Paragraph Tbilisi City LLC

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

31 December 2023

Contents

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

Notes to the Financial Statements

1 Paragraph Tbilisi City and its Operations 5
2 Operating Environment 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 9
8 Property, Plant and Equipment 10
9 Inventories 10
10 Trade and Other Receivables 11
11 Cash and Cash Equivalents 11
12 Charter Capital 11
13 Trade and Other Payables 12
14 Employee Benefit Obligations 12
15 Revenue from Contracts with Customers 12
16 Cost of Revenue 13
17 Selling and Advertising expenses 13
18 Administrative Expenses 13
19 Employee Benefits Expenses 13
20 Expenses by Nature 14
21 Other Losses, Net 14
22 Contingencies and Commitments 14
23 Financial Risk Management 15
24 Management of Capital 18
25 Fair Value Disclosures 18
26 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category 19
27 Events after the Reporting Period 19

Independent Auditor's Report

To the Owner and Management of Paragraph Tbilisi City LLC

Our opinion

In our opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Paragraph Tbilisi City LLC (the "Company") as at 31 December 2023, and the Company's financial performance and 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 Company's financial statements comprise:

- the statement of financial position as at 31 December 2023;
- the statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
- the statement of changes in equity for the year then ended;
- the statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the 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 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 Company 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 financial statements and our auditor's report thereon).

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

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

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the 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 financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an 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 financial statements.

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our

auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

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

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC

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

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

13 November 2024
Tbilisi, Georgia

Paragraph Tbilisi City LLC
Statement of Financial Position
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	31 December 2023	31 December 2022
ASSETS			
Non-current assets			
Property, plant and equipment	8	1,976	1,349
Prepayments for capital expenditure		-	190
Total non-current assets		**1,976**	**1,539**
Current assets			
Inventories	9	13,614	6,530
Trade and other receivables	10	1,084	4,276
Other tax asset		-	621
Cash and cash equivalents	11	1,359	25
Total current assets		**16,057**	**11,452**
TOTAL ASSETS		**18,033**	**12,991**
EQUITY AND LIABILITIES			
EQUITY			
Charter capital	12	26,345	13,604
Retained earnings		(11,582)	(953)
TOTAL EQUITY		**14,763**	**12,651**
LIABILITIES			
Current liabilities			
Trade and other payables	13	2,652	340
Employee benefit obligations	14	434	-
Other tax payables		184	-
Total current liabilities		**3,270**	**340**
TOTAL LIABILITIES		**3,270**	**340**
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		**18,033**	**12,991**

Approved for issue and signed on 13 November 2024.

Maka Shamugia
Director

Amiran Msuknishvili
Chief Financial Officer

Paragraph Tbilisi City LLC
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	2023	2022
Revenue from contracts with customers	15	1,911	-
Total Revenue		**1,911**	**-**
Cost of revenue	16	(6,535)	-
Gross Loss		**(4,624)**	**-**
Other income		5	4
Selling and advertising expenses	17	(1,411)	-
Administrative expenses	18	(4,518)	(850)
Other losses, net	21	(81)	(107)
Operating loss		**(10,629)**	**(953)**
Loss before income tax		**(10,629)**	**(953)**
Income tax expense		-	-
LOSS FOR THE YEAR		**(10,629)**	**(953)**
Other comprehensive income for the year		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR		**(10,629)**	**(953)**

The accompanying notes on pages 5 to 19 are an integral part of these financial statements.

Paragraph Tbilisi City LLC
Statement of Changes in Equity
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	Charter capital	Accumulated deficit	Total equity
Balance at 1 January 2022		**-**	**-**	**-**
Transactions with owner:				
Increase of charter capital	12	13,604	-	13,604
Total transactions with owner		**13,604**	**-**	**13,604**
Comprehensive loss:				
Loss for the year		-	(953)	(953)
Total comprehensive loss for 2022		**-**	**(953)**	**(953)**
Balance at 31 December 2022		**13,604**	**(953)**	**12,651**
Transactions with owner:				
Increase of charter capital	12	12,741	-	12,741
Total transactions with owner		**12,741**	**-**	**12,741**
Comprehensive loss:				
Loss for the year		-	(10,629)	(10,629)
Total comprehensive loss for 2023		**-**	**(10,629)**	**(10,629)**
Balance at 31 December 2023		**26,345**	**(11,582)**	**14,763**

Paragraph Tbilisi City LLC
Statement of Cash Flows
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	2023	2022
Cash flows from operating activities			
Receipts from customers (inclusive value added tax)		2,215	-
Payments to suppliers (inclusive value added tax)		(10,839)	(8,206)
Payments to employees (exclusive payroll tax)		(5,963)	(514)
Tax asset refunded by the Revenue Service		2,125	415
Taxes paid other than on income		(1,126)	(885)
Payments for other non-operating expenses		(4)	-
Net cash used in operating activities		**(13,592)**	**(9,190)**
Cash flows from investing activities			
Payments for purchase of property, plant and equipment		(763)	(1,253)
Net cash used in investing activities		**(763)**	**(1,253)**
Cash flows from financing activities			
Capital contributions from shareholders	12	15,755	10,588
Net cash from financing activities		**15,755**	**10,588**
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(66)	(120)
Net increase in cash and cash equivalents		**1,334**	**25**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	11	25	-
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR	**11**	**1,359**	**25**

1 Paragraph Tbilisi City and its Operations

These 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 for the year ended 31 December 2023 for Paragraph Tbilisi City LLC ("the Company").

The Company was incorporated on 18 July 2019 in Georgia by Georgian Tourism Development Fund LLC and on 3 December 2021 Tbilisi City LLC acquired 100% ownership. The Company is a limited liability company and was set up in accordance with Georgian regulations and registered by National Agency of Public Registry LEPL of with identification number: 405345167. The Company did not have any operations till 31 December 2021.

As at 31 December 2023 and 2022, the Company's immediate parent entity, owning 100% of shares, was Tbilisi City LLC, the ultimate parent company was International Charity Fund "Cartu", with ultimate beneficiary owner Mr. Uta Ivanishvili. The Company's immediate parent Company produces consolidated financial statements that are available for public use and comply with IFRS.

Principal activity. The Company's principal business activity is to operate high profile luxury hotel. For this purpose, the Company has entered into a 20-year lease agreement for property with its parent company located on Freedom square in Tbilisi, Georgia in November 2023 as the Company started its operations. According to agreement rent amount is defined as 20% of the revenue generated from hotel operations.

On 7 March 2023 the Company signed the 20-year License Agreement with INTERNATIONAL HOTEL LICESING COMPANY S.A.R.L. (Marriott International) on a limited, nonexclusive right to use the licensed marks and the international system of Marriott to operate the hotel.

Registered address and place of business. The Company's registered address is #37m Ilia Chavchavadze Avenue, Tbilisi, 0179, Georgia and principal place of business is #2 Lado Gudiashvili Street, Tbilisi, 0105, Georgia.

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

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

2 Operating Environment

The Company'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.

Local environment. Emerging economies, such as Georgia's, are subject to rapid change and are vulnerable to global market conditions and economic downturns. As a consequence, operations in Georgia may be exposed to certain risks that are typically associated with those in developed markets. Nevertheless, over the last few years the Georgian government has embarked in a number of civil, criminal, tax, administrative and commercial reforms that have positively affected the overall investment climate of the country. The future economic direction of Georgia is largely dependent upon the effectiveness of economic, financial and monetary measures undertaken by the Government, together with tax, legal, regulatory and political developments.

COVID -19. In March 2020, the World Health Organisation declared the outbreak of COVID-19 a global pandemic. In response to the pandemic, the Georgian government implemented numerous measures attempting to contain the spreading and impact of COVID-19, such as travel bans and restrictions, quarantines, shelter-in-place orders and limitations on business activity, including closures. Some 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.

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.

2 Operating Environment (Continued)

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

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

3 Basis of Preparation

Basis of preparation. These 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. The material accounting policies applied in the preparation of the financial statements are set out in each respective Note. These policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated (Refer to Note 5).

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

Foreign currency translation. The functional currency of each of the Company is the currency of the primary economic environment in which the entity operates. The functional currency of the Company and the Company's presentation currency is the national currency of the Georgia, Georgian Lari ("GEL").

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

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

	31 December 2023	31 December 2022
US Dollar 1 = GEL	2.6894	2.7020
EURO 1 = GEL	2.9753	2.8844

Going concern. Management prepared these financial statements on a going concern basis. Refer to Note 4 for uncertainties relating to events and conditions that may cast a significant doubt upon the Company's ability to continue as a going concern.

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

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

The Company makes estimates and assumptions that affect the amounts recognised in the 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 financial statements and estimates that can cause a significant adjustment to the carrying amount of assets and liabilities within the next financial year include:

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

2023 was the Company's first year of operations and it was open for only two month, resulting in an operating loss. Management anticipates more stable performance in future periods as hotel will start working with full capacity. The Company is not expected to face any difficulties in fulfilling its financial commitments due to continuous financial support from the owner. The charter capital of the Company has been further increased in the subsequent period (Note 27).

Initial recognition of related party transactions. In the normal course of business the Company enters into transactions with its related parties. IFRS 9 requires initial recognition of financial instruments based on their fair values. Judgement is applied in determining if transactions are priced at market or non-market interest rates, where there is no active market for such transactions. The basis for judgement is pricing for similar types of transactions with unrelated parties and effective interest rate analyses. Terms and conditions of related party balances are disclosed in Note 7.

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

The following new standards and the 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.

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.

The amendments have had an impact on the Company's disclosures of accounting policies, but not on the measurement, recognition or presentation of any items in the Company's financial statements.

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).
The application of the amendments had no significant impact on these 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 Company 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).

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).

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

Conversion option is classified as an equity instrument as a separate component of a compound financial instrument.

Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements (Issued on 25 May 2023).

IFRS 14, Regulatory Deferral Accounts (issued on 30 January 2014 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2016).

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).

The Company is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

7 Balances and Transactions with Related Parties

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

At 31 December 2023, the outstanding balances with related parties were as follows:

	Note	Significant shareholders	Entities under common control
Receivables from sale of inventories	10	201	-
Liabilities from purchase of inventories	13	(345)	-
Rent payable for hotel property	13	(379)	-
Other payables for operating expenses	13	(367)	(79)
Management fees and charges payable	13	-	(480)

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

	Note	Owner	Entities under common control	Other Related Party
Receivables from owner for capital increase	10	3,014	-	-
Other liabilities	13	-	(41)	(5)

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

	Note	Owner	Entities under common control	Other related party
Rent expense for hotel property	16	(321)	-	-
Marketing and advertising expenses	17	-	(28)	-
Management fees and charges	18	-	(800)	-
Service charge expenses	18	-	(242)	-
Other administrative expenses	18	(1)	-	(24)
Utilities	18	(311)	-	-

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

	Note	Significant shareholders	Entities under common control	Other related party
Other expenses	18	-	(18)	(20)

Key management compensation. Key management includes general manager of the company. The remuneration of general manager of the Company comprised of salaries and other employee benefit expenses.

	2023	2022
Short-term benefits:		
- Salaries	333	101
- Accommodation expenses	72	-
- Other Compensations	27	-
- Representative expenses	4	-
- Health Insurance	4	-
Total key management compensation	**440**	**101**

8 Property, Plant and Equipment

Property, plant and equipment are stated at cost including transaction costs, less accumulated depreciation expenses and accumulated impairment losses, where required. Property, plant and equipment includes only uninstalled equipment that were not available for use as at 31 December 2023 and 31 December 2022. Consequently, no depreciation has been charged.

	Uninstalled equipment	Total
Cost		
At 1 January 2022	-	-
Additions	1,349	**1,349**
At 31 December 2022	1,349	**1,349**
Additions	667	**667**
Disposals	(40)	**(40)**
At 31 December 2023	**1,976**	**1,976**
Carrying amounts		
At 1 January 2022	-	-
At 31 December 2022	1,349	**1,349**
At 31 December 2023	**1,976**	**1,976**

9 Inventories

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

	31 December 2023	31 December 2022
Kitchen supplies	3,177	1,414
Linen	2,274	1,985
China	1,658	1,650
Other hotel inventories	1,248	394
Glassware	1,102	227
Silver	803	226
Uniforms	675	-
Food	611	-
Beverage	557	-
Guest Supply	520	-
Cleaning supplies	477	318
Repair and maintenance inventory	146	45
SPA inventory	96	1
Gift merchandise	99	-
Construction materials	-	90
Other inventories	171	180
Total inventories	**13,614**	**6,530**

The cost of inventories recognised as an expense during the year representing cost of revenue amounted to GEL 321 thousand (2022: nil), Note 16.

10 Trade and Other Receivables

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

	31 December 2023	31 December 2022
Receivables from sale of inventory	201	-
Receivable from hotel guests	40	-
Receivables from shareholder for capital increase	-	3,014
Total financial assets within trade and other receivables	***241***	***3,014***
Prepayments for purchase of inventories	686	1,261
Prepayments for operating expenses	157	1
Total trade and other receivables	**1,084**	**4,276**

The Company applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade and other receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due. For the purposes of ECL measurement trade and other receivables balances are included in Stage 1. The ECL for trade and other receivables as at 31 December 2023 is nil (as at 31 December 2022: nil).

Movements in carrying amounts of prepayments were as follows:

	2023	2022
Carrying amount at 1 January	**1,262**	**-**
Additions	5,260	1,682
Prepayments derecognised on receipt of related goods or services	(5,679)	(420)
Carrying amount at 31 December	**843**	**1,262**

11 Cash and Cash Equivalents

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

	31 December 2023	31 December 2022
Cash on hand	31	-
Bank balances payable on demand	1,256	25
Cash in transit *	72	-
Total cash and cash equivalents	**1,359**	**25**

**Cash in transit represents cash amounts which had not been credited to the Company's account as at 31 December, due to the time delay caused by non-business hours.*

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 and 31 December 2022 is nil.

Bank balances payable on demand are held at the Georgian Banks rated B (2022:B) by Fitch's rating system.

12 Charter Capital

As at 31 December 2023, the Company's charter capital amounted to GEL 26,345 thousand (at 31 December 2022: GEL 13,604 thousand), out of which outstanding receivable from the owner was nil (at 31 December 2022: GEL 3,014 thousand). In 2023 the company received cash contributions from the owner in amount GEL15,755 thousand (2022: 10,588 GEL thousand).

13 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 amortized cost using the effective interest method.

	31 December 2023	31 December 2022
Trade payables	1,042	-
Rent payable	379	-
Management fees and charges payable	480	-
Liabilities for purchased inventories	345	-
Liabilities for purchased property, plant and equipment	-	281
Other liabilities	367	59
Total financial payables within trade and other payables	***2,613***	***340***
Accrued expenses	39	-
Total trade and other payables	**2,652**	**340**

14 Employee Benefit Obligations

	31 December 2023	31 December 2022
Vacation accrual	396	-
State pension fund contributions payable	38	-
Total employee benefit obligations	**434**	**-**

15 Revenue from Contracts with Customers

The Company offers its customers room rental, food and beverages, health club and SPA services. Revenue is recognized net of VAT and discounts.

Revenue from room rental is recognised over time, based on completed guest nights. The Company has standard and special rates for room 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 and revenue from health club and SPA are 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 other services rendered is recognised over time, based on the period of the services used.

