმ შემთხვევაში, თუ საკრედიტო პირობების შესრულება იმ საწარმოს მიერ, რომელმაც თავდაპირველად მიიღო ეს კრედიტი, ვერ მოხერხდა.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს Medea Operating Company-ს აქვს 14,071 ათასი აშშ დოლარის (2022: 21,537 ათასი ლარი და 4,152 ათასი აშშ დოლარი) ოდენობის დაუფარავი ნასესხები სახსრების ნაშთი.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სს New Hotel -ს აქვს 9,963 ათასი ლარის, 752 ათასი აშშ დოლარის და 11,983 ათასი ევროს ოდენობის დაუფარავი ნასესხები სახსრების ნაშთი (2022: 10,347 ათასი ლარი, 5,067 ათასი აშშ დოლარი და 12,262 ათასი ევრო).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს Limoni Real Estate-ს არ აქვს დაუფარავი ნასესხები სახსრების ნაშთი (2022: 39,361 ათასი ლარი).

2018 და 2019 წლებში კომპანია გახდა საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოს შპს Limoni Real Estate-ის გარანტი სს „თიბისი ბანკიდან“ მოპოვებული ნასესხები სახსრებისთვის. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს Limoni Real Estate-ს არ აქვს დაუფარავი ნასესხები სახსრების ნაშთი (2022: 200 ათასი ლარი).

23 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს Silk Real Estate-მა გამოუშვა ობლიგაციები 40,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, ორი 20,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის ტრანშით. პირველი ტრანში გამოიცა 2023 წლის აპრილში, რომელსაც გააჩნია კუპონი 9.00% ყოველწლიურად (ბრუტო) 3 წლის ვადით. მეორე ტრანში გაიცა 2023 წლის სექტემბერში წლიური 9.25%-ით. კომპანია არის შპს Silk Real Estate-ის დავალიანების გარანტორი.

გარანტირებული სესხებითა და მშობელი საწარმოს ობლიგაციების ვალდებულებებით დაკავშირებული მხარეების საკრედიტო ხარისხის ინფორმაციის შეფასებისას, როგორცაა მათი ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება და ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები, ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არ არის არსებითი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებები და კომპანიის 100%-იანი წილი დაგირავებული იყო როგორც უზრუნველყოფა სს თიბისი ბანკიდან ნასესხები სახსრებისთვის.

კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულებები. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ გააჩნდა სახელშეკრულებო კაპიტალური ხარჯების ვალდებულება (2022: ნული).

კლიმატის ცვლილების გათვალისწინება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ ყურადღება გაამახვილა გლობალურ ინფორმირებულობასა და საზრუნავზე კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია ფინანსურ ანგარიშგებებზე, კომპანიის საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე მომავალი ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა აგრძელებს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს მათ კომპანიის სიცოცხლისუნარიანობის უზრუნველსაყოფად.

22 ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან (საკრედიტო საბაზრო და ლიკვიდურობის რისკები), საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო განაკვეთის და სხვა ფასის რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

საკრედიტო რისკი. ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკს. საკრედიტო რისკის ზემოქმედება წარმოიქმნება ჯგუფის მიერ საკრედიტო პირობებით მომსახურების გაყიდვის შედეგად და კონტრაქტებთან სხვა ოპერაციების შედეგად, რომლებიც წარმოქმნიან ფინანსურ აქტივებს. კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფის სამეურნეო საქმიანობის უდიდესი რისკია; ამიტომ, ხელმძღვანელობა ყურადღებით ახორციელებს საკრედიტო რისკის მართვას.

რისკის მართვის მიზნებისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება რთულია და გულისხმობს მოდელების, რადგან რისკი იცვლება საბაზრო პირობების მიხედვით, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებისა და დროის გამოყენებას. აქტივების პორტფელის საკრედიტო რისკის შეფასება მოიცავს დეფოლტების ალბათობის დამატებით შეფასებას, ისევე როგორც დაკავშირებული კოეფიციენტებისა და პარტნიორებს შორის დეფოლტის კორელაციის შეფასებას.

ზღვრები. ჯგუფი თავისი საკრედიტო რისკის სტრუქტურას ქმნის პარტნიორებთან დაკავშირებით მისაღები რისკის ზღვრის დაწესებით. საკრედიტო რისკის ზღვრების დაწესება ხელმძღვანელობის მიერ რეგულარულად მტკიცდება. მსგავსი რისკების მონიტორინგი ხორციელდება და ექვემდებარება პერიოდულად გადახედვას.

საკრედიტო ზღვრები ხელმძღვანელობის მიერ გაანალიზდება და მტკიცდება. საკრედიტო რისკისადმი დაქვემდებარების მონიტორინგის მიზნით, რეგულარული ანგარიშები მზადდება სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ყურადღებას ამახვილებს კლიენტის ფინანსურ მაჩვენებლებზე. კრედიტუნარიანობის გაუარესებული მაჩვენებლის მქონე კლიენტებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედება ეცნობება და განიხილება ხელმძღვანელობის მიერ. ჯგუფის ხელმძღვანელობა განიხილავს კონტრაქტების შესრულების შედეგებს და აკვირდება ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციას. ხელმძღვანელობა მონიტორინგს უწევს და საკრედიტო რისკის კონცენტრაციას შენიშვნებში განმარტავს ისეთი მოხსენებების მოპოვების საფუძველზე, სადაც ჩამოთვლილია კონტრაქტების რისკებისადმი დაქვემდებარება, რომელთა აგრეგირებული ნაშთები აღემატება ჯგუფის წმინდა აქტივების 10%-ს.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. 2023 წლის 31 დეკემბერს ჯგუფს არ ჰყავდა კონტრაქტები (2022 წლის 31 დეკემბერი: არცერთი) აგრეგირებული მოთხოვნების ნაშთებით, რომელიც აღემატება ჯგუფის წმინდა აქტივების 10%-ს.

გაცემული სესხები. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ სესხები გასცა ელტ დაკავშირებულ მხარეზე (2022 წლის 31 დეკემბერი: ორი დაკავშირებული მხარე), რომლის ნაშთები აღემატება კომპანიის წმინდა აქტივების 10%-ს. ნაშთების ჯამური მოცულობა იყო 5,532 ათასი ლარი (2022 წლის 31 დეკემბერი: 25,926 ათასი ლარი) ან გაცემული სესხების მთლიანი თანხის 88% (2022 წლის 31 დეკემბერი: 94%).

22 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფის საბანკო დეპოზიტები განთავსებულია მხოლოდ ორ ბანკში (2021 წლის 31 დეკემბერი: ორი ბანკი), რითაც კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკის შეზღუდულ კონცენტრაციას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება.

ECL, რომელიც ხელმძღვანელობის მიერ ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვისაა შეფასებული, წარმოადგენს შეფასებას დროის მომენტში, ნაცვლად ციკლის განმავლობაში შეფასებებისა, რომლებიც საზოგადოდ გამოიყენება რეგულირების მიზნებისთვის.

ჯგუფი ECL-ის შესაფასებლად ორ მიდგომას იყენებს: (i) სავაჭრო მოთხოვნების ინდივიდუალურ საფუძველზე შეფასება (შენიშვნა 12); (ii) გაცემული სესხებისთვის (შენიშვნა 10) ხელმძღვანელობა იყენებს პორტფელის საფუძველზე შეფასებას.