Analysis of revenue from contracts with customers by category:

	2023	2022
Revenue from food	859	-
Revenue from rooms	479	-
Revenue from beverage	329	-
Revenue from health club/spa	153	-
Revenue from other departments	91	-
Total revenue from contracts with customers	**1,911**	**-**

Timing of revenue recognition was as follows:

	2023	2022
At a point in time	1,341	-
Over time	570	-
Total revenue from contracts with customers	**1,911**	**-**

16 Cost of Revenue

	Note	2023	2022
Employee benefits expenses	19	5,632	-
Rent expense		321	-
Cost of hotel inventory used	16	321	-
Franchise fees and charges		177	-
Other expenses		84	-
Total cost of revenue		**6,535**	**-**

17 Selling and Advertising expenses

	2023	2022
Marketing expenses	982	-
Employee benefits expenses	327	-
Business trip expenses	102	-
Total selling and advertising expenses	**1,411**	**-**

18 Administrative Expenses

	Note	2023	2022
Employee benefits expenses	19	2,244	533
Management fees and charges		800	-
Utilities		311	-
Service charge expenses		246	127
Technical support expenses		98	-
Expenses relating to short-term leases		82	84
Communication expenses		70	2
Representative expenses		46	1
Bank fees and commission charges		42	31
Office supplies		36	2
Insurance expenses		25	-
Other expenses		518	70
Total administrative expenses		**4,518**	**850**

19 Employee Benefits Expenses

	2023	2022
Included in cost of revenue:		
Salaries and wages	4,396	-
Other employee benefits	806	-
Unused vacation expenses	302	-
State pension fund contributions	65	-
Health and life insurance	59	-
Cash bonuses granted to directors and to selected employees	4	-
	5,632	**-**
Included in selling and distribution costs:		
Salaries and wages	252	-
Other employee benefits	43	-
Unused vacation expenses	22	-
Health and life insurance	5	-
State pension fund contributions	5	-
	327	**-**
Included in administrative expenses:		
Salaries and wages	1,645	519
Other employee benefits	328	-
Unused vacation expenses	221	-
State pension fund contributions	28	7
Health and life insurance	22	7
	2,244	**533**
Total employee benefits expenses	**8,203**	**533**

20 Expenses by Nature

	Note	2023	2022
Employee benefits expenses	19	8,203	533
Marketing expenses		982	-
Management fees and charges		800	-
Rent expenses		321	-
Cost of hotel inventory used		321	-
Utilities		311	-
Service charge expenses		246	127
Franchise fees and charges		177	-
Business trip expenses		102	-
Technical support expenses		98	-
Expenses relating to short-term leases		82	84
Communication expenses		70	2
Representative expenses		46	1
Bank fees and commission charges		42	31
Office supplies		36	2
Insurance expenses		25	-
Other expenses		602	70
Total cost of revenue, administrative expenses and selling and advertising expenses		**12,464**	**850**

21 Other Losses, Net

	2023	2022
Gains less losses from trading in foreign currencies	(67)	(110)
Net exchange (losses)/gains on foreign currency monetary assets and liabilities	(8)	3
Other non-operating losses, net	(6)	-
Total other losses, net	**(81)**	**(107)**

22 Contingencies and Commitments

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

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

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

Consideration of climate change. The Company's management has taken note of global awareness and concerns about the potential impact of climate change. Currently, this matter has had no significant impact on the financial statements, and the future effects on the Company'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 Company's viability.

23 Financial Risk Management

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

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

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

Credit risk management. Credit risk is the single largest risk for the Company'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 Company structures the levels of credit risk it undertakes by placing limits on the amount of risk accepted in relation to one borrower, or groups of borrowers, and to geographical and industry segments.

Limits on the level of credit risk by product and industry sector are approved regularly by management. Such risks are monitored on a revolving basis and are subject to an annual, or more frequent, review.

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

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

EAD is an estimate of exposure at a future default date, taking into account expected changes in the exposure after the reporting period, including repayments of principal and interest, and expected drawdowns on committed facilities. PD is an estimate of the likelihood of default to occur over a given time period. LGD is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, including from any collateral. It is usually expressed as a percentage of the EAD.

The expected losses are discounted to present value at the end of the reporting period. The discount rate represents the effective interest rate ("EIR") for the financial instrument or an approximation thereof.

Management models Lifetime ECL, that is, losses that result from all possible default events over the remaining lifetime period of the financial instrument. The 12-month ECL, represents a portion of lifetime ECLs that result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting period, or remaining lifetime period of the financial instrument if it is less than a year.

23 Financial Risk Management (Continued)

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

The estimates consider *forward looking information,* that is, ECLs reflect probability weighted development of key macroeconomic variables that have an impact on credit risk.

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

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

For purposes of disclosure, the Company fully aligned the definition of default with the definition of credit-impaired assets. The default definition stated above is applied to all types of financial assets of the Company.

The Company performs ECL assessment on an individual basis for all types of financial instruments.

ECL assessment on an individual basis is performed by weighting the estimates of credit losses for different possible outcomes against the probabilities of each outcome. The Company defines at least two possible outcomes for each assessed loan, one of which leads to a credit loss even if the probability of such a scenario may be very low.

In general, ECL is the sum of the multiplications of the following credit risk parameters: EAD, PD and LGD, that are defined as explained above, and discounted to present value using the instrument's effective interest rate. The ECL is determined by predicting credit risk parameters (EAD, PD and LGD) for each future [month / year] during the lifetime period for each individual exposure.

These three components are multiplied together and adjusted for the likelihood of survival (i.e. the exposure has been repaid or defaulted in an earlier month). This effectively calculates an ECL for each future period that is then discounted back to the reporting date and summed up. The discount rate used in the ECL calculation is the original effective interest rate or an approximation thereof.

Forward-looking information incorporated in the ECL models. The calculation of ECLs incorporate supportable forward-looking information. The Company identified certain key economic variables that correlate with developments in credit risk and ECLs. Forecasts of economic variables (the "base economic scenario") are provided by the Company and provide the best estimate of the expected macro-economic development over the next year.

Market risk. The Company 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 products, all of which are exposed to general and specific market movements.

Management sets limits on the value of risk that may be accepted, which is monitored on a daily basis. However, the use of this approach does not prevent losses outside of these limits in the event of more significant market movements.

Sensitivities to market risks included below are based on a change in a factor while holding all other factors constant. In practice this is unlikely to occur and changes in some of the factors may be correlated – for example, changes in interest rate and changes in foreign currency rates.

Currency risk. Currency risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rates. The Company has exposure to the effects of fluctuations in the prevailing foreign currency exchange rates on its financial position and cash flows.

23 Financial Risk Management (Continued)

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 Company's exposure to foreign currency exchange rate risk at the end of the reporting period:

	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	1,517	(2,361)	(844)	3,039	(147)	2,892
US Dollars	59	(218)	(159)	-	(191)	(191)
Euros	16	(27)	(11)	-	(2)	(2)
GBP	8	(7)	1	-	-	-
Total	**1,600**	**(2,613)**	**(1,013)**	**3,039**	**(340)**	**2,699**

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

The following table presents sensitivities of profit and loss to reasonably possible changes in exchange rates applied at the end of the reporting period relative to the functional currency, with all other variables held constant:

	Impact on profit or loss	
	At 31 December 2023	At 31 December 2022
US Dollar strengthening by 10%	(16)	(19)
US Dollar weakening by 10%	16	19
EUR strengthening by 10%	(1)	-
EUR weakening by 10%	1	-

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

The Company does not have formal policies and procedures in place for the management of interest rate risks as management considers this risk as insignificant to the Company's business.

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

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

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

23 Financial Risk Management (Continued)

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2023 and 2022 was as follows:

	Demand and less than 1 month	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2023						
Trade and other payables (Note 13)	2,613	-	-	-	-	2,613
Total future payments, including principal and interest payments	**2,613**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2,613**
31 December 2022						
Trade and other payables (Note 13)	340	-	-	-	-	340
Total future payments, including principal and interest payments	**340**	**-**	**-**	**-**	**-**	**340**

24 Management of Capital

The Company's objectives when managing capital are to safeguard the Company's ability to continue as a going concern, in order to provide returns for owner 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 Company may adjust the amount of dividends paid to owner, return capital to owner, or sell assets to reduce debt. The capital of the Company comprises of charter capital and accumulated deficit. The amount of capital that the Company managed as of 31 December 2023 was GEL 14,763 thousand (2022: GEL 12,651 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 the carrying amount of assets and liabilities not measured at fair value are as follows:

	31 December 2023				31 December 2022			
	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying amount	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying amount
Financial Assets								
- Trade and other financial receivables	-	-	241	241	-	-	3,014	3,014
- Cash and cash equivalents	-	1,359	-	1,359	-	25	-	25
Total financial assets	**-**	**1,359**	**241**	**1,600**	**-**	**25**	**3,014**	**3,039**
Financial Liabilities								
- Trade and other financial payables	-	-	2,613	2,613	-	-	340	340
Total financial liabilities	**-**	**-**	**2,613**	**2,613**	**-**	**-**	**340**	**340**

25 Fair value Disclosures (Continued)

The fair values in level 2 of the fair value hierarchy were estimated using the discounted cash flows valuation technique.

The fair value of unquoted fixed interest rate instruments was estimated based on estimated future cash flows expected to be received discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities. The fair values in level 3 of the fair value hierarchy were estimated using the market comparison approach based on publicly available data on real estate prices.

The estimated fair value of fixed interest rate instruments is based on estimated future cash flows expected to be received discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities. Discount rates used depend on the credit risk of the counterparty.

The estimated fair value of fixed interest rate instruments with stated maturities were estimated based on expected cash flows discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities.

26 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category

For the purposes of measurement, IFRS 9 "Financial Instruments" classifies financial assets into the following categories: (a) financial assets at FVTPL; (b) debt instruments at FVOCI, (c) equity instruments at FVOCI and (c) financial assets at AC. Financial assets at FVTPL have two sub-categories: (i) assets mandatorily measured at FVTPL, and (ii) assets designated as such upon initial recognition. In addition, finance lease receivables form a separate category. All of the financial assets of the Company fall into the initially at fair value, subsequently at amortized cost category.

27 Events after the Reporting Period

Transactions with owners. As of the date of these financial statements the Company's Charter capital increased by GEL 350 thousand which was fully paid by the shareholders.

Changes in Key Management. General Manager position held by Jan Thomas Carl Van Opstal in 2023, has been filled by Maka Shamugia after July 2024.

Paragraph Tbilisi City LLC

MANAGEMENT REPORT

For the Year Ended 31 December 2023

Contents

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

1 The Company's Business Development, Performance and Position

This Management Report has been prepared in accordance with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2023 for Paragraph Tbilisi city LLC (the "Company").

The Company was incorporated on 18 July 2019 by Georgian Tourism Development Fund LLC and on 3 December 2021 Tbilisi City LLC acquired 100% ownership. The company is domiciled in Georgia and is a limited liability company set up in accordance with Georgian regulations and registered by National Agency of Public Registry LEPL with identification number: 405345167. The Company's registered address is #37m Ilia Chavchavadze Avenue, Tbilisi, 0179, Georgia and principal place of business is #2 Lado Gudiashvili Street, Tbilisi, 0105, Georgia.

On 25 November 2023 the company started operating 220-room luxury hotel. The hotel is part of the Autograph Collection Hotels, a franchise of Marriott International. Autograph Collection known for its unique and independently style, with its own character and distinct experience. The company has entered into a lease agreement for building property with its parent company, Tbilisi City LLC, to facilitate its operational activities.

Just steps from the historic Old Town, the hotel combines the charm of Georgian tradition with contemporary luxury. With 69 suites, 151 rooms, the hotel features Georgia's largest luxury spa, where guests can relax while taking in breathtaking views of the city below. Combining cultural richness with refined indulgence, this destination is an ideal haven for those seeking a memorable and luxurious stay.

2 The Company's Development Plans

The Company will be mainly focusing on increasing the sales and improving its operating results.

3 Review of the Research and Development Performed by the Company

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

4 Information on the Branches of an Entity

The Company does not have any branches.

5 Key Financial and Non-Financial Indicators

Selected financial information, ratios and operating data:

	2023	2022	Change y-o-y, %
Selected Statement of Financial Position Data, e-o-p:			
Total assets	18,033	12,991	39%
Total equity	14,763	12,651	17%
Total liabilities	3,270	340	862%
Selected Statement of Profit or Loss and Comprehensive Income Data:			
Service revenue	1,911	-	NMF
Gross profit	(4,624)	-	NMF
EBITDA(1)	(10,629)	(953)	1,015%
Operating loss	(10,629)	(953)	1,015%
Loss for the year	(10,629)	(953)	1,015%
Total comprehensive loss for the year	(10,629)	(953)	1,015%
Selected Statement of Cash Flows Data:			
Net cash used in operating activities	(13,592)	(9,190)	48%
Net cash from financing activities	15,755	10,588	49%
FCF (2)	(13,592)	(9,190)	48%
Selected Financial Ratios and Operating Data:			
Total assets, average	15,512	6,496	139%
Total equity, average	13,707	6,326	117%
ROAA(3)	(68.5%)	(14.7%)	366%
ROAE(4)	(77.5%)	(15.1%)	413%
Gross profit margin	(242.0%)	NMF	NMF
EBITDA margin	(556.2%)	NMF	NMF
Operating profit margin	(556.2%)	NMF	NMF
Profit for the year margin	(556.2%)	NMF	NMF
FCF as a % of revenue	(711.3%)	NMF	NMF
Total # of rooms available	220	-	NMF
Total # of rooms available per year/period	8,140	-	NMF
# of rooms occupied-paid per year/period	742	-	NMF
OR(5) per year/period	9.1%	NMF	NMF
ADR(6) per year/period	646	NMF	NMF
RevPAR(7)per year/period	59	NMF	NMF
Total Revenue per Available Room (TRevPAR)(8) per year/period	235	NMF	NMF
EBITDA per available room per year/period	(1,306)	NMF	NMF
FTEs(9), *of which*:			
End of period	456	27	1,589%
Average for the period	215	20	975%

Note:

1	EBITDA	- Earnings/(Losses) before interest, taxes, depreciation and amortization
2	FCF	- Free cash flows
3	ROAA	- Return on average assets
4	ROAE	- Return on average equity
5	OR	- Occupancy rate
6	ADR	- Average daily room rate
7	RevPAR	- Revenue per available room
8	TRevPAR	- Total revenue per available room
9	FTEs	- Full-time equivalent employees
10	NMF	- Not meaningful figure to present

5 Key Financial and Non-Financial Indicators (Continued)

The Company's total revenue from contracts with customers' composition was as follows:

	2023	2022	Change y-o-y, %	% to total revenue 2023	2022
Revenue from food	859	-	NMF	45.0%	NMF
Revenue from rooms	479	-	NMF	25.1%	NMF
Revenue from beverage	329	-	NMF	17.2%	NMF
Revenue from health club/spa	153	-	NMF	8.0%	NMF
Revenue from other departments and other income	91	-	NMF	4.8%	NMF
Total revenue from contracts with customers	**1,911**	**-**	**NMF**		

Company's total revenue from contracts with customers reached GEL 1,911 thousand in 2023, which was generated even less than two months as the hotel started operating on 25 November 2023. The most significant revenue stream was revenue from food GEL 859 thousand representing 45.0% of total revenue Second most significant revenue stream was from rooms, reaching GEL 479 thousand, representing 25.1% of total revenue. Revenue from beverage GEL 329 thousand representing 17.2% of total revenue and, revenue from health club/spa and other incomes GEL 153 thousand and GEL 91 thousand accordingly.

Relationship with employees. The number of staff in the Company was in the range of 37-456 (in 2022: 14 – 27). Professional staff were recruited during the hotel opening preparation process. The Company has a well-structured recruitment policy and only candidates with relevant qualification, experience and skills are recruited by the Company.

- *Relationship with suppliers and customers.* The Company has established strong professional relationship with customers by demonstrating customer care, loyalty and quality service.
- *Relationship with tax authority.* For consultation in legal services and financial/booking services, the Company has management agreement with the parent of owner entity, Georgian Tourism Development Fund LLC. Tax accounting system of the Company is well managed. The accounting department of the Company is staffed with employees with good experience in tax legislation, who regularly attend various tax related trainings held by top audit companies in Georgia, to be on track with changes in the tax legislation affecting the Company.

6 Detailed Information on the Acquisition of its Own Shares

In 2023 and 2022 no acquisition of own shares was made by the Company.

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

The leading position on the market of the Company is driven by several important factors:

- *Service and customer satisfaction* – Focus on Customer Service and Satisfaction is the sole focus for the Company and it strives on a daily basis to exceed customer expectations. The anticipation of guests needs and complete and undivided attention to the slightest of details is what sets the hotel apart from the rest.
- *Management of the Hotels* – Each member of the Company's top management has an extensive practical experience in working at international hotel chains across Europe and Asia. Continuous and day-to-day trainings of the associates and dedication to strong customer service and the pillars of the management practice, which embraces core principles of associate and customer appreciation;
- *Brand strength and reputation* – Despite its recent opening in 2023, hotels esteemed brand and luxury type positions as the highest quality not only in the country but also in region. Every guest is perceived as a special guest into the hotel and their needs are catered on an individual basis. The brand is synonymous with the highest quality, professionalism, genuine hospitality and relentless strive to create unforgettable experiences.
- The Company annually pays franchise fee to Marriott International. Management fees are variable and determined based on room revenue. In 2023 management fees amounted to GEL 20 thousand.

7 Additional Explanations of Amounts Given in the Annual IFRS Financial Statements (Continued)

- For management of the Hotel operations, the Company annually pays management fees to Hotels Management Company LLC, which is an entity under common control. Management fees are variable and in 2023 management fees amounted GEL 408 thousand (In 2022 GEL nil).
- For consultation in legal services and financial/booking services, the Company pays management fees to the parent of owner entity, Georgian Tourism Development Fund LLC. Management fees are variable and in 2023 GEL 392 thousand (In 2022: nil).

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

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

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

Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities. The majority of the Company's current liabilities and current assets are due to/from related parties and therefore management believes that this provides the Company 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 Company 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 Company entities use digital system to automate tasks and manage their data, which makes the potential risk of hacking the system to minimum.

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

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

Approved for issue and signed on 13 November 2024

Maka Shamugia
Director

Amiran Msuknishvili
Chief Financial Officer

შპს პარაგრაფ თბილისი სითი

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 პარაგრაფ თბილისი სითი და მისი საქმიანობა 5
2 საოპერაციო გარემო 5
3 მომზადების საფუძველი 6
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას 7
5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 8
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში 8
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 10
8 ძირითადი საშუალებები 12
9 მარაგები 12
10 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 13
11 ფული და ფულის ეკვივალენტები 13
12 საწესდებო კაპიტალი 14
13 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 14
14 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები 14
15 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 15
16 ამონაგების თვითღირებულება 15
17 გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები 16
18 ადმინისტრაციული ხარჯები 16
19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები 16
20 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით 17
21 სხვა ზარალები, წმინდა 17
22 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები 17
23 ფინანსური რისკის მართვა 18
24 კაპიტალის მართვა 22
25 რეალური ღირებულების გამჟღავნება 23
26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 24
27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები 24

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „პარაგრაფ თბილისი სითის“ მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „პარაგრაფ თბილისი სითის („კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი ნაკადების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები, რომელიც მოიცავს არსებით სააღრიცხვო პოლიტიკებს და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციას.

მოსაზრების საფუძველი

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

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

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოშვებული ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის სახელმძღვანელო პროფესიონალი ბუღალტრებისთვის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტები) („IESBA“-ის კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ „IESBA“-ის კოდექსით გათვალისწინებული ჩვენი სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

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

ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა რომ წავიკითხოთ მმართველობითი ანგარიშგება და ამით განვსაზღვროთ, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენს მიერ აუდიტში მოპოვებულ ცოდნასთან, ან სხვანაირად ხომ არ არის არსებითად მცდარი. თუ ჩვენ მიერ ჩატარებულ სამუშაოებზე დაყრდნობით, დავასკვნით რომ მმართველობითი ანგარიშგება შეიცავს არსებით შეუსაბამობას, ვალდებული ვართ განვაცხადოთ. ამ საკითხთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

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

აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენი აზრით:

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

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტის ფარგლებში ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე ჩვენ:

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

ინტერპრეტირებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას და სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას, ასევე შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- დასკვნას ვაკეთებთ ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე - არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა, კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, ჩვენ გვევალება აუდიტორის ანგარიშში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ემყარება აუდიტორის ანგარიშის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მოვლენების ან პირობების გავლენით კომპანიამ შეიძლება შეწყვიტოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

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

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

13 ნოემბერი 2024

თბილისი, საქართველო

პარაგრად თბილისი სითი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	1,976	1,349
გადახდილი ავანსები კაპიტალური დანახარჯისთვის		-	190
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**1,976**	**1,539**
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	9	13,614	6,530
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	1,084	4,276
სხვა საგადასახადო აქტივი		-	621
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	1,359	25
სულ მიმდინარე აქტივები		**16,057**	**11,452**
სულ აქტივები		**18,033**	**12,991**
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	12	26,345	13,604
აკუმულირებული ზარალი		(11,582)	(953)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**14,763**	**12,651**
ვალდებულებები			
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	2,652	340
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	14	434	-
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		184	-
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**3,270**	**340**
სულ ვალდებულებები		**3,270**	**340**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**18,033**	**12,991**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2024 წლის 13 ნოემბერს.

მაკა შამუგია
დირექტორი

ამირან მსუქნიშვილი
ფინანსური დირექტორი

პარაგრაფ თბილისი სითი
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	15	1,911	-
სულ ამონაგები		**1,911**	**-**
ამონაგების თვითღირებულება	16	(6,535)	-
საერთო ზარალი		**(4,624)**	**-**
სხვა შემოსავლები		5	4
გაყიდვების და რეკლამის ხარჯები	17	(1,411)	
ადმინისტრაციული ხარჯები	18	(4,518)	(850)
სხვა ზარალები, წმინდა	21	(81)	(107)
საოპერაციო ზარალი		**(10,629)**	**(953)**
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(10,629)**	**(953)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		**(10,629)**	**(953)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული ზარალი		**(10,629)**	**(953)**

პარაგრაფ თბილისი სითი
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		**-**	**-**	**-**
ოპერაციები მფლობელთან:				
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	12	13,604	-	13,604
სულ ოპერაციები მფლობელთან		**13,604**	**-**	**13,604**
სრული ზარალი:				
წლის ზარალი		-	(953)	(953)
სულ 2022 წლის სრული ზარალი		**-**	**(953)**	**(953)**
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**13,604**	**(953)**	**12,651**
ოპერაციები მფლობელთან:				
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	12	12,741	-	12,741
სულ ოპერაციები მფლობელთან		**12,741**	**-**	**12,741**
სრული ზარალი:				
წლის ზარალი		-	(10,629)	(10,629)
სულ 2023 წლის სრული შემოსავალი		**-**	**(10,629)**	**(10,629)**
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**26,345**	**(11,582)**	**14,763**

პარაგრაფ თბილისი სითი
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებისგან გადახდების მიღება (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		2,215	-
მომწოდებლებისთვის გადახდილი თანხები (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		(10,839)	(8,206)
დაქირავებულ პირთათვის გადახდილი თანხები (საშემოსავლო გადასახადის გარეშე)		(5,963)	(514)
შემოსავლების სამსახურის მიერ დაბრუნებული საგადასახადო აქტივი		2,125	415
სხვა გადასახადების გადახდა, გარდა მოგებისა		(1,126)	(885)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლის გადახდები		(4)	-
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(13,592)**	**(9,190)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გადახდები ძირითადი საშუალებების შესაძენად		(763)	(1,253)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(763)**	**(1,253)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობა საწესდებო კაპიტალის ზრდიდან	12	15,755	10,588
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		**15,755**	**10,588**
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(66)	(120)
წმინდა ზრდა ფულის და ფულის ეკვივალენტებში		**1,334**	**25**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	25	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	**11**	**1,359**	**25**

1 პარაგრაფ თბილისი სითი და მისი საქმიანობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს პარაგრაფ თბილისი სითისთვის (კომპანია).

კომპანია დაარსდა 2019 წლის 18 ივლისს საქართველოში შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ მიერ და 2021 წლის 3 დეკემბერს შპს თბილისი სითიმ შეიძინა მისი 100%. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“, სარეგისტრაციო ნომრით: 405345167. საწარმოს 2021 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდში ოპერაციები არ ჰქონია.

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო მშობელი, რომელიც ფლობს 100%-იან წილს იყო შპს თბილისი სითი, საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუ“, საბოლოო ბენეფიციარი მფლობელი იყო ბატონი უტა ივანიშვილი. კომპანიის უშუალო მშობელი საწარმო წარადგენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ხელმისაწვდომია საჯარო გამოყენებისთვის და შეესაბამება ფასს-ს.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა მაღალი კლასის ლუქს სასტუმროს ოპერირება. ამ მიზნით, კომპანიამ 2023 წლის ნოემბერში გააფორმა 20 წლიანი იჯარის ხელშეკრულება თავის დედა კომპანიაზე ქ. თბილისში, თავისუფლების მოედანზე. ხელშეკრულების თანახმად, იჯარის თანხა განისაზღვრება სასტუმროს ოპერაციიდან მიღებული შემოსავლის 20%.

2023 წლის 7 მარტს კომპანიამ ხელი მოაწერა 20 წლიანი სალიცენზიო ხელშეკრულებას INTERNATIONAL HOTEL LICESING COMPANY S.A.R.L. (Marriott International) შეზღუდული, არაექსკლუზიური უფლებით გამოიყენოს ლიცენზირებული ნიშნები და Marriott_ის საერთაშორისო სისტემა, სასტუმროს ფუნქციონირებისთვის.

რეგისტრირებული მისამართი და ძირითადი საქმიანობის ადგილი. კომპანიის იურიდიული მისამართია #37მ ილია ჭავჭავაძის გამზირი, 0179, თბილისი, საქართველო და საქმიანობების ძირითადი ადგილია #2 ლადო გუდიაშვილის ქუჩა, 0105, თბილისი, საქართველო

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

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

2 საოპერაციო გარემო

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

ადგილობრივი გარემო. განვითარებადი ეკონომიკები, როგორიცაა საქართველო, სწრაფი ცვალებადობით ხასიათდება და მოწყვლადია გლობალური ბაზრის მდგომარეობის და ეკონომიკური ვარდნების მიმართ. შედეგად, საქართველოში საქმიანობა უკავშირდება გარკვეულ რისკებს რომლებიც როგორც წესი არ ასოცირდება განვითარებულ ბაზრებთან. მიუხედავად ამისა, ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ განახორციელა არაერთი სამოქალაქო, კრიმინალური, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული რეფორმა რომლებმაც პოზიტიურად იმოქმედეს ქვეყნის საერთო საინვესტიციო კლიმატზე. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია ეკონომიკის ეფექტურობაზე, ფინანსურ და მონეტარულ ინდიკატორებზე რასაც მთავრობა ადგენს, საგადასახადო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მდგომარეობასთან ერთად.

2 საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

COVID-19. 2020 წლის მარტში, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ გამოაცხადა COVID-19 გლობალური პანდემია. პანდემიაზე საპასუხოდ საქართველოს მთავრობამ საპასუხო ზომებს მიმართა და შემოიღო რამდენიმე შეზღუდვა როგორიცაა კარანტინი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნესსაქმიანობის შეეზღუდები. ხსენებული შეზღუდვების ნაწილი შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის, კვლავ რჩება დაბალი რისკი რომ მთავრობებმა დამატებითი შეზღუდვები დააწესონ 2024 წელს ვირუსის ახალი ვარიანტების გავრცელების გამო.

მიმდინარე ეკონომიკური მდგომარეობის გრძელვადიანი სამომავლო ეფექტების პროგნოზირება რთულია და ხელმძღვანელობის მიმდინარე მოლოდინები და შეფასებები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ფაქტიური შედეგებისგან.

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

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

3 მომზადების საფუძველი

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად. მოცემული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია თითოეულ შესაბამის შენიშვნაში. აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული (იხილეთ შენიშვნა 5).

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

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. კომპანიის სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც საწარმო ოპერირებს. კომპანიის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი (“GEL”).

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კომპანიის სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ხარჯი / „სხვა შემოსულობები/(ხარჯები), წმინდა“. უცხოური ვალუტის კურსის შემოსავლები და ხარჯები რომლებიც უკავშირდება გაცემულ სესხს, სესხებს და საბანკო დეპოზიტებს მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში წარდგენილია „ფინანსური შემოსავლები ან ხარჯები“ მუხლში.

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში "სხვა შემოსულობები/(ხარჯები), წმინდა" მუხლში. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით. არაფულადი მუხლები რომლებიც რეალური ღირებულებითაა შეფასებული უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშდება უცხოური ვალუტის კურსების გამოყენებით იმ თარიღისათვის როდესაც რეალური ღირებულება განისაზღვრა. უცხოური ვალუტის კურსების ცვლილების გავლენა არაფულად მუხლებზე, რომლებიც შეფასებულია რეალური ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, აღირიცხება როგორც რეალური ღირებულების მოგება ან ზარალის ნაწილი.

უცხოურ ვალუტაში ნაშთების გადაანგარიშებისთვის შემდეგი ძირითადი საკურსო განაკვეთები იყო გამოყენებული:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აშშ დოლარი 1 = ლარი	2.6894	2.7020
ევრო 1 = ლარი	2.9753	2.8844

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების პრინციპის საფუძველზე. იმ მოვლენებთან და პირობებთან დაკავშირებული გაურკვევლობების შესახებ რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელობანი ეჭვი გამოიწვიოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის დაშვების მიმართ, იხილეთ შენიშვნა 4.

ფინანსური ანგარიშგების ცვლილებები გამოცემის შემდეგ. გამოცემის შემდეგ ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში ნებისმიერი ცვლილება მოითხოვს კომპანიის ხელმძღვანელობის ნებართვას, რომელმაც განახორციელა ამ ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ნების დართვა.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

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

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

ვინაიდან 2023 წელი იყო კომპანიის ოპერირების პირველი წელი და ის თითქმის ერთი თვის განმავლობაში იყო გახსნილი, რასც საოპერაციო ზარალი მოჰყვა, მენეჯმნეტი მომავალ პერიოდებში უფრო სტაბილურ შესრულებას ელის. არ არის მოსალოდნელი, რომ კომპანიას შეექმნას რაიმე სირთულე ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში მფლობელის მხრიდან მუდმივი ფინანსური მხარდაჭერის გამო. კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შემდგომ პერიოდში გაიზარდა (შენიშვნა 27).

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. კომპანია ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძვლად გამოყენებულია მსგავსი

ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების ვადები და პირობები წარმოდგენილია შენიშვნაში 7.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული ახალი სტანდარტები ცვლილებები ძალაში შევიდა 2023 წლის 1 იანვრიდან:

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ცვლილებები ფასს 17-ში და ცვლილებები ფასს 4-ში (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

გარდამავალი ოფცია მზღვეველებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს - ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ბასს 1-ის ცვლილებები და ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2: საღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 1 განახლდა რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ რომ განმარტონ არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია უფრო ვრცლად ვიდრე მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკები. ცვლილება გვაწვდის არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებას. ცვლილება ასევე აზუსტებს რომ საღრიცხვო პოლიტიკა არსებითია თუ, მისი გამჟღავნების გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაიგონ ფინანსური ანგარიშგების სხვა არსებითი ინფორმაცია. ცვლილებაში მოცემულია საღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები რომლებიც სავარაუდოდ არსებითია საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბასს 1-ის ცვლილება ასევე განმარტავს რომ არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია წარდგენილ უნდა იქნეს. თუმცა, თუ ასეთი ინფორმაცია წარდგენილია, მან არ უნდა დაფაროს არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია. ამ ცვლილების მხარდასაჭერად, ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2 „არსებითობაზე მსჯელობის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა რათა მოეცა მითითება თუ როგორ უნდა იქნას გამოყენებული არსებითობის ცნება საღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებებში.

ცვლილებებს ეფექტი ქონდა კომპანიის საღრიცხვო პოლიტიკების შენიშვნებზე, მაგრამ არა კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მუხლების შეფასებაზე, აღიარებასა და წარდგენაზე.

ბასს 8-ის ცვლილებები: საღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 8-ის ცვლილება აზუსტებს თუ როგორ უნდა განასხვავონ კომპანიებმა საღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება საღრიცხვო შეფასებების ცვლილებისგან.

ერთეული ტრანზაქციიდან წარმოშობილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი - ცვლილებები ბასს 12-ში (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ბასს 12 „მოგების გადასახადი“ - შესწორებები: საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა – მეორე კომპონენტის სამოდელო წესები (გამოცემულია 2023 წლის 23 მაისს).

ცვლილებებს არ აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება კომპანიას არ დაუწყია.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა –ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ).

ცვლილებები ფასს 16-ში იჯარა: საიჯარო ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია

2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომში განახლდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ეს მცირე ცვლილებები აზუსტებს თუ როგორ კლასიფიცირდება ვალდებულებები გრძელვადიანად ან მიმდინარედ, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. 2022 წლის ოქტომბრის ცვლილებამ დაადგინა რომ სესხის პირობები რომლებიც ძალაში შედის ანგარიშგების თარიღის შემდგომ, არ მოქმედებს სესხის მიმდინარედ ან გრძელვადიანად შეფასებაში ანგარიშგების თარიღისთვის. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. ვალდებულება კლასიფიცირდება მიმდინარედ თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან მიღებულია მხოლოდ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის პირობა ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, ცვლილებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის გადაფარვასაც კომპანია მის კაპიტალში შესაძლო გარდაქმნის გზით აპირებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარ წილობრივ ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი.

ბასს 7-ის „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“ შესწორებები: მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებები (გამოცემულია 2023 წლის 25 მაისს).

ფასს 14, გადავადებული სატარიფო სხვაობების ანგარიშები (გამოცემულია 2014 წლის 30 იანვარს და ძალაში შედის 2016 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა –ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ).