საბაზრო რისკი. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან: (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) საპროცენტო განაკვეთებთან და (გ) წილობრივ ინვესტიციებთან მიმართებაში, ამასთან ყველა მათგანს გააჩნია საერთო და სპეციფიკური საბაზრო ცვლილებების რისკი. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას, ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. ჯგუფი ექვემდებარება გავრცელებული ვალუტის კურსის რყევების ზემოქმედებას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

სავალუტო რისკთან მიმართებით ხელმძღვანელობა ვალუტების მიხედვით და მთლიანობაში ადგენს რისკის ზღვრულ დონეს. პოზიციები მონიტორინგი ყოველთვიურად ხორციელდება. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკი საბალანსო თარიღისთვის:

	2023 წლის 31 დეკემბერი			2022 წლის 31 დეკემბერი		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ათასი ლარი						
ქართული ლარი	7,471	(21,700)	(14,229)	7,580	(24,686)	(17,106)
აშშ დოლარი	12,160	(998)	11,162	31,008	(153)	30,855
ევრო	316	(470)	(154)	40	(133)	(93)
სულ	19,947	(23,170)	(3,221)	38,628	(24,972)	13,656

ზემოთხსენებული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. ითვლება, რომ ინვესტიციები კაპიტალში და არაფულად აქტივებში სავალუტო რისკის არსებით ზრდას არ გამოიწვევს.

მომდევნო ცხრილი წარმოადგენს კაპიტალისა და მოგების ან ზარალის მგრძნობელობას უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსების შესაძლო ცვალებადობის მიმართ, რომლებიც გამოყენებულია საბალანსო თარიღისთვის ჯგუფის სამუშაო ვალუტასთან დაკავშირებით, ყველა სხვა ცვლადების უცვლელად დარჩენის შემთხვევაში:

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები– 2023 წლის 31 დეკემბერი

22 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

<i>ათასი ლარი</i>	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	1,116	3,086
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით	(1,116)	(3,086)

რისკისადმი დაქვემდებარება გამოთვლილია მხოლოდ ჯგუფის შესაბამისი საწარმოს სამუშაო ვალუტის გარდა სხვა ვალუტაში დენომინირებულ ფულად ნაშთებზე.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს გააჩნია გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავლენის რისკი. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკები. ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აგრეგირებული თანხა საბალანსო ღირებულებით, რომელიც დაჯგუფებულია საპროცენტო განაკვეთის სახელშეკრულებო გადაფასების ან დაფარვის ვადების მიხედვით.

<i>ათასი ლარი</i>	მოთხოვნა 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2023 წლის 31 დეკემბერი					
სულ ფინანსური აქტივები	15,665	-	-	5,532	21,197
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(22,509)	(512)	(207)	-	(23,228)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2023 წლის 31 დეკემბერს	(6,844)	(512)	(207)	5,532	(2,031)
2022 წლის 31 დეკემბერი					
სულ ფინანსური აქტივები	12,865	-	18,646	7,598	39,109
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(23,912)	(290)	(770)	-	(24,972)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2022 წლის 31 დეკემბერს	(11,047)	(290)	17,876	7,598	14,137

ლიკვიდობის რისკი. ჯგუფის მიდგომა ლიკვიდობის მართვის მიმართ არის ის, რომ უზრუნველყოს, რამდენადაც ეს შესაძლებელია, ყოველთვის ჰქონდეს საკმარისი ლიკვიდობა თავისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად ვადის დადგომისას, როგორც ნორმალურ, ისე დაძაბულ პირობებში, მიუღებელი ზარალის ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ლიკვიდობის რისკის გონივრული მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების შენარჩუნებას და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას საკრედიტო საშუალებების ადეკვატური ოდენობის მეშვეობით. ჯგუფის მოკლევადიანი ვალდებულებებისა და მოკლევადიანი აქტივების უმეტესი ნაწილი განპირობებულია დაკავშირებული მხარეების მიერ და ამიტომ ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ეს უზრუნველყოფს ჯგუფის საკმარის მოქნილობას გადახდებისა და მიღებული ფულადი სახსრების ვადებთან დაკავშირებით, რაც საჭიროა სამომავლოდ ბიზნესის ადეკვატური ლიკვიდობის უზრუნველსაყოფად.