ამჟამად კომპანია აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

2023 წლის 31 დეკემბერს, დაკავშირებულ მხარეებთან დასაფარი ნაშთები იყო შემდეგი:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	10	201	-
ვალდებულებები მარაგების შეძენიდან	13	(345)	-
სასტუმროს ქონების საიჯარო ვალდებულება	13	(379)	-
სხვა ვალდებულებები საოპერაციო ხარჯებისთვის	13	(367)	(79)
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	13	-	(480)

2022 წლის 31 დეკემბერს, დაკავშირებულ მხარეებთან დასაფარი ნაშთები იყო შემდეგი:

	შენიშვნა	მფლობელი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარე
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	10	3,014	-	-
სხვა ვალდებულებები	13	-	(41)	(5)

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგია:

	შენიშვნა	მფლობელი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარე
სასტუმროს ქონებასის საიჯარო ხარჯი	16	(321)	-	-
მარკეტინგის და რეკლამირების ხარჯები	17	-	(28)	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	18	-	(800)	-
მომსახურების ხარჯი	18	-	(242)	-
სხვა ადმინისტრაციული ხარჯები	18	(1)	-	(24)
კომუნალურები	18	(311)	-	-

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარე
სხვა ხარჯები	18	-	(18)	(20)

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობა მოიცავს კომპანიის გენერალურ მენეჯერს. კომპანიის გენერალური მენეჯერის ანაზღაურება შედგება ხელფასებისგან და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოებისგან.

	2023	2022
მოკლევადიანი გასამრჯელოები:		
- ხელფასები	333	101
- დაბინავების ხარჯები	72	-
- სხვა ანაზღაურება	27	-
- წარმომადგენლობითი ხარჯები	4	-
- ჯანმრთელობის დაზღვევა	4	-
სულ ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	**440**	**101**

8 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღიარებულია თვითღირებულებით გარიგების დანახარჯების ჩათვლით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. ძირითადი საშუალებები შედგება მხოლოდ დაუმონტაჟებელი აღჭურვილობებისგან, რომლებიც არ იყო გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შესაბამისად, ცვეთის დარიცხვა არ მომხდარა.

	დაუმონტაჟებელი აღჭურვილობები	სულ
თვითღირებულება		
2022 წლის 1 იანვარს	**-**	**-**
დამატებები	1,349	1,349
2022 წლის 31 დეკემბერს	**1,349**	**1,349**
დამატებები	667	657
გასვლები	(40)	(40)
2023 წლის 31 დეკემბერს	1,976	1,976
საბალანსო ღირებულებები		
2022 წლის 1 იანვარს	-	-
2022 წლის 31 დეკემბერს	1,349	1,349
2023 წლის 31 დეკემბერს	**1,976**	**1,976**

9 მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სამზარეულოს მარაგი	3,177	1,414
თეთრეული	2,274	1,985
ფაიფური	1,658	1,650
სასტუმროს სხვა მარაგი	1,248	394
მინის ნივთები	1,102	227
ვერცხლი	803	226
უნიფორმები	675	-
საკვები	611	-
სასმელები	557	-
მარაგი სტუმრებისთვის	520	-
დასუფთავების საშუალებები	477	318
შეკეთების და მოვლის საშუალებები	146	45
სპას მარაგი	96	1
მერჩენდაიზის სასაჩუქრე მარაგი	99	-
სამშენებლო მასალები	-	90
სხვა მარაგი	171	180
სულ მარაგები	**13,614**	**6,530**

მარაგის თვითღირებულება რომელიც წლის განმავლობაში აღიარებულია ხარჯად წარმოადგენს 321 ათასი ლარის ამონაგების თვითღირებულებას (2022: ნული), შენიშვნა 16.

10 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	201	-
მოთხოვნები სასტუმროს სტუმრების მიმართ	40	-
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	-	3,014
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	***241***	***3,014***
გადახდილი ავანსები მარაგების შესაძენად	686	1,261
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	157	1
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**1,084**	**4,276**

კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავსდება პირველ დონეში. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის ნულის ტოლია (2022 წლის 31 დეკემბრისათვის: ნული).

მოძრაობა გადახდილი ავანსების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	2023	2022
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს	**1,262**	**-**
დამატებები	5,260	1,682
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა დაკავშირებული საქონლის და სერვისის მიღებისას	(5,679)	(420)
წმინდა დამატება	-	-
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს	**843**	**1,262**

11 ფული და ფულის ეკვივალენტები

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ნაღდი ფული ხელზე	31	-
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	1,256	25
ფული მიმოქცევაში *	72	-
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**1,359**	**25**

** ფული მიმოქცევაში წარმოადგენს ნაღდი ფულის რაოდენობას, რომელიც არ იყო ჩარიცხული კომპანიის ანგარიშზე 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არასამუშაო საათებით გამოწვეული დროის დაყოვნების გამო.*

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის ფული და ფულის ეკვივალენტები თავსდება პირველ დონეში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისათვის 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის და 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის ნულის ტოლია.

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ქართულ ბანკებში, საკრედიტო რეიტინგით B (2022 B), Fitch-ის რეიტინგის სისტემით.

12 საწესდებო კაპიტალი

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი უდრიდა 26,345 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერს: 13,604 ათასი ლარი), რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელიდან შეადგენდა ნულს (2022 წლის 31 დეკემბერს: 3,14 ათასი ლარი). 2023 წელს კომპანიამ მიიღო 15,755 ათასი ლარის ფულადი შენატანი მფლობელისგან (2022: 10,588 ათასი ლარი).

13 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო ვალდებულებები	1,042	-
იჯარის ვალდებულებები	379	-
მართვის საკომისიოები და დარიცხული ხარჯები	480	-
ვალდებულებები მარაგების შეძენისთვის	345	-
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შესყიდვისთვის	-	281
სხვა ვალდებულებები	367	59
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	***2,613***	***340***
დარიცხული ხარჯები	39	-
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**2,652**	**340**

14 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები

	2023	2022
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
დანარიცხები შვებულებისთვის	396	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანის ვალდებულება	38	-
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები ხარჯი	**434**	**-**

15 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანია მომხმარებლებს სთავაზობს ნომრების გაქირავებას, საკვებს და სასმელებს, გამაჯანსაღებელ კლუბსა და SPA მომსახურებებს. ამონაგები აღარდება დღგ-ს და ფასდაკლებების გამოკლებით.

ამონაგები ნომრების გაქირავებიდან აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, გატარებული ღამეების მიხედვით. კომპანიას სტანდარტული და სპეციალური განაკვეთები აქვს ნომრების გაქირავებისთვის. სპეციალური განაკვეთის შეთავაზება გაყიდვების და რეზერვაციევის დეპარტამენტის მიერ ხდება განსაკუთრებული სტუმრებისთვის, კორპორატიული კლიენტებისა და ჯგუფებისთვის, ან სარეკლამო აქტივობის ფარგლებში.

ამონაგები საკვების და სასმელების გაყიდვიდან და ამონაგები გამაჯანსაღებელი კლუბიდან და SPA-დან აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, მომხმარებლის მიერ პროდუქტის მიღებისას საოპერაციო სისტემაში ასახული ფასების შესაბამისად.

ამონაგები სხვა მომსახურებების გაწევიდან აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, მომსახურების გაწევის ხანგრძლივობის მიხედვით.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

	2023	2022
ამონაგები სასტუმროს ნომრებიდან	859	-
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	479	-
ამონაგები სასმელების გაყიდვიდან	329	-
ამონაგები გამაჯანსაღებელი კლუბიდან/spa	153	-
ამონაგები სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავალი	91	-
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**1,911**	**-**

ამონაგების აღიარების დროები შემდეგია:

	2023	2022
დროის გარკვეულ მომენტში	1,341	-
გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	570	-
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**1,911**	**-**

16 ამონაგების თვითღირებულება

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	19	5,632	-
ქირის ხარჯები		321	-
გამოყენებული სასტუმროს მარაგის თვითღირებულება	16	321	-
ფრანშიზის მოსაკრებელი და სხვა დარიცხვები		177	-
სხვა ხარჯები		84	-
სულ ამონაგების თვითღირებულება		**6,535**	**-**

17 გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები

	2023	2022
მარკეტინგის ხარჯები	982	-
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	327	-
მივლინების ხარჯები	102	-
სულ გაყიდვების და რეკლამების ხარჯები	**1,411**	**-**

18 ადმინისტრაციული ხარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	19	2,244	533
მართვის საზღაური და დარიცხვები		800	-
კომუნალური ხარჯები		311	-
დარიცხული მომსახურების ხარჯები		246	127
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		98	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		82	84
კომუნიკაციის ხარჯები		70	2
წარმომადგენლობითი ხარჯები		46	1
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა		42	31
ოფისის მომარაგება		36	2
დაზღვევის ხარჯები		25	-
სხვა ხარჯები		518	70
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები		**4,518**	**850**

19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები

	2023	2022
შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში:		
ხელფასები და სარგოები	4,396	-
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	806	-
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	302	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	65	-
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	59	-
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემიები	4	-
	5,632	**-**
შესულია გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯებში:		
ხელფასები და სარგოები	252	-
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	43	-
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	22	-
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	5	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	5	-
	327	**-**
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ხელფასები და სარგოები	1,645	519
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	328	-
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	221	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	28	7
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	22	7
	2,244	**533**
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	**8,203**	**533**

20 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	19	8,203	533
მარკეტინგული ხარჯები		982	-
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და დარიცხვები		800	-
იჯარის ხარჯი		321	-
გამოყენებული სასტუმროს მარაგის თვითღირებულება		321	-
კომუნალური ხარჯები		311	-
დარიცხული მომსახურებების ხარჯები		246	127
ფრანშიზის საკომისიოები და დარიცხვები		177	-
მივლინების ხარჯები		102	-
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		98	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		82	84
კომუნიკაციის ხარჯები		70	2
წარმომადგენლობითი ხარჯები		46	1
ბანკის საკომისიოები და დარიცხვები		42	31
საოფისე მასალები		36	2
დაზღვევის ხარჯები		25	-
სხვა ხარჯები		602	70
სულ ამონაგების თვითღირებულება, გაყიდვების და ადმინისტრაციული ხარჯები		**12,464**	**850**

21 სხვა ზარალები, წმინდა

	2023	2022
შემოსავალს გამოკლებული ზარალი უცხოურ ვალუტაში ვაჭრობიდან	(67)	(110)
უცხოური ვალუტის საკურსო (ზარალი)/მოგება ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე, წმინდა	(8)	3
სხვა არასაოპერაციო ზარალები, წმინდა	(6)	-
სულ სხვა ზარალები, წმინდა	**(81)**	**(107)**

22 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივი საქმიანობაში კომპანიამ დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო არსებითი ზარალი არ დადგება ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში ნაჩვენებ ანარიცხებზე მეტი თანხით.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ მომდევნო სამი წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე. ამ გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას საგადასახადო რისკები საქართველოში რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში.

გარემოსთან დაკავშირებული საკითხები. საქართველოს გარემოს დაცვის რეგულაციები დგინდება და აღსრულება ხორციელდება სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ და გადაიხედება მუდმივად. კომპანია

პერიოდულად აფასებს მის ვალდებულებებს გარემოს დაცვის რეგულაციებთან დაკავშირებით. როდესაც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც წარმოშვება არსებული რეგულაციების ცვლილებიდან, სამოქალაქო სარჩელებიდან ან კანონმდებლობიდან, არ შეიძლება შეფასდეს მაგრამ შესაძლოა არსებითი იყოს. მიმდინარე კანონმდებლობის სააღსრულებლო კლიმატში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია რომ არ არსებოს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოს ზიანისთვის.

კლიმატის ცვლილების საკითხის გათვალისწინება. კომპანიის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა და გააცნობიერა გლობალური შეშფოთება კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ხოლო კომპანიის საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა აგრძელებს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს კომპანიის სრულუფლებიანი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

23 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი ფუნქციაა რისკის ზღვრების დადგენა და იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ნებისმიერი განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს.

საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი. კომპანიას აქვს განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთმა მხარემ შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი მეორე მხარისთვის, ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო.

საკრედიტო რისკის განფენილობა წარმოიშვება კომპანიის მიერ გაქირავების და სხვა ტრანზაქციებით კონტრაგენტებთან, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს და ბალანსგარეშე კრედიტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. გაცემული ფინანსური გარანტიებისთვის, კრედიტის გაზრდის ვალდებულებისთვის, გაუთვალისწინებელი საკრედიტო ხაზების და ექსპორტ/იმპორტის აკრედიტივისთვის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობაა ვალდებულების თანხა.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი კომპანიის საქმიანობის ერთადერთი უდიდესი რისკია, ხელმძღვანელობა შესაბამისად ყურადღებით მართავს მისი საკრედიტო რისკის განფენილობას

რისკის მართვის მიზნებისთვის შეფასებული საკრედიტო რისკი კომპლექსურია და მოიცავს მოდელებს, რადგან რისკი ვარირებს ბაზრის პირობებზე, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე და დროის გასვლაზე დამოკიდებულებით. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება მოითხოვს სხვა შეფასებებს ვალდებულებების შეუსრულებლობის მოხდენის ალბათობისათვის, მასთან ასოცირებული ზარალის კოეფიციენტების და კონტრაგენტებს შორის ვალდებულებების შეუსრულებლობის კორელაციებისთვის.

ლიმიტები. კომპანია ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს ერთი მოვალის ან მოვალეთა ჯგუფებთან და გეოგრაფიულ და ინდუსტრიულ სეგმენტთან მიმართებაში.

საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები პროდუქტის და სექტორის მიხედვით, რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

ხელმძღვანელობის მიერ ხორციელდება საკრედიტო ლიმიტის ანალიზი და დამტკიცება. საკრედიტო რისკისადმი განფენილობის მონიტორინგისთვის რეგულარულად მზადდება ანგარიშები სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ფოკუსირებულია კლიენტის გადახდების განრიგის შესრულებაზე. გაუარესებული საკრედიტო უნარიანობის მქონე კლიენტებთან ნებისმიერი ურთიერთობის თაობაზე ეცნობება ხელმძღვანელობას, რომელიც ახდენს ამ საკითხის განხილვას. კომპანიის ხელმძღვანელობა აანალიზებს კონტრაგენტების საქმიანობის შედეგებს და თვალყურს ადევნებს ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის სამომავლო ფულადი სახსრების დეფიციტის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (ე. ი. საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, შესაბამისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკით, რომელიც ხდება შესაწონად გამოყენებულ დროის მოცემულ პერიოდში). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მიუკერძოებელია და განსაზღვრულია მთელი რიგი შესაძლო შედეგების შეფასებით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ემყარება კომპანიის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობა (“PD”), განფენილობა ვალდებულებების შეუსრულებლობისადმი (“EAD”), ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზარალი (“LGD”) და დისკონტირების განაკვეთი.

EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს ("EIR") ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოვებულ მნიშვნელობას.

ხელმძღვანელობა მოდელირებას უკეთებს *მთლიანი ვადის ECL*-ს, რომელიცაა ზარალი რომელიც დგება ყველა შესაძლო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტის მთელი დარჩენილი პერიოდისათვის. *12 თვის ECL* წარმოადგენს მთლიანი ვადის ECL-ის წილს რომელიც დგება ფინანსური ინსტრუმენტის ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და შესაძლებელია 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების თარიღიდან, ან დარჩენილი მთლიანი პერიოდის *ფინანსური ინსტრუმენტისთვის* თუ ის ერთ წელზე ნაკლებისაა.

ECL-ები რომლებიც ხელმძვანელობის მიერ ფასდება ამ ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის არის მოცემული დროის მომენტის შეფასება, და არა მთლიანი ციკლის შეფასება რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება მარეგულირებელი მიზნებისათვის.

შეფასებები ითვალისწინებს *პროსპექტულ ინფორმაციას* რაც ნიშნავს რომ ECL ასახავს ვითარებების საშუალო შეწონილ ალბათობას მაკროეკონომიკური ცვლადებისა რომლებმაც შეიძლება იმოქმედონ საკრედიტო რისკზე.

PD-ს გაზომვის მიზნებისთვის, კომპანია განსაზღვრავს ვალდებულებების შეუსრულებლობას როგორ სიტუაციას როდესაც განფენილობა აღწევს ერთს ან მეტს შემდეგი კრიტერიუმებიდან:

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- მოვალე აღწევს ვერ გადახდის ალბათობას შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:
  - მოვალემ შეწყვიტა არსებობა;
  - მოვალე გადახდისუუნაროა; და
  - სავარაუდო ხდება რომ მოვალე გაკოტრდება.

განმარტების მიზნისათვის, კომპანიის მიდგომა მთლიანად შეესაბამება ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტებას საკრედიტო გაუფასურებულ აქტივთან ერთად. ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტება რომელიც მოცემულია ზემოთ გამოიყენება კომპანიის ყველა ტიპის ფინანსური აქტივისათვის.

კომპანია ECL-ის შეფასებას ახდენს ინდივიდუალურ საფუძველზე ყველა ტიპის ფინანსური ინსტრუმენტისთვის.

ინდივიდუალურ საფუძველზე ECL-ის შეფასება ხდება საკრედიტო ზარალების საშუალო შეფასებებით შესაძლო განსხვავებული შედეგებისგან, ყოველი შედეგის ალბათობების საპირისპიროდ. კომპანიას განსაზღვრული აქვს სულ მცირე ორი შესაძლო შედეგი ყოველი შეფასებული სესხისთვის, რომელთაგანაც ერთ-ერთს მივყავართ საკრედიტო ზარალამდე მაშინაც კი, თუ ასეთი სცენარის ალბათობა ძალიან დაბალი იქნება.

ზოგადად ECL მოდელი მოიცავს შემდეგი საკრედიტო რისკის პარამეტრების ჯამს: EAD, PD და LGD, რომლებიც განისაზღვრება როგორც ზემოთაა აღწერილი და დისკონტირება დღევანდელ ღირებულებამდე ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების პროგნოზებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო თვისთვის მთლიანი პერიოდის განმავლობაში ყოველი ერთეული განფენილობისთვის.

ეს სამი კომპონენტი მრავლდება ერთმანეთზე და კორექტირდება აცილებადობის ალბათობით. (ე. ი. განფენილობა რომელიც გადაიხდება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის მდგომარეობაში იყო წინა თვეში). ეს ეფექტურად გამოითვლის ECL-ს მომავლის თითოეული პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება უკან საანგარიშგებო თარიღში და ჯამდება. ECL-ში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მიახლოებითი მნიშვნელობაა.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. ECL-ის შეფასება მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. კომპანიამ განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. კომპანიის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), რაც იძლევა მომდევნო წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს.

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოურ ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთიან აქტივებსა და ვალდებულებებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ.

ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

ქვემოთ მოყვანილი საბაზრო რისკებისადმი მგრძნობელობა ეფუძნება ფაქტორის ცვლილებას ყველა დანარჩენი ფაქტორების უცვლელად დარჩენის შემთხვევაში. პრაქტიკაში ეს ნაკლებ სავარაუდოა, და ზოგიერთ ფაქტორში ცვლილება შეიძლება იყოს კორელირებადი, მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება და უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილება.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიას აქვს განფენილობა ამ მერყეობების გავლენისადმი უცხოური ვალუტის კურსებში მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

სავალუტო რისკთან მიმართებაში, ხელმძღვანელობა აწესებს ვალუტის და ზოგადი განფენილობის ლიმიტს. პოზიციების მონიტორინგი ხდება ყოველთვიურად. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის განფენილობა სავალუტო რისკის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

	31 დეკემბერი 2023			31 დეკემბერი 2022		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	1,517	(2,361)	(844)	3,039	(147)	2,892
აშშ დოლარი	59	(218)	(159)	-	(191)	(191)
ევრო	16	(27)	(11)	-	(2)	(2)
გირვანქა სტერლინგი	8	(7)	1	-	-	-
სულ	**1,600**	**(2,613)**	**(1,013)**	**3,039**	**(340)**	**2,699**

ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. არაფულადი აქტივები არ განიხილება როგორც რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემქმნელი.

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალის მგრძნობელობა სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

	გავლენა მოგება ან ზარალზე	
	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(16)	(19)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით	16	19
ევროს გამყარება 10%-ით	(1)	-
ევროს გაუფასურება 10%-ით	1	-

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

რისკის განფენილობა ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არ წარმოადგენს წლის განმავლობაში არსებულ ტიპიურ განფენილობას.

განფენილობა გამოითვლება მხოლოდ ფულადი ნაშთებისთვის რომლებიც დენომინირებულია სამუშაო ვალუტიდან განსხვავებულ ვალუტაში კომპანიის შესაბამის საწარმოში. კომპანიის სავალუტო

კომპანიას არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა და პროცედურები საპროცენტო რისკების მართვის მხრივ, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ეს რისკი არის უმნიშვნელო კომპანიის საქმიანობისათვის.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ კომპანიას სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანიას აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ლიკვიდურობის რისკს მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა. ხელმძღვანელობა ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებია, მთლიანი ნასესხები სახსრები და ფინანსური გარანტიები. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2023						
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 13)	2,613	-	-	-	-	2,613
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**2,613**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2,613**
31 დეკემბერი 2022						
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 13)	340	-	-	-	-	340
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**340**	**-**	**-**	**-**	**-**	**340**

24 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას კომპანიის დასახული ამოცანებია შეინარჩუნოს კომპანიის უნარი რომ გააგრძელოს არსებობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, მფლობელს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, და შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, კომპანიამ შეიძლება დააკორექტიროს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდები, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები რათა შეამციროს ვალი. კომპანიის საკუთარი კაპიტალი შედგება საწესდებო კაპიტალის და დაგროვილი დეფიციტისგან. კაპიტალის ოდენობა რომელსაც კომპანია მართავდა 2023 წლის 31 დეკემბერს შეადგენდა 14,763 ათას ლარს (31 დეკემბერი 2022: 12,651 ათასი ლარი).

25 რეალური ღირებულების გამჟღავნება

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე არის იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება, (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან ირიბად (მაგ. წარმოებულია ფასებიდან), და (iii) მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება არის მე-3 დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც გამჟღავნებულია.

იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2023				31 დეკემბერი 2022			
	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ფინანსური აქტივები								
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	241	241	-	-	3,014	3,014
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	1,359	-	1,359	-	25	-	25
სულ ფინანსური აქტივები	**-**	**1,359**	**241**	**1,600**	**-**	**25**	**3,014**	**3,039**
ფინანსური ვალდებულებები								
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	2,613	2,613	-	-	340	340
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**-**	**-**	**2,613**	**2,613**	**-**	**-**	**340**	**340**

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით.

არაკოტირებული ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით, ახალი ინსტრუმენტების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ. რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა ბაზრის შედარების მეთოდით, უძრავი ქონების ფასებზე საჯაროდ ხელმისაწვდომი მონაცემების საფუძველზე.

ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელთა მიღება მოსალოდნელია, დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტების საკრედიტო რისკზე.

განსაზღვრული დაფარვის ვადი მქონე ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ.

26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფინანსური აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: (ა) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება ან ზარალში ასახვით (FVTPL); (ბ) სავალო ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა. კომპანიის ყველა ფინანსური აქტივი თავდაპირველად ხვდება რეალური ღირებულებით შეფასებულის კატეგორიაში ხოლო შემდეგ აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულების კატეგორიაში.

27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

ოპერაციები მფლობელებთან. ამ ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის კომპანიის კაპიტალი გაიზარდა 350 ათასი ლარითი და კომპანიამ სრულად მიიღო ფულადი შენატანი.

ცვლილებები ხელმძღვანელობაში. 2023 წელს ჟან თომას კარლ ვონ ოფშტალის მიერ დაკავებული გენერალური მენეჯერის პოზიცია 2024 წლის ივლისიდან დაიკავა მაკა შამუგიამ.

შპს პარაგრაფ თბილისი სითი

მმართველობითი ანგარიშგება

2023 წლის **31** დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

შინაარსი

1 საწარმოს ბიზნეს განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა 1
2 საწარმოს განვითარების გეგმები 1
3 საწარმოს მიერ განხორციელებული კვლევითი და განვითარების საქმიანობა 1
4 ინფორმაცია საწარმოს ფილიალების შესახებ 1
5 ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები 2
6 დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ 3
7 ფასს-ის შესაბამისად მომზადებული წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი ახსნა 4
8 კომპანიის საკრედიტო, ბაზრის, ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა 5
9 ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით 5

1 საწარმოს ბიზნეს განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

წინამდებარე მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებულია “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის, შპს პარაგრაფ თბილისი სითისთვის (შემდგომში „საწარმო“).

საწარმო დაარსდა 2019 წლის 18 ივლისს შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის მიერ და 2021 წლის 3 დეკემბერს კომპანიის 100% შეიძინა შპს თბილისი სითიმ. კომპანია რეგისტრირებულია საქართველოში, შეზღუდული პასუხისმგებლობების საწარმო და შექმნილია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად, დარეგისტრირებულია “საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო”-ს მიერ. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია: 405345167.

2023 წლის 25 ნოემბერს შპს პარაგრაფ თბილისი სითიმ დაიწყო 220 ნომრიანი ლუქს სასტუმროს ოპერირება. სასტუმრო Autograph Collection Hotels-ის ნაწილია რომელიც Marriott International-ის ფრანშიზაა. Autograph Collection ცნობილია მისი უნიკალური და დამოუკიდებელი სტილით, საკუთარი ხასიათითა და განსხვავებული გამოცდილებით. კომპანიამ სასტუმროს ოპერირების მიზნით შპს თბილისი სითისთან (მშობელი) შენობის იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა.

სასტუმრო, ისტორიული ძველი ქალაქიდან სულ რაღაც რამდენიმე ნაბიჯში, აერთიანებს ქართული ტრადიციის ხიბლს და თანამედროვე ლუქს კლასს. სასტუმროს 69 ლუქსით და 151 ნომრით, აქვს საქართველოს უდიდესი ლუქს სპა, სადაც სტუმრებს შეუძლიათ დაისვენონ და დატკბნენ ქალაქის თვალწარმტაცი ხედებით. კულტურული საგანძურის და დახვეწილობის შერწყმა, ეს ადგილი იდეალური დანიშნულებაა მათთვის, ვინც ეძებს დაუვიწყარ და მდიდრულ დასვენებას.

2 საწარმოს განვითარების გეგმები

საწარმო ძირითადად აქცენტს გააკეთებს გაყიდვების გაზრდასა და მისი საოპერაციო შედეგების გაუმჯობესებაზე.

3 საწარმოს მიერ განხორციელებული კვლევითი და განვითარების საქმიანობა

2023 და 2022 წელს საწარმო არ მონაწილეობდა რაიმე სამეცნიერო-კვლევით ან საცდელ-საკონსტრუქტორო (R&D) საქმიანობაში.

4 ინფორმაცია საწარმოს ფილიალების შესახებ

საწარმოს არ აქვს ფილიალები.

5 ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

შერჩეული ფინანსური ინფორმაცია, კოეფიციენტები და საოპერაციო მონაცემები:

	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები, პერიოდის ბოლო:			
სულ აქტივები	18,033	12,991	39%
სულ საკუთარი კაპიტალი	14,763	12,651	17%
სულ ვალდებულებები	3,270	340	862%
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები:			
ამონაგები მომსახურებიდან	1,911	-	NMF
საერთო მოგება	(4,624)	-	NMF
EBITDA[1]	(10,629)	(953)	1,015%
საოპერაციო ზარალი	(10,629)	(953)	1,015%
წლის (ზარალი)/მოგება	(10,629)	(953)	1,015%
სულ წლის სრული ზარალი	(10,629)	(953)	1,015%
ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები::			
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფული	(13,592)	(9,190)	48%
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფული	15,755	10,588	49%
FCF[2]	(13,592)	(9,190)	48%
ფინანსური კოეფიციენტების და საოპერაციო მაჩვენებლების შერჩეული მონაცემები:			
სულ აქტივები, საშუალო	15,512	6,496	139%
სულ საკუთარი კაპიტალი, საშუალო	13,707	6,326	117%
ROAA[3]	(68.5%)	(14.7%)	366%
ROAE[4]	(77.5%)	(15.1%)	413%
მთლიანი მოგების მარჟა	(242.0%)	NMF	NMF
EBITDA მარჟა	(556.2%)	NMF	NMF
საოპერაციო მოგების მარჟა	(556.2%)	NMF	NMF
წლის მოგების მარჟა	(556.2%)	NMF	NMF
FCF-ის წილი შემოსავლებში, %	(711.3%)	NMF	NMF
სულ ხელმოსაწვდომი ოთახების რაოდენობა	220	-	NMF
სულ ხელმისაწვდომი ოთახების რაოდენობა წლის/პერიოდის განმავლობაში	8,140	-	NMF
სულ დაკავებული ოთახების რაოდენობა წლის/პერიოდის განმავლობაში	742	-	NMF
OR[5] წლის/პერიოდის განმავლობაში	9.1%	NMF	NMF
ADR[6] წლის/პერიოდის განმავლობაში	646	NMF	NMF
RevPAR[7] წლის/პერიოდის განმავლობაში	59	NMF	NMF
(TRevPAR)[8] წილს/პერიოდის განმავლობაში	235	NMF	NMF
EBITDA სარეალიზაციო ოთახზე წლის/პერიოდის განმავლობაში	(1,306)	NMF	NMF
FTEs[9], *მათ შორის*:			
პერიოდის ბოლოს	456	27	1,589%
პერიოდის საშუალო	215	20	975%

შენიშვნა:

1	EBITDA	- მოგება/(ზარალი) პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯებამდე
2	FCF	- თავისუფალი ფულადი ნაკადები
3	ROAA	- უკუგება საშუალო აქტივებზე
4	ROAE	- უკუგება საშუალო კაპიტალზე
5	OR	- დატვირთვის კოეფიციენტი
6	ADR	- ოთახის საშუალო სარეალიზაციო ფასი
7	RevPAR	- ამონაგები სარეალიზაციო ოთახებიდან
8	TRevPAR	- სულ ამონაგები სარეალიზაციო ოთახებიდან
9	FTEs	- დაქირავებით მომუშავეთა რაოდენობა
10	NMF	- წარსადგენად უმნიშვნელო მაჩვენებელი

Error! Reference source not found. **ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)**

საწარმოს ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან იყო შემდეგი:

			წლიური ცვლილება, %	% მთლიან ამონაგებთან	
	2023	**2022**		**2023**	**2022**
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	859	-	NMF	45.0%	NMF
ამონაგები სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან	479	-	NMF	25.1%	NMF
ამონაგები სასმელის გაყიდვიდან	329	-	NMF	17.2%	NMF
ამონაგები გამაჯანსაღებელი და სპა ცენტრიდან	153	-	NMF	8.0%	NMF
ამონაგები სასტუმროს სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავლები	91	-	NMF	4.8%	NMF
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**1,911**	**-**	**NMF**		

საწარმოს ამონაგებმა მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 2023 წელს შეადგინა 1,911 ათასი ლარი, რომელიც ორ თვეზე ნაკლებ პერიოდში დაგენერირდა რადგან სასტუმრო 2023 წლის 25 ნოემბერს გაიხსნა. ყველაზე მნიშვნელოვანი ამონაგების ნაკადი იყო საკვების გაყიდვიდან, რომელმაც 859 ათასი ლარი შეადგინა, რაც არის ამონაგების 45.0%. მომდევნო ყველაზე მნიშვნელოვანი ამონაგების ნაკადი იყო სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან, რამაც 479 ათასი ლარი შეადგინა, რაც არის ამონაგების 25.1%. ამონაგებმა სასმელის გაყიდვიდან შეადგინა 329 ათასი ლარი რაც არის მთლიანი ამონაგების 17.2%, ამონაგებმა გამაჯანსაღებელი და სპა ცენტრიდან და სხვა შემოსავლებმა შეადგინა 153 ათასი და 91 ათასი ლარი.

- *ურთიერთობა პერსონალთან.* საწარმოში დასაქმებულთა რაოდენობის დიაპაზონია 37 – 456 (2022: 14 – 27). პერსონალის რეკრუტირება განხორციელდა სასტუმროს გახსნის მომზადების პროცესში. საწარმოს კარგად ორგანიზებული საკადრო პოლიტიკა აქვს და მხოლოდ სათანადო კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარ-ჩვევების კანდიდატებს ქირაობს.

- *ურთიერთობა მომწოდებლებთან და მომხმარებლებთან.* საწარმოს მჭიდრო პროფესიული ურთიერთობა აქვს დამყარებული მომხმარებელზე ზრუნვის, ერთგულებისა და ხარისხიანი მომსახურების მეშვეობით.

- *ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან.* იურიდულ საკონსულტაციო და ფინანსური/აღრიცხვის მომსახურებებთან დაკავშირებით, კომპანიას მართვის ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული მშობელი საწარმოს მფლობელ, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდთან“. საწარმოს საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად არის მართული. საწარმოს ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტი დაკომპლექტებულია საგადასახადო კანონმდებლობასთან დაკავშირებით ხანგრძლივი გამოცდილების მქონე თანამშრომლებით, რომლებიც რეგულარულად ესწრებიან საქართველოს წამყვანი აუდიტური კომპანიების მიერ ჩატარებულ ტრეინინგებს, რათა საქმის კურსში იყვნენ საგადასახადო კანონმდებლობის იმ ცვლილებებთან დაკავშირებით, რომლებიც გავლენას ახდენენ კომპანიაზე.

6 დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2023 და 2022 წლებში კომპანიას საკუთარი აქციები არ შეუძენია.