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები– 2023 წლის 31 დეკემბერი

22 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში ნაჩვენებია ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის, მათი დარჩენილი საკონტრაქტო დაფარვის ვადების მიხედვით. დაფარვის ვადის ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებების თანხები წარმოადგენენ საკონტრაქტო, არადისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. მსგავსი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახული თანხებისაგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახული თანხები ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

<i>ათასი ლარი</i>		მოთხოვნა 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური						
ვალდებულებები						
სავაჭრო და სხვა		22,143	-	-	-	22,389
ვალდებულება	17					
სესხები და ნასესხები	15	-	-	207	-	206
სახსრები						
საიჯარო ვალდებულებები	9	308	512	-	-	820
მშობლის ობლიგაციების						
ვალდებულებები		-	-	103,500	-	103,500
დაკავშირებული მხარეების						
გარანტირებული ნასესხები						
სახსრები		-	-	-	61,709	61,709
სულ სამომავლო		22,451	512	103,707	61,709	188,624
გადახდები						

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

<i>ათასი ლარი</i>		მოთხოვნა 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური						
ვალდებულებები						
სავაჭრო და სხვა	17					23,504
ვალდებულება		23,504	-	-	-	
სესხები და ნასესხები	15					194
სახსრები		-	-	194	-	
საიჯარო ვალდებულებები	9	309	290	576	-	1,175
დაკავშირებული მხარეების					131,723	131,723
გარანტირებული ნასესხები						
სახსრები		-	-	-		
ფინანსური						
ვალდებულებები						
სულ სამომავლო						156,596
გადახდები		23,813	290	770	131,723	

23 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას, ჯგუფის მიზანი არის მისი უნარის დაცვა, გააგრძელოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება მესაკუთრეებისთვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის და კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურის შენარჩუნება, რათა შეამციროს კაპიტალის ღირებულება. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის, ჯგუფმა, შეიძლება შეცვალოს მესაკუთრეებისთვის დივიდენდების გადახდის ოდენობა, შეიძლება მესაკუთრეს დაუბრუნოს კაპიტალი ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიერ მართული კაპიტალის ოდენობა იყო 16,874 ათასი ლარი (2022 : 32,163 ათასი ლარი;).

24 სამართლიანი ღირებულების შეფასება

სამართლიანი ღირებულების შეფასებების ანალიზი სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი რესურსი დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ., ფასები) ან ირიბად (მაგ., წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ არადაკვირვებადი მონაცემები). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს განსჯას. თუ სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება მე-3 დონეა. შეფასების მონაცემის მნიშვნელობა ფასდება, მთლიანობაში სამართლიანი ღირებულების შეფასების საპირისპიროდ.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა სამართლიანი ღირებულება უნდა აისახოს განმარტებით შენიშვნებში. იმ აქტივების და ვალდებულებების, რომლებიც არ ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულების ანალიზი, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება შემდეგია:

	2023 წლის 31 დეკემბერი				2022 წლის 31 დეკემბერი			
	პირველი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	საბალანსო ღირებულება	პირველი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	საბალანსო ღირებულება
ათასი ლარი								
აქტივები								
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	64	10,700	-	10,764	43	9,572	-	9,615
- გაცემული სესხები	-	5,532	-	5,532	-	26,244	-	26,244
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	3,651	-	3,651	-	2,823	-	2,823
სულ ფინანსური აქტივები	64	19,883	-	19,947	43	38,639	-	38,682
ვალდებულებები								
- ნასესხები სახსრები	-	207	-	207	-	194	-	194
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	22,186	-	22,186	-	23,526	-	23,526
სულ ფინანსური ვალდებულებები	-	22,393	-	22,393	-	23,720	-	23,720

ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი **მმართველობის ანგარიშგება-საქმიანობის მიმოხილვა 2023**

1. ჯგუფის ბიზნესის განვითარება, შესრულება და მდგომარეობა

შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაარსდა 2010 წლის 9 აგვისტოს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საქართველოში, თბილისში მდებარე სასტუმრო Radisson Blu-ს (თბილისის სასტუმრო) ოპერირება. 2021 წლის 2 აპრილს სასტუმროს მართვის საერთაშორისო ხელშეკრულება გაფორმდა შპს Silk Hospitality-სთან, დაკავშირებულ მხარესთან, რომელმაც შეცვალა შპს Rezidor Hotels UK, როგორც სასტუმროს ოპერატორი, საკომისიოებით, რომელიც შედგება კომპანიის მიერ გამომუშავებული ამონაგების 1,5%-ისა და საოპერაციო მოგების 5%-ისგან. ახალი ხელშეკრულების თანახმად, შპს Rezidor Hotels UK კომპანიისთვის ახორციელებს მარკეტინგულ მომსახურებას და შესრულების ხარისხის პერიოდულ შემოწმებას.

ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის 100% შვილობილი საწარმო, შპს არგო მენეჯმენტი (შემდგომში ერთობლივად მოხსენიებული როგორც „ჯგუფი“), დაარსდა 2010 წლის 30 ნოემბერს საქართველოში. შპს არგო მენეჯმენტმა გააფორმა გრძელვადიანი საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება შპს Medea Operating Company-თან, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან, იჯარით აიღო სასტუმროს შენობა, რომელიც მდებარეობს ბათუმში, საქართველოში და გააფორმა მართვის ხელშეკრულება Rezidor Hotels U.K. Limited-თან, რომელიც პასუხისმგებელია Radisson Blu Batumi-ს (ბათუმის სასტუმრო) ბრენდის ქვეშ სასტუმროს ყოველდღიურ ოპერირებაზე. სასტუმრო ფუნქციონირებს 2011 წლის ივლისიდან.

2021 წლის 27 იანვარს ხელი მოეწერა ახალ ხელშეკრულებას Rezidor Hotels U.K. Limited-თან, რომლის მიხედვითაც Rezidor აღარ იქნება პასუხისმგებელი სასტუმროს ოპერირებაზე, და მხოლოდ მარკეტინგის მომსახურებას და პერიოდულ შესრულების ხარისხის ინსპექტირებას განახორციელებს. მართვის ახალი ხელშეკრულება გაფორმდა დაკავშირებულ მხარესთან, შპს Silk Hospitality. ხელშეკრულების თანახმად, შპს Silk Hospitality მართავს სასტუმროს ოპერაციებს და იღებს შპს არგო მენეჯმენტის მიერ გამომუშავებული ამონაგების 1,5%-ს და საოპერაციო მოგების 5%-ს, მომსახურების საფასურის სახით.

2023 წელს ჯგუფმა დააფიქსირა 68,594 ათასი ლარის ოდენობის ამონაგები, რაც დაახლოებით 11% -ით მეტია 2022 წლის 61,959 ათასი ლარის ოდენობის ამონაგებთან შედარებით. საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე, მთლიანი ამონაგების 51% მოდის ოთახებისა და საკონფერენციო დარბაზის გაქირავებაზე, 40% საკვებისა და სასმელების გაყიდვებზე და დარჩენილი 9% არის სხვა ამონაგები. 2023 ფინანსური წლის მოგებამ შეადგინა 4,178 ათასი ლარი, ხოლო 2022 წლისთვის 1,394 ათასი ლარი.

2. ჯგუფის სამომავლო განვითარების გეგმები

2023 წელს კომპანია ძირითადად ორიენტირებული იქნება გაყიდვების გაზრდაზე და საოპერაციო მაჩვენებლების გაუმჯობესებაზე.

3. ჯგუფის მიერ განხორციელებული კვლევისა და განვითარების მიმოხილვა

2023 და 2022 წლებში ჯგუფი არ იყო ჩართული რაიმე სახის კვლევისა და განვითარების საქმიანობაში.