7 ფასს-ის შესაბამისად მომზადებული წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი ახსნა

ბაზარზე კომპანიის წამყვანი პოზიცია განპირობებულია რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორით:

- *მომხმარებელთა მომსახურება და კმაყოფილება* – ფოკუსირება მომხმარებელთა მომსახურებაზე და მათი კმაყოფილება კომპანიისთვის უმთავრესი მიზანია და ის ყოველდღიურად ცდილობს გადააჭარბოს მომხმარებელთა მოლოდინებს. სტუმრების მოლოდინების დაკმაყოფილება საჭიროებს სრულ და ინდივიდუალურ ყურადღების მიქცევას უმცირეს დეტალებზეც კი, სწორედ ეს გამოარჩევს სასტუმროს სხვა დანარჩენისგან;
- *სასტუმროების მართვა* – საწარმოს უმაღლესი მენეჯმენტის თითოეულ წევრს აქვს სასტუმროების საერთაშორისო ქსელებში მუშაობის უდიდესი პრაქტიკული გამოცდილება ევროპასა და აზიაში. თანამშრომლების განგრძობითი და ყოველდღიური ტრენინგები, ასევე ორიენტირება მომხმარებელთა მომსახურების ხარისხზე, წარმოადგენს მართვის პრაქტიკის საყრდენებს, რომელიც ხაზს უსვამს თანამშრომელთა ძირითად პრინციპებს მომხმარებელთა მიერ მაღალ შეფასებას;
- *ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია* – მიუხედავად 2023 წელს გახსნისა, სასტუმროს რესპექტაბელური ბრენდი და ლუქს ტიპი პოზიციონირებს უმაღლესი ხარისხით არამარტო ქვეყანაში, არამედ რეგიონშიც. სასტუმროში, ყველა სტუმარს განსაკუთრებული სტუმრად აღიქვამენ და მათი მოთხოვნების დაკმაყოფილება ხდება ინდივიდუალურად. ბრენდი ასოცირდება უმაღლეს ხარისხთან, პროფესიონალიზმთან, ნამდვილ სტუმართმოყვარეობასთან და დაუღალავ მისწრაფებასთან დაუვიწყარი შთაბეჭდილების შესაქმნელად.
- საწარმო, ყოველწლიურად უხდის ფრანშიზის მოსაკრებელს Marriott International-ს. საზღაური არის ცვლადი და დამოკიდებულია ოთახების გაქირავებიდან მიღებულ შემოსავლებზე. 2023 წლის განმავლობაში, ხარჯის სახით აღიარებული იყო 20 ათასი ლარი.
- საწარმო, სასტუმროს ოპერაციების მენეჯმენტისთვის წლიურ მენეჯმენტის საზღაურს უხდის შპს „სასტუმროების მართვის კომპანიას“, რომელიც საერთო კონტროლს ექვემდებარება. ხელმძღვანელობის საზღაურის ოდენობა ცვალებადია და 2023 წელს ხელმძღვანელობის საზღაურმა შეადგინა 408 ათასი ლარი. (2022 წელს: ნული).
- იურიდიული კონსულტაციის და ფინანსური/აღრიცხვის მომსახურებისთვის საწარმო მართვის საზღაურს უხდის მის მფლობელის მშობელ საწარმოს, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდს“. მართვის საზღაური ცვალებადია და 2023 წელს შეადგინა 392 ათასი ლარი. (2022 წელს: ნული).

8 კომპანიის საკრედიტო, ბაზრის, ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი. საწარმოს გაყიდვების უმეტესი ნაწილი ნაღდი ფულით ხორციელდება, მომხმარებლისთვის მომსახურების გაწევამდე; შესაბამისად, კომპანიას მოთხოვნების ამოღების პრობლემა არა აქვს.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიქმნება საწარმოს ხელმძღვანელობის მიერ საბრუნავი კაპიტალის მართვისა და საოჯარო გადასახდელების გადახდის შედეგად. ეს არის რისკი, რომ საწარმოს სირთულეები შეექმნება თავისი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში, როდესაც მათი დაფარვის ვადა დადგება. ლიკვიდობის რისკის მართვასთან დაკავშირებით საწარმოს მიდგომაა იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს საკმარისი ლიკვიდობა ვალდებულებების დაფარვის ვადის დადგომისას დასაფარად, როგორც ჩვეულებრივ, ისე სტრესულ ვითარებაში, ზარალის გაწევის ან საწარმოს რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენების გარეშე. ლიკვიდურობის რისკის წარმოქმნის შემთხვევაში მფლობელი საწარმო გამოთქვამს მზადყოფნას დამატებითი კაპიტალის შევსებაზე.

ლიკვიდობის რისკის წინდახედული მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების ქონასა და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას შეთანხმებული სათანადო ოდენობის საკრედიტო ხაზების მეშვეობით. საწარმოს მოკლევადიანი ვალდებულებებისა და მოკლევადიანი აქტივების უმეტესი ნაწილი დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების შედეგად წარმოიქმნება და ამგვარად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ეს საწარმოს საკმარის მოქნილობას აძლევს გადახდების განხორციელებისა და მიღების თვალსაზრისით, მომავალში ბიზნესის სათანადო ლიკვიდობის უზრუნველყოფის საჭიროების შესაბამისად.

სამეურნეო საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად ხდება.

9 ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგ საკითხებთან:

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების ცვლილებების გამო.

საწარმოს წინაშეა ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავრცელებული სავალუტო კურსების ცვალებადობის გავლენის რისკი. სავალუტო რისკთან მიმართებით მენეჯმენტი, როგორც ვალუტების მიხედვით, ასევე მთლიანი რისკის დონის ზღვარს ადგენს. სავალუტო პოზიციების მონიტორინგი ყოველთვიურად ხორციელდება.

პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს პროდუქტზე მოთხოვნაზე, ამონაგებსა და მოგებიანობაზე. მენეჯმენტი პოლიტიკური გარემოს განვითარებაზე ინტენსიურ მონიტორინგს ახორციელებს, რათა წინასწარ განჭვრიტოს სავარაუდო მიმართულებები და საფრთხეები და შესაბამისად იმოქმედოს.

სტუმრების ქცევა. დაზარალებული პირების სასამართლო სარჩელები და სასტუმრო ოთახების დაზიანება შეიძლება დიდ რისკს წარმოადგენდეს სასტუმროს საქმიანობისთვის. სასტუმროში დანერგილია შიდა კონტროლის სისტემა სტუმრის დესტრუქციულ ქმედებებზე რეაგირებისა და მგზავრების უსაფრთხოების დასაცავად მათი სასტუმროში ყოფნისას.

მონაცემთა კონფიდენციალურობის დაცვის რისკი. საწარმო დეტალურ ინფორმაციას იღებს მისი სტუმრების შესახებ (სახელები, მისამართები, ინფორმაცია საკრედიტო ბარათის შესახებ და სხვა), რის გამოც სასტუმროს ბიზნესი კიბერ-კრიმინალებისა და ჰაკერების პოპულარული სამიზნეა. საწარმო და მისი შვილობილი საწარმო ციფრულ სისტემებს იყენებენ ავტომატიზაციისა და მონაცემების მართვისთვის, რაც სისტემაში შეჭრის რისკს მინიმუმამდე ამცირებს.

Error! Reference source not found. **ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით (გაგრძელება)**

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკები. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) აქტივებსა და ვალდებულებებთან, რომელთაც პროცენტი ერიცხებათ, და (გ) წილობრივ პროდუქტებთან, რომელთაგან ყველას აქვს საბაზრო ცვლილებების საერთო და სპეციფიკური რისკები, მიმართებით. მენეჯმენტი ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ახორციელებს ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა, უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. საწარმოს წინაშეა ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობის გავლენის რისკი.

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელი მოეწერა 2024 წლის 13 ნოემბერი.

მაკა შამუგია
დირექტორი

ამირან მსუქნიშვილი
ფინანსური დირექტორი

შპს პარაგრაფ თბილისი სითი

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის **31** დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 პარაგრაფ თბილისი სითი და მისი საქმიანობა 5
2 საოპერაციო გარემო 5
3 მომზადების საფუძველი 6
4 მნიშვნელოვანი საღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები საღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას 7
5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 8
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში 8
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 10
8 ძირითადი საშუალებები 12
9 მარაგები 12
10 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 13
11 ფული და ფულის ეკვივალენტები 13
12 საწესდებო კაპიტალი 15
13 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 15
14 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები 15
15 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 16
16 ამონაგების თვითღირებულება 16
17 გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები 17
18 ადმინისტრაციული ხარჯები 17
19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები 17
20 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით 18
21 სხვა ზარალები, წმინდა 18
22 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები 18
23 ფინანსური რისკის მართვა 19
24 კაპიტალის მართვა 23
25 რეალური ღირებულების გამჟღავნება 24
26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 25
27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები 25

pwc

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „პარაგრაფ თბილისი სითის“ მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „პარაგრაფ თბილისი სითის („კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი ნაკადების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები, რომელიც მოიცავს არსებით სააღრიცხვო პოლიტიკებს და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციას.

მოსაზრების საფუძველი

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

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

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოშვებული ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის სახელმძღვანელო პროფესიონალი ბუღალტრებისთვის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტები) („IESBA“-ის კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ „IESBA“-ის კოდექსით გათვალისწინებული ჩვენი სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

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

ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

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

pwc

მმართველობითი ანგარიშგება შეიცავს არსებით შეუსაბამობას, ვალდებული ვართ განვაცხადოთ. ამ საკითხთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.
დამატებით, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით ჩვენ მოგვეთხოვება რომ გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობითი ანგარიშგების გარკვეული ნაწილების შესახებ თუ რამდენად შეესაბამება ისინი შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და განვსაზღვროთ შეიცავს თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენი აზრით:

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

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტის ფარგლებში ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს, განვსაზღვრავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისათვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და

pwc

შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისათვის საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, ინფორმაციის არასწორ ინტერპრეტირებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას და სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას, ასევე შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- დასკვნას ვაკეთებთ ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე - არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა, კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, ჩვენ გვევალება აუდიტორის ანგარიშში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ემყარება აუდიტორის ანგარიშის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მოვლენების ან პირობების გავლენით კომპანიამ შეიძლება შეწყვიტოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

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

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

13 ნოემბერი 2024

თბილისი, საქართველო

პარაგრად თბილისი სითი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	1,976	1,349
გადახდილი ავანსები კაპიტალური დანახარჯისთვის		-	190
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**1,976**	**1,539**
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	9	13,614	6,530
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	1,084	4,276
სხვა საგადასახადო აქტივი		-	621
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	1,359	25
სულ მიმდინარე აქტივები		**16,057**	**11,452**
სულ აქტივები		**18,033**	**12,991**
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	12	26,345	13,604
აკუმულირებული ზარალი		(11,582)	(953)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**14,763**	**12,651**
ვალდებულებები			
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	2,652	340
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	14	434	-
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		184	-
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**3,270**	**340**
სულ ვალდებულებები		**3,270**	**340**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**18,033**	**12,991**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2024 წლის 13 ნოემბერს.

მაკა შამუგია
დირექტორი

ამირან მსუქნიშვილი
ფინანსური დირექტორი

პარაგრაფ თბილისი სითი
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	15	1,911	-
სულ ამონაგები		**1,911**	**-**
ამონაგების თვითღირებულება	16	(6,535)	-
საერთო ზარალი		**(4,624)**	**-**
სხვა შემოსავლები		5	4
გაყიდვების და რეკლამის ხარჯები	17	(1,411)	
ადმინისტრაციული ხარჯები	18	(4,518)	(850)
სხვა ზარალები, წმინდა	21	(81)	(107)
საოპერაციო ზარალი		**(10,629)**	**(953)**
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(10,629)**	**(953)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		**(10,629)**	**(953)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული ზარალი		**(10,629)**	**(953)**

პარაგრაფ თბილისი სითი
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი **2022** წლის **1** იანვრის მდგომარეობით		-	-	-
ოპერაციები მფლობელთან:				
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	12	13,604	-	13,604
სულ ოპერაციები მფლობელთან		**13,604**	**-**	**13,604**
სრული ზარალი:				
წლის ზარალი		-	(953)	(953)
სულ **2022** წლის სრული ზარალი		**-**	**(953)**	**(953)**
ნაშთი **2022** წლის **31** დეკემბრის მდგომარეობით		**13,604**	**(953)**	**12,651**
ოპერაციები მფლობელთან:				
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	12	12,741	-	12,741
სულ ოპერაციები მფლობელთან		**12,741**	**-**	**12,741**
სრული ზარალი:				
წლის ზარალი		-	(10,629)	(10,629)
სულ **2023** წლის სრული შემოსავალი		**-**	**(10,629)**	**(10,629)**
ნაშთი **2023** წლის **31** დეკემბრის მდგომარეობით		**26,345**	**(11,582)**	**14,763**

პარაგრაფ თბილისი სითი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებისგან გადახდების მიღება (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		2,215	-
მომწოდებლებისთვის გადახდილი თანხები (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		(10,839)	(8,206)
დაქირავებულ პირთათვის გადახდილი თანხები (საშემოსავლო გადასახადის გარეშე)		(5,963)	(514)
შემოსავლების სამსახურის მიერ დაბრუნებული საგადასახადო აქტივი		2,125	415
სხვა გადასახადების გადახდა, გარდა მოგებისა		(1,126)	(885)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლის გადახდები		(4)	-
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(13,592)**	**(9,190)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გადახდები ძირითადი საშუალებების შესაძენად		(763)	(1,253)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(763)**	**(1,253)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობა საწესდებო კაპიტალის ზრდიდან	12	15,755	10,588
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		**15,755**	**10,588**
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(66)	(120)
წმინდა ზრდა ფულის და ფულის ეკვივალენტებში		**1,334**	**25**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	25	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	**11**	**1,359**	**25**

1 პარაგრაფ თბილისი სითი და მისი საქმიანობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს პარაგრაფ თბილისი სითისთვის (კომპანია).

კომპანია დაარსდა 2019 წლის 18 ივლისს საქართველოში შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ მიერ და 2021 წლის 3 დეკემბერს შპს თბილისი სითიმ შეიძინა მისი 100%. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“, სარეგისტრაციო ნომრით: 405345167. საწარმოს 2021 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდში ოპერაციები არ ჰქონია.

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო მშობელი, რომელიც ფლობს 100%-იან წილს იყო შპს თბილისი სითი, საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუ“, საბოლოო ბენეფიციარი მფლობელი იყო ბატონი უტა ივანიშვილი. კომპანიის უშუალო მშობელი საწარმო წარადგენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ხელმისაწვდომია საჯარო გამოყენებისთვის და შეესაბამება ფასს-ს.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა მაღალი კლასის ლუქს სასტუმროს ოპერირება. ამ მიზნით, კომპანიამ 2023 წლის ნოემბერში გააფორმა 20 წლიანი იჯარის ხელშეკრულება თავის დედა კომპანიაზე ქ. თბილისში, თავისუფლების მოედანზე. ხელშეკრულების თანახმად, იჯარის თანხა განისაზღვრება სასტუმროს ოპერაციიდან მიღებული შემოსავლის 20%.

2023 წლის 7 მარტს კომპანიამ ხელი მოაწერა 20 წლიანი სალიცენზიო ხელშეკრულებას INTERNATIONAL HOTEL LICESING COMPANY S.A.R.L. (Marriott International) შეზღუდული, არაექსკლუზიური უფლებით გამოიყენოს ლიცენზირებული ნიშნები და Marriott_ის საერთაშორისო სისტემა, სასტუმროს ფუნქციონირებისთვის.

რეგისტრირებული მისამართი და ძირითადი საქმიანობის ადგილი. კომპანიის იურიდიული მისამართია #37მ ილია ჭავჭავაძის გამზირი, 0179, თბილისი, საქართველო და საქმიანობების ძირითადი ადგილია #2 ლადო გუდიაშვილის ქუჩა, 0105, თბილისი, საქართველო

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

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

2 საოპერაციო გარემო

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

ადგილობრივი გარემო. განვითარებადი ეკონომიკები, როგორიცაა საქართველო, სწრაფი ცვალებადობით ხასიათდება და მოწყვლადია გლობალური ბაზრის მდგომარეობის და ეკონომიკური ვარდნების მიმართ. შედეგად, საქართველოში საქმიანობა უკავშირდება გარკვეულ რისკებს რომლებიც როგორც წესი არ ასოცირდება განვითარებულ ბაზრებთან. მიუხედავად ამისა, ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ განახორციელა არაერთი სამოქალაქო, კრიმინალური, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული რეფორმა რომლებმაც პოზიტიურად იმოქმედეს ქვეყნის საერთო საინვესტიციო კლიმატზე. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია ეკონომიკის ეფექტურობაზე, ფინანსურ და მონეტარულ ინდიკატორებზე რასაც მთავრობა ადგენს, საგადასახადო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მდგომარეობასთან ერთად.