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი
მმართველობის ანგარიშგება-საქმიანობის მიმოხილვა 2023

4. ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს არ აქვს ფილიალები.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი შემდეგია:

	ლარი 000'	2023	2022	ცვლილების განმარტება
1	ამონაგები	68,594	61,959	საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობა
2	შედგები საოპერაციო საქმიანობიდან	1,862	2,315	საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობა
3	საოპერაციო მოგება %	2.7%	3.7%	საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობა
4	REVPAR**	237	222	საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობა
5	AHR***	356	344	საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობა

* შემოსავლები პროცენტამდე, გადასახადებამდე, ცვეთამდე და ამორტიზაციამდე **ამონაგები ხელმისაწვდომი ოთახებიდან

** ნომრის საშუალო ღირებულება

მთავარი არაფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი:

	2023	2022
დაკავებულობის %	66.5%	64.6%

(i) *თანამშრომლებთან ურთიერთობა.* ჯგუფში დასაქმებული თანამშრომლების რაოდენობა 420-430-ის ფარგლებშია. ჯგუფს აქვს კარგად სტრუქტურირებული დაქირავების პოლიტიკა და ჯგუფის მიერ დაქირავებულია მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილების და უნარების მქონე კანდიდატები.

(ii) *ურთიერთობა მომწოდებლებთან და მომხმარებლებთან.* ჯგუფმა ძლიერი პროფესიული ურთიერთობა დაამყარა მომხმარებლებთან მომხმარებელზე ზრუნვის, ერთგულების და ხარისხიანი მომსახურების დემონსტრირების გზით.

(iii) *ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოსთან.* ჯგუფის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად არის მართული. ჯგუფის ბუღალტრული აღრიცხვის განყოფილება დაკომპლექტებულია საგადასახადო კანონმდებლობასთან დაკავშირებით ხანგრძლივი გამოცდილების მქონე თანამშრომლებით, რომლებიც რეგულარულად ესწრებიან გადასახადებთან დაკავშირებულ სხვადასხვა ტრენინგებს, რომლებიც საქართველოში ტარდება უმაღლესი კატეგორიის აუდიტორული კომპანიების მიერ, რათა თვალყური ადევნონ საგადასახადო კანონმდებლობას, რომელიც გავლენას ახდენს ჯგუფზე.

6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2023 და 2022 წლებში ჯგუფის მიერ საკუთარი აქციების შეძენას ადგილი არ ჰქონია.

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი მმართველობის ანგარიშგება-საქმიანობის მიმოხილვა 2023

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტებები

- ჯგუფის ლიდერის პოზიცია ბაზარზე და ძლიერი ფინანსური მაჩვენებლები განპირობებულია რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორით:
 - მომსახურება და მომხმარებელთა კმაყოფილება – როგორც უკვე აღინიშნა, ჯგუფის ხელმძღვანელობა საკმარის ყურადღებას უთმობს თანამშრომლების კვალიფიკაციას, რომლებიც კარგად მომზადებული პროფესიონალები არიან;
 - სასტუმროების ხელმძღვანელობა სასტუმროების ხელმძღვანელობას ინდუსტრიაში მუშაობის საკმარისი გამოცდილება აქვს და ისინი 100%-ით არიან ჩართულნი ყოველდღიურ საქმიანობაში, რაც იძლევა ბიზნესში ცვლილებების თვალყურის მიდევნების და მათ მიმართ მოქნილობის საშუალებას;
 - ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია – ჯგუფმა მოახერხა ქართულ ბაზარზე ძლიერი ბრენდის სახელის შენარჩუნება, რომელიც აღიქმება ხარისხის, პროფესიონალიზმისა და სათანადო ზრუნვის სინონიმად.
- სასტუმროს ქირის საფასური გამოითვლება მთლიანი ამონაგების პროცენტებში (26.0% და 22.5% თბილისის სასტუმროსთვის და ბათუმის სასტუმროსთვის, შესაბამისად).
- სასტუმროს ოპერაციების მართვისთვის ჯგუფის საწარმოები ყოველწლიურად უხდიან მართვის საფასურს შპს Silk Hospitality-ს. მართვის საფასური ცვალებადია და განისაზღვრება სასტუმროს მუშაობის შედეგების მიხედვით. 2023 წელს მართვის საფასურმა შეადგინა 3,424 ათასი ლარი.

8. ჯგუფის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი. ჯგუფის გაყიდვების უმეტესი ნაწილი ხორციელდება ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორების სახით, მომხმარებლისთვის მომსახურების მიწოდებამდე; შესაბამისად, ჯგუფს არ აქვს მოთხოვნების ამოღებასთან დაკავშირებული პრობლემები.