2 საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

COVID-19. 2020 წლის მარტში, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ გამოაცხადა COVID-19 გლობალური პანდემია. პანდემიაზე საპასუხოდ საქართველოს მთავრობამ საპასუხო ზომებს მიმართა და შემოიღო რამდენიმე შეზღუდვა როგორიცაა კარანტინი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნესსაქმიანობის შეეზღუდები. ხსენებული შეზღუდვების ნაწილი შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის, კვლავ რჩება დაბალი რისკი რომ მთავრობებმა დამატებითი შეზღუდვები დააწესონ 2024 წელს ვირუსის ახალი ვარიანტების გავრცელების გამო.

მიმდინარე ეკონომიკური მდგომარეობის გრძელვადიანი სამომავლო ეფექტების პროგნოზირება რთულია და ხელმძღვანელობის მიმდინარე მოლოდინები და შეფასებები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ფაქტიური შედეგებისგან.

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

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

3 მომზადების საფუძველი

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად. მოცემული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია თითოეულ შესაბამის შენიშვნაში. აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული (იხილეთ შენიშვნა 5).

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

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. კომპანიის სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც საწარმო ოპერირებს. კომპანიის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი (“GEL”).

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კომპანიის სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ხარჯი / „სხვა შემოსულობები/(ხარჯები), წმინდა“. უცხოური ვალუტის კურსის შემოსავლები და ხარჯები რომლებიც უკავშირდება გაცემულ სესხს, სესხებს და საბანკო დეპოზიტებს მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში წარდგენილია „ფინანსური შემოსავლები ან ხარჯები“ მუხლში.

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში "სხვა შემოსულობები/(ხარჯები), წმინდა" მუხლში. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით. არაფულადი მუხლები რომლებიც რეალური ღირებულებითაა შეფასებული უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშდება უცხოური ვალუტის კურსების გამოყენებით იმ თარიღისათვის როდესაც რეალური ღირებულება განისაზღვრა. უცხოური ვალუტის კურსების ცვლილების გავლენა არაფულად მუხლებზე, რომლებიც შეფასებულია რეალური ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, აღირიცხება როგორც რეალური ღირებულების მოგება ან ზარალის ნაწილი.

უცხოურ ვალუტაში ნაშთების გადაანგარიშებისთვის შემდეგი ძირითადი საკურსო განაკვეთები იყო გამოყენებული:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აშშ დოლარი 1 = ლარი	2.6894	2.7020
ევრო 1 = ლარი	2.9753	2.8844

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების პრინციპის საფუძველზე. იმ მოვლენებთან და პირობებთან დაკავშირებული გაურკვევლობების შესახებ რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვი გამოიწვიოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის დაშვების მიმართ, იხილეთ შენიშვნა 4.

ფინანსური ანგარიშგების ცვლილებები გამოცემის შემდეგ. გამოცემის შემდეგ ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში ნებისმიერი ცვლილება მოითხოვს კომპანიის ხელმძღვანელობის ნებართვას, რომელმაც განახორციელა ამ ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ნების დართვა.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

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

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

ვინაიდან 2023 წელი იყო კომპანიის ოპერირების პირველი წელი და ის თითქმის ერთი თვის განმავლობაში იყო გახსნილი, რასც საოპერაციო ზარალი მოჰყვა, მენეჯმნეტი მომავალ პერიოდებში უფრო სტაბილურ შესრულებას ელის. არ არის მოსალოდნელი, რომ კომპანიას შეექმნას რაიმე სირთულე ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში მფლობელის მხრიდან მუდმივი ფინანსური მხარდაჭერის გამო. კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შემდგომ პერიოდში გაიზარდა (შენიშვნა 27).

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. კომპანია ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძვლად გამოყენებულია

მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების ვადები და პირობები წარმოდგენილია შენიშვნაში 7.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული ახალი სტანდარტები ცვლილებები ძალაში შევიდა 2023 წლის 1 იანვრიდან:

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები" (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ცვლილებები ფასს 17-ში და ცვლილებები ფასს 4-ში (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

გარდამავალი ოფცია მზღვეველებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს - ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ბასს 1-ის ცვლილებები და ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2: სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 1 განახლდა რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ რომ განმარტონ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია უფრო ვრცლად ვიდრე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები. ცვლილება გვაწვდის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებას. ცვლილება ასევე აზუსტებს რომ სააღრიცხვო პოლიტიკა არსებითია თუ, მისი გამჟღავნების გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაიგონ ფინანსური ანგარიშგების სხვა არსებითი ინფორმაცია. ცვლილებაში მოცემულია სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები რომლებიც სავარაუდოდ არსებითია საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბასს 1-ის ცვლილება ასევე განმარტავს რომ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია წარდგენილ უნდა იქნეს. თუმცა, თუ ასეთი ინფორმაცია წარდგენილია, მან არ უნდა დაფაროს არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია. ამ ცვლილების მხარდასაჭერად, ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2 „არსებითობაზე მსჯელობის განხორციელება" ასევე შეიცვალა რათა მოეცა მითითება თუ როგორ უნდა იქნას გამოყენებული არსებითობის ცნება სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებებში.

ცვლილებებს ეფექტი ქონდა კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკების შენიშვნებზე, მაგრამ არა კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მუხლების შეფასებაზე, აღიარებასა და წარდგენაზე.

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

ერთეული ტრანზაქციიდან წარმოშობილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი - ცვლილებები ბასს 12-ში (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ბასს 12 „მოგების გადასახადი" - შესწორებები: საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა – მეორე კომპონენტის სამოდელო წესები (გამოცემულია 2023 წლის 23 მაისს).

ცვლილებებს არ აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება კომპანიას არ დაუწყია.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა –ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ).

ცვლილებები ფასს 16-ში იჯარა: საიჯარო ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია

2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომში განახლდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ეს მცირე ცვლილებები აზუსტებს თუ როგორ კლასიფიცირდება ვალდებულებები გრძელვადიანად ან მიმდინარედ, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. 2022 წლის ოქტომბრის ცვლილებამ დაადგინა რომ სესხის პირობები რომლებიც ძალაში შედის ანგარიშგების თარიღის შემდგომ, არ მოქმედებს სესხის მიმდინარედ ან გრძელვადიანად შეფასებაში ანგარიშგების თარიღისთვის. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. ვალდებულება კლასიფიცირდება მიმდინარედ თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან მიღებულია მხოლოდ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის პირობა ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, ცვლილებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის გადაფარვასაც კომპანია მის კაპიტალში შესაძლო გარდაქმნის გზით აპირებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარ წილობრივ ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი.

ბასს 7-ის „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“ შესწორებები: მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებები (გამოცემულია 2023 წლის 25 მაისს).

ფასს 14, გადავადებული სატარიფო სხვაობების ანგარიშები (გამოცემულია 2014 წლის 30 იანვარს და ძალაში შედის 2016 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა –ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ).

ამჟამად კომპანია აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

2023 წლის 31 დეკემბერს, დაკავშირებულ მხარეებთან დასაფარი ნაშთები იყო შემდეგი:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	10	201	-
ვალდებულებები მარაგების შეძენიდან	13	(345)	-
სასტუმროს ქონების საიჯარო ვალდებულება	13	(379)	-
სხვა ვალდებულებები საოპერაციო ხარჯებისთვის	13	(367)	(79)
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	13	-	(480)

2022 წლის 31 დეკემბერს, დაკავშირებულ მხარეებთან დასაფარი ნაშთები იყო შემდეგი:

	შენიშვნა	მფლობელი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარე
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	10	3,014	-	-
სხვა ვალდებულებები	13	-	(41)	(5)

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგია:

	შენიშვნა	მფლობელი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარე
სასტუმროს ქონებასის საიჯარო ხარჯი	16	(321)	-	-
მარკეტინგის და რეკლამირების ხარჯები	17	-	(28)	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	18	-	(800)	-
მომსახურების ხარჯი	18	-	(242)	-
სხვა ადმინისტრაციული ხარჯები	18	(1)	-	(24)
კომუნალურები	18	(311)	-	-

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარე
სხვა ხარჯები	18	-	(18)	(20)

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობა მოიცავს კომპანიის გენერალურ მენეჯერს. კომპანიის გენერალური მენეჯერის ანაზღაურება შედგება ხელფასებისგან და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოებისგან.

	2023	2022
მოკლევადიანი გასამრჯელოები:		
- ხელფასები	333	101
- დაბინავების ხარჯები	72	-
- სხვა ანაზღაურება	27	-
- წარმომადგენლობითი ხარჯები	4	-
- ჯანმრთელობის დაზღვევა	4	-
სულ ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	**440**	**101**

8 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღიარებულია თვითღირებულებით გარიგების დანახარჯების ჩათვლით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. ძირითადი საშუალებები შედგება მხოლოდ დაუმონტაჟებელი აღჭურვილობებისგან, რომლებიც არ იყო გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შესაბამისად, ცვეთის დარიცხვა არ მომხდარა.

	დაუმონტაჟებელი აღჭურვილობები	სულ
თვითღირებულება		
2022 წლის 1 იანვარს	-	-
დამატებები	1,349	1,349
2022 წლის 31 დეკემბერს	**1,349**	**1,349**
დამატებები	667	657
გასვლები	(40)	(40)
2023 წლის 31 დეკემბერს	1,976	1,976
საბალანსო ღირებულებები		
2022 წლის 1 იანვარს	-	-
2022 წლის 31 დეკემბერს	1,349	1,349
2023 წლის 31 დეკემბერს	**1,976**	**1,976**

9 მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სამზარეულოს მარაგი	3,177	1,414
თეთრეული	2,274	1,985
ფაიფური	1,658	1,650
სასტუმროს სხვა მარაგი	1,248	394
მინის ნივთები	1,102	227
ვერცხლი	803	226
უნიფორმები	675	-
საკვები	611	-
სასმელები	557	-
მარაგი სტუმრებისთვის	520	-
დასუფთავების საშუალებები	477	318
შეკეთების და მოვლის საშუალებები	146	45
სპას მარაგი	96	1
მერჩენდაიზის სასაჩუქრე მარაგი	99	-
სამშენებლო მასალები	-	90
სხვა მარაგი	171	180
სულ მარაგები	**13,614**	**6,530**

მარაგის თვითღირებულება რომელიც წლის განმავლობაში აღიარებულია ხარჯად წარმოადგენს 321 ათასი ლარის ამონაგების თვითღირებულებას (2022: ნული), შენიშვნა 16.

10 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	201	-
მოთხოვნები სასტუმროს სტუმრების მიმართ	40	-
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	-	3,014
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	***241***	***3,014***
გადახდილი ავანსები მარაგების შესაძენად	686	1,261
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	157	1
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**1,084**	**4,276**

კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავსდება პირველ დონეში. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის ნულის ტოლია (2022 წლის 31 დეკემბრისათვის: ნული).

მოძრაობა გადახდილი ავანსების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	2023	2022
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს	**1,262**	-
დამატებები	5,260	1,682
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა დაკავშირებული საქონლის და სერვისის მიღებისას	(5,679)	(420)
წმინდა დამატება	-	-
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს	**843**	**1,262**

11 ფული და ფულის ეკვივალენტები

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ნაღდი ფული ხელზე	31	-
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	1,256	25
ფული მიმოქცევაში *	72	-
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**1,359**	**25**

** ფული მიმოქცევაში წარმოადგენს ნაღდი ფულის რაოდენობას, რომელიც არ იყო ჩარიცხული კომპანიის ანგარიშზე 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არასამუშაო საათებით გამოწვეული დროის დაყოვნების გამო.*

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის ფული და ფულის ეკვივალენტები თავსდება პირველ დონეში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისათვის 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის და 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის ნულის ტოლია.

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ქართულ ბანკებში, საკრედიტო რეიტინგით B (2022

B), Fitch-ის რეიტინგის სისტემით.

12 საწესდებო კაპიტალი

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი უდრიდა 26,345 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერს: 13,604 ათასი ლარი), რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელიდან შეადგენდა ნულს (2022 წლის 31 დეკემბერს: 3,14 ათასი ლარი). 2023 წელს კომპანიამ მიიღო 15,755 ათასი ლარის ფულადი შენატანი მფლობელისგან (2022: 10,588 ათასი ლარი).

13 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო ვალდებულებები	1,042	-
იჯარის ვალდებულებები	379	-
მართვის საკომისიოები და დარიცხული ხარჯები	480	-
ვალდებულებები მარაგების შეძენისთვის	345	-
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შესყიდვისთვის	-	281
სხვა ვალდებულებები	367	59
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	***2,613***	***340***
დარიცხული ხარჯები	39	-
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**2,652**	**340**

14 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები

	2023	2022
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
დანარიცხები შვებულებისთვის	396	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანის ვალდებულება	38	-
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები ხარჯი	**434**	**-**

15 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანია მომხმარებლებს სთავაზობს ნომრების გაქირავებას, საკვებს და სასმელებს, გამაჯანსაღებელ კლუბსა და SPA მომსახურებებს. ამონაგები აღარდება დღგ-ს და ფასდაკლებების გამოკლებით.

ამონაგები ნომრების გაქირავებიდან აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, გატარებული ღამეების მიხედვით. კომპანიას სტანდარტული და სპეციალური განაკვეთები აქვს ნომრების გაქირავებისთვის. სპეციალური განაკვეთის შეთავაზება გაყიდვების და რეზერვაციევის დეპარტამენტის მიერ ხდება განსაკუთრებული სტუმრებისთვის, კორპორატიული კლიენტებისა და ჯგუფებისთვის, ან სარეკლამო აქტივობის ფარგლებში.

ამონაგები საკვების და სასმელების გაყიდვიდან და ამონაგები გამაჯანსაღებელი კლუბიდან და SPA-დან აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, მომხმარებლის მიერ პროდუქტის მიღებისას საოპერაციო სისტემაში ასახული ფასების შესაბამისად.

ამონაგები სხვა მომსახურებების გაწევიდან აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, მომსახურების გაწევის ხანგრძლივობის მიხედვით.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

	2023	2022
ამონაგები სასტუმროს ნომრებიდან	859	-
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	479	-
ამონაგები სასმელების გაყიდვიდან	329	-
ამონაგები გამაჯანსაღებელი კლუბიდან/spa	153	-
ამონაგები სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავალი	91	-
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**1,911**	**-**

ამონაგების აღიარების დროები შემდეგია:

	2023	2022
დროის გარკვეულ მომენტში	1,341	-
გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	570	-
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**1,911**	**-**

16 ამონაგების თვითღირებულება

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	19	5,632	-
ქირის ხარჯები		321	-
გამოყენებული სასტუმროს მარაგის თვითღირებულება	16	321	-
ფრანშიზის მოსაკრებელი და სხვა დარიცხვები		177	-
სხვა ხარჯები		84	-
სულ ამონაგების თვითღირებულება		**6,535**	**-**

17 გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები

	2023	2022
მარკეტინგის ხარჯები	982	-
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	327	-
მივლინების ხარჯები	102	-
სულ გაყიდვების და რეკლამების ხარჯები	**1,411**	**-**

18 ადმინისტრაციული ხარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	19	2,244	533
მართვის საზღაური და დარიცხვები		800	-
კომუნალური ხარჯები		311	-
დარიცხული მომსახურების ხარჯები		246	127
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		98	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		82	84
კომუნიკაციის ხარჯები		70	2
წარმომადგენლობითი ხარჯები		46	1
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა		42	31
ოფისის მომარაგება		36	2
დაზღვევის ხარჯები		25	-
სხვა ხარჯები		518	70
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები		**4,518**	**850**

19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები

	2023	2022
შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში:		
ხელფასები და სარგოები	4,396	-
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	806	-
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	302	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	65	-
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	59	-
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემიები	4	-
	5,632	**-**
შესულია გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯებში:		
ხელფასები და სარგოები	252	-
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	43	-
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	22	-
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	5	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	5	-
	327	**-**
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ხელფასები და სარგოები	1,645	519
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	328	-
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	221	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	28	7
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	22	7
	2,244	**533**
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	**8,203**	**533**

20 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	19	8,203	533
მარკეტინგული ხარჯები		982	-
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და დარიცხვები		800	-
იჯარის ხარჯი		321	-
გამოყენებული სასტუმროს მარაგის თვითღირებულება		321	-
კომუნალური ხარჯები		311	-
დარიცხული მომსახურებების ხარჯები		246	127
ფრანშიზის საკომისიოები და დარიცხვები		177	-
მივლინების ხარჯები		102	-
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		98	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		82	84
კომუნიკაციის ხარჯები		70	2
წარმომადგენლობითი ხარჯები		46	1
ბანკის საკომისიოები და დარიცხვები		42	31
საოფისე მასალები		36	2
დაზღვევის ხარჯები		25	-
სხვა ხარჯები		602	70
სულ ამონაგების თვითღირებულება, გაყიდვების და ადმინისტრაციული ხარჯები		**12,464**	**850**

21 სხვა ზარალები, წმინდა

	2023	2022
შემოსავალს გამოკლებული ზარალი უცხოურ ვალუტაში ვაჭრობიდან	(67)	(110)
უცხოური ვალუტის საკურსო (ზარალი)/მოგება ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე, წმინდა	(8)	3
სხვა არასაოპერაციო ზარალები, წმინდა	(6)	-
სულ სხვა ზარალები, წმინდა	**(81)**	**(107)**

22 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივი საქმიანობაში კომპანიამ დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო არსებითი ზარალი არ დადგება ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში ნაჩვენებ ანარიცხებზე მეტი თანხით.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ მომდევნო სამი წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე. ამ გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას საგადასახადო რისკები საქართველოში რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში.