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის საბრუნავი კაპიტალის მართვისა და იჯარის საფასურის გადახდის შედეგად. ეს არის რისკი იმისა, რომ ჯგუფს შეექმნას სირთულეები ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში მათი ვადის დადგომისას. ჯგუფის მიდგომა ლიკვიდობის მართვის მიმართ არის ის, რომ უზრუნველყოს, რამდენადაც ეს შესაძლებელია, ყოველთვის ჰქონდეს საკმარისი ლიკვიდობა თავისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად, როგორც ნორმალურ, ისე დამაბულ პირობებში, მიუღებელი ზარალის ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ლიკვიდობის რისკის გონივრული მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების შენარჩუნებას და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას საკრედიტო საშუალებების ადეკვატური ოდენობის მეშვეობით. ჯგუფის მოკლევადიანი ვალდებულებებისა და მოკლევადიანი აქტივების უმეტესი ნაწილი განპირობებულია დაკავშირებული მხარეების მიერ და ამიტომ ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ეს უზრუნველყოფს ჯგუფის საკმარის მოქნილობას გადახდებისა და მიღებული ფულადი სახსრების ვადებთან დაკავშირებით, რაც საჭიროა სამომავლოდ ბიზნესის ადეკვატური ლიკვიდობის უზრუნველსაყოფად.

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღების პროცესში შეფერხებები არ არსებობს.

ჯგუფი ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი მმართველობის ანგარიშგება-საქმიანობის მიმოხილვა 2023

9. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობა დაკავშირებულია შემდეგთან:

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება შეიცვლება სავალუტო კურსის ცვლილების გამო.

ჯგუფი ექვემდებარება უცხოური ვალუტის გავრცელებული კურსის რყევების ზემოქმედებას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობა ადგენს ზღვრებს რისკისადმი დაქვემდებარების დონეზე ვალუტის მიხედვით და მთლიანობაში. პოზიციების მონიტორინგი ყოველთვიურად ხორციელდება.

პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, ამონაგებზე და მომგებიანობაზე. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, რათა წინასწარ განსაზღვროს პოტენციური განვითარება და პოტენციური საფრთხეები, იმისათვის, რომ შესაბამისად იმოქმედოს.

სტუმრის ქცევა. სარჩელები იმ ადამიანებისგან, რომლებიც დაშავდნენ, ან დაზიანდნენ სასტუმროს ოთახებში, შეიძლება დიდ რისკს წარმოადგენდეს სასტუმროს ბიზნესისთვის. სასტუმროს გააჩნია შიდა კონტროლი, რათა გაუმკლავდეს სტუმრებისთვის ზიანის მიყენებას და უზრუნველყოს ტურისტების უსაფრთხოება მათი სასტუმროში ყოფნის განმავლობაში.

მონაცემთა კონფიდენციალურობის რისკი. სასტუმრო მათი სტუმრების შესახებ საკმაოდ დიდი რაოდენობის ინფორმაციას აგროვებს (სახელები, მისამართები, საკრედიტო ბარათის ინფორმაცია და ა.შ.), რაც სასტუმროს ბიზნესს პოპულარულ სამიზნეებად აქცევს კიბერ კრიმინალებსა და ჰაკერებს შორის. ჯგუფის საწარმოები იყენებენ ციფრულ სისტემას ამოცანების ავტომატიზაციისა და მათი მონაცემების სამართავად, რაც ამცირებს სისტემის გატეხვის პოტენციურ რისკს.

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკები. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან: (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) პროცენტთან აქტივებთან და ვალდებულებებთან (გ) წილობრივ ინვესტიციებთან მიმართებაში, ამასთან ყველა მათგანს გააჩნია საერთო და სპეციფიკური საბაზრო ცვლილებების რისკი. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას, ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს გააჩნია გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავლენის რისკი.

ლევან გაჩეჩილაძე
დირექტორი

2024 წლის 2 მაისი