გარემოსთან დაკავშირებული საკითხები. საქართველოს გარემოს დაცვის რეგულაციები დგინდება და აღსრულება ხორციელდება სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ და გადაიხედება მუდმივად. კომპანია

პერიოდულად აფასებს მის ვალდებულებებს გარემოს დაცვის რეგულაციებთან დაკავშირებით. როდესაც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც წარმოშვება არსებული რეგულაციების ცვლილებიდან, სამოქალაქო სარჩელებიდან ან კანონმდებლობიდან, არ შეიძლება შეფასდეს მაგრამ შესაძლოა არსებითი იყოს. მიმდინარე კანონმდებლობის სააღსრულებლო კლიმატში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია რომ არ არსებოს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოს ზიანისთვის.

კლიმატის ცვლილების საკითხის გათვალისწინება. კომპანიის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა და გააცნობიერა გლობალური შეშფოთება კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ხოლო კომპანიის საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა აგრძელებს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს კომპანიის სრულუფლებიანი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

23 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი ფუნქციაა რისკის ზღვრების დადგენა და იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ნებისმიერი განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს.

საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი. კომპანიას აქვს განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთმა მხარემ შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი მეორე მხარისთვის, ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო.

საკრედიტო რისკის განფენილობა წარმოიშვება კომპანიის მიერ გაქირავების და სხვა ტრანზაქციებით კონტრაგენტებთან, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს და ბალანსგარეშე კრედიტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. გაცემული ფინანსური გარანტიებისთვის, კრედიტის გაზრდის ვალდებულებისთვის, გაუთვალისწინებელი საკრედიტო ხაზების და ექსპორტ/იმპორტის აკრედიტივისთვის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობაა ვალდებულების თანხა.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი კომპანიის საქმიანობის ერთადერთი უდიდესი რისკია, ხელმძღვანელობა შესაბამისად ყურადღებით მართავს მისი საკრედიტო რისკის განფენილობას

რისკის მართვის მიზნებისთვის შეფასებული საკრედიტო რისკი კომპლექსურია და მოიცავს მოდელებს, რადგან რისკი ვარირებს ბაზრის პირობებზე, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე და დროის გასვლაზე დამოკიდებულებით. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება მოითხოვს სხვა შეფასებებს ვალდებულებების შეუსრულებლობის მოხდენის ალბათობისათვის, მასთან ასოცირებული ზარალის კოეფიციენტების და კონტრაგენტებს შორის ვალდებულებების შეუსრულებლობის კორელაციებისთვის.

ლიმიტები. კომპანია ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს ერთი მოვალის ან მოვალეთა ჯგუფებთან და გეოგრაფიულ და ინდუსტრიულ სეგმენტთან მიმართებაში.

საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები პროდუქტის და სექტორის მიხედვით, რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

ხელმძღვანელობის მიერ ხორციელდება საკრედიტო ლიმიტის ანალიზი და დამტკიცება. საკრედიტო რისკისადმი განფენილობის მონიტორინგისთვის რეგულარულად მზადდება ანგარიშები სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ფოკუსირებულია კლიენტის გადახდების განრიგის შესრულებაზე. გაუარესებული საკრედიტო უნარიანობის მქონე კლიენტებთან ნებისმიერი ურთიერთობის თაობაზე ეცნობება ხელმძღვანელობას, რომელიც ახდენს ამ საკითხის განხილვას. კომპანიის ხელმძღვანელობა აანალიზებს კონტრაგენტების საქმიანობის შედეგებს და თვალყურს ადევნებს ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის სამომავლო ფულადი სახსრების დეფიციტის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (ე. ი. საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, შესაბამისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკით, რომელიც ხდება შესაწონად გამოყენებულ დროის მოცემულ პერიოდში). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მიუკერძოებელია და განსაზღვრულია მთელი რიგი შესაძლო შედეგების შეფასებით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ემყარება კომპანიის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობა (“PD”), განფენილობა ვალდებულებების შეუსრულებლობისადმი (“EAD”), ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზარალი (“LGD”) და დისკონტირების განაკვეთი.

EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს ("EIR") ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოვებულ მნიშვნელობას.

ხელმძღვანელობა მოდელირებას უკეთებს *მთლიანი ვადის ECL*-ს, რომელიცაა ზარალი რომელიც დგება ყველა შესაძლო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტის მთელი დარჩენილი პერიოდისათვის. *12 თვის ECL* წარმოადგენს მთლიანი ვადის ECL-ის წილს რომელიც დგება ფინანსური ინსტრუმენტის ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და შესაძლებელია 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების თარიღიდან, ან დარჩენილი მთლიანი პერიოდის *ფინანსური ინსტრუმენტისთვის* თუ ის ერთ წელზე ნაკლებისაა.

ECL-ები რომლებიც ხელმძვანელობის მიერ ფასდება ამ ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის არის მოცემული დროის მომენტის შეფასება, და არა მთლიანი ციკლის შეფასება რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება მარეგულირებელი მიზნებისათვის.

შეფასებები ითვალისწინებს *პროსპექტულ ინფორმაციას* რაც ნიშნავს რომ ECL ასახავს ვითარებების საშუალო შეწონილ ალბათობას მაკროეკონომიკური ცვლადებისა რომლებმაც შეიძლება იმოქმედონ საკრედიტო რისკზე.

PD-ს გაზომვის მიზნებისთვის, კომპანია განსაზღვრავს ვალდებულებების შეუსრულებლობას როგორ სიტუაციას როდესაც განფენილობა აღწევს ერთს ან მეტს შემდეგი კრიტერიუმებიდან:

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- მოვალე აღწევს ვერ გადახდის ალბათობას შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:
  - მოვალემ შეწყვიტა არსებობა;
  - მოვალე გადახდისუუნაროა; და
  - სავარაუდო ხდება რომ მოვალე გაკოტრდება.

განმარტების მიზნისათვის, კომპანიის მიდგომა მთლიანად შეესაბამება ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტებას საკრედიტო გაუფასურებულ აქტივთან ერთად. ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტება რომელიც მოცემულია ზემოთ გამოიყენება კომპანიის ყველა ტიპის ფინანსური აქტივისათვის.

კომპანია ECL-ის შეფასებას ახდენს ინდივიდუალურ საფუძველზე ყველა ტიპის ფინანსური ინსტრუმენტისთვის.

ინდივიდუალურ საფუძველზე ECL-ის შეფასება ხდება საკრედიტო ზარალების საშუალო შეფასებებით შესაძლო განსხვავებული შედეგებისგან, ყოველი შედეგის ალბათობების საპირისპიროდ. კომპანიას განსაზღვრული აქვს სულ მცირე ორი შესაძლო შედეგი ყოველი შეფასებული სესხისთვის, რომელთაგანაც ერთ-ერთს მივყავართ საკრედიტო ზარალამდე მაშინაც კი, თუ ასეთი სცენარის ალბათობა ძალიან დაბალი იქნება.

ზოგადად ECL მოდელი მოიცავს შემდეგი საკრედიტო რისკის პარამეტრების ჯამს: EAD, PD და LGD, რომლებიც განისაზღვრება როგორც ზემოთაა აღწერილი და დისკონტირება დღევანდელ ღირებულებამდე ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების პროგნოზებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო თვისთვის მთლიანი პერიოდის განმავლობაში ყოველი ერთეული განფენილობისთვის.

ეს სამი კომპონენტი მრავლდება ერთმანეთზე და კორექტირდება აცილებადობის ალბათობით. (ე. ი. განფენილობა რომელიც გადაიხდება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის მდგომარეობაში იყო წინა თვეში). ეს ეფექტურად გამოითვლის ECL-ს მომავლის თითოეული პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება უკან საანგარიშგებო თარიღში და ჯამდება. ECL-ში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მიახლოებითი მნიშვნელობაა.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. ECL-ის შეფასება მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. კომპანიამ განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. კომპანიის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი"), რაც იძლევა მომდევნო წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს.

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოურ ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთიან აქტივებსა და ვალდებულებებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ.

ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

ქვემოთ მოყვანილი საბაზრო რისკებისადმი მგრძნობელობა ეფუძნება ფაქტორის ცვლილებას ყველა დანარჩენი ფაქტორების უცვლელად დარჩენის შემთხვევაში. პრაქტიკაში ეს ნაკლებ სავარაუდოა, და ზოგიერთ ფაქტორში ცვლილება შეიძლება იყოს კორელირებადი, მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება და უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილება.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იმერყეველებს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიას აქვს განფენილობა ამ მერყეობებების გავლენისადმი უცხოური ვალუტის კურსებში მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

სავალუტო რისკთან მიმართებაში, ხელმძღვანელობა აწესებს ვალუტის და ზოგადი განფენილობის ლიმიტს. პოზიციების მონიტორინგი ხდება ყოველთვიურად. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის განფენილობა სავალუტო რისკის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

	31 დეკემბერი 2023			31 დეკემბერი 2022		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	1,517	(2,361)	(844)	3,039	(147)	2,892
აშშ დოლარი	59	(218)	(159)	-	(191)	(191)
ევრო	16	(27)	(11)	-	(2)	(2)
გირვანქა სტერლინგი	8	(7)	1	-	-	-
სულ	**1,600**	**(2,613)**	**(1,013)**	**3,039**	**(340)**	**2,699**

ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. არაფულადი აქტივები არ განიხილება როგორც რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემქმნელი.

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალის მგრძნობელობა სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

	გავლენა მოგება ან ზარალზე	
	31 დეკემბერი 2023	**31 დეკემბერი 2022**
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(16)	(19)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით	16	19
ევროს გამყარება 10%-ით	(1)	-
ევროს გაუფასურება 10%-ით	1	-

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

რისკის განფენილობა ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არ წარმოადგენს წლის განმავლობაში არსებულ ტიპიურ განფენილობას.

განფენილობა გამოითვლება მხოლოდ ფულადი ნაშთებისთვის რომლებიც დენომინირებულია სამუშაო ვალუტიდან განსხვავებულ ვალუტაში კომპანიის შესაბამის საწარმოში. კომპანიის სავალუტო

კომპანიას არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა და პროცედურები საპროცენტო რისკების მართვის მხრივ, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ეს რისკი არის უმნიშვნელო კომპანიის საქმიანობისათვის.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ კომპანიას სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანიას აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ლიკვიდურობის რისკს მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა. ხელმძღვანელობა ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებია, მთლიანი ნასესხები სახსრები და ფინანსური გარანტიები. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2023						
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 13)	2,613	-	-	-	-	2,613
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**2,613**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2,613**
31 დეკემბერი 2022						
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 13)	340	-	-	-	-	340
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**340**	**-**	**-**	**-**	**-**	**340**

24 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას კომპანიის დასახული ამოცანებია შეინარჩუნოს კომპანიის უნარი რომ გააგრძელოს არსებობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, მფლობელს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, და შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, კომპანიამ შეიძლება დააკორექტიროს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდები, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები რათა შეამციროს ვალი. კომპანიის საკუთარი კაპიტალი შედგება საწესდებო კაპიტალის და დაგროვილი დეფიციტისგან. კაპიტალის ოდენობა რომელსაც კომპანია მართავდა 2023 წლის 31 დეკემბერს შეადგენდა 14,763 ათას ლარს (31 დეკემბერი 2022: 12,651 ათასი ლარი).

25 რეალური ღირებულების გამჟღავნება

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე არის იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება, (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან ირიბად (მაგ. წარმოებულია ფასებიდან), და (iii) მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება არის მე-3 დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც გამჟღავნებულია.

იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2023				31 დეკემბერი 2022			
	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ფინანსური აქტივები								
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	241	241	-	-	3,014	3,014
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	1,359	-	1,359	-	25	-	25
სულ ფინანსური აქტივები	**-**	**1,359**	**241**	**1,600**	**-**	**25**	**3,014**	**3,039**
ფინანსური ვალდებულებები								
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	2,613	2,613	-	-	340	340
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**-**	**-**	**2,613**	**2,613**	**-**	**-**	**340**	**340**

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით.

არაკოტირებული ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით, ახალი ინსტრუმენტების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ. რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა ბაზრის შედარების მეთოდით, უძრავი ქონების ფასებზე საჯაროდ ხელმისაწვდომი მონაცემების საფუძველზე.

ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელთა მიღება მოსალოდნელია, დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტების საკრედიტო რისკზე.

განსაზღვრული დაფარვის ვადი მქონე ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ.

26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები", ფინანსური აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: (ა) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება ან ზარალში ასახვით (FVTPL); (ბ) სავალო ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა. კომპანიის ყველა ფინანსური აქტივი თავდაპირველად ხვდება რეალური ღირებულებით შეფასებულის კატეგორიაში ხოლო შემდეგ აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულების კატეგორიაში.

27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

ოპერაციები მფლობელებთან. ამ ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის კომპანიის კაპიტალი გაიზარდა 350 ათასი ლარითი და კომპანიამ სრულად მიიღო ფულადი შენატანი.

ცვლილებები ხელმძღვანელობაში. 2023 წელს ჟან თომას კარლ ვონ ოფშტალის მიერ დაკავებული გენერალური მენეჯერის პოზიცია 2024 წლის ივლისიდან დაიკავა მაკა შამუგიამ.

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N241521902
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	14.11.2024 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ნინო მათუაშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2 38 36 32 / 591 70 99 74
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	57850080296824

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

მე, საქართველოს ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი, ჩემს სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10-ში, მომმართა სოფიო ციციშვილმა (დაბადებული 04.01.1964წ. თბილისში, პირადი № 01017020534, მცხოვრები: ქ.თბილისი, გრიბოედოვის ქ. 28). მან წარმოადგინა მის მიერ ინგლისურიდან და ქართულ ენაზე ნათარგმანი დოკუმენტი და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობას სანოტარო წესით დადასტურება. მე, ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე, მან დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ქართული, ინგლისური ენები და უზრუნველყოფს თარგმანის სისწორეს. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს. თარჯიმნის უფლებამოსილება დადგენილია მისი ინგლისური ენის დამადასტურებელი დიპლომით ИВ № 254994, რეგისტარციის № 51. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.12.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე - 90.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. – 16.20 ლარი

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი





შპს პარაგრაფ თბილისი სითი

მმართველობითი ანგარიშგება

2023 წლის **31** დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

შინაარსი

1	საწარმოს ბიზნეს განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა	1
2	საწარმოს განვითარების გეგმები	1
3	საწარმოს მიერ განხორციელებული კვლევითი და განვითარების საქმიანობა	1
4	ინფორმაცია საწარმოს ფილიალების შესახებ	1
5	ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	2
6	დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ	3
7	ფასს-ის შესაბამისად მომზადებული წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი ახსნა	4
8	კომპანიის საკრედიტო, ბაზრის, ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა	5
9	ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით	5

1 საწარმოს ბიზნეს განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

წინამდებარე მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებულია “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის, შპს პარაგრაფ თბილისი სითისთვის (შემდგომში „საწარმო“).

საწარმო დაარსდა 2019 წლის 18 ივლისს შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის მიერ და 2021 წლის 3 დეკემბერს კომპანიის 100% შეიძინა შპს თბილისი სითიმ. კომპანია რეგისტრირებულია საქართველოში, შეზღუდული პასუხისმგებლობების საწარმო და შექმნილია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად, დარეგისტრირებულია “საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო”-ს მიერ. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია: 405345167. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია საქართველო, 0179 თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზ. 37მ, და ძირითადი საქმიანობის ადგილია საქართველო 0105 თბილისი, ლადო გუდიაშვილის ქ. 2.

2023 წლის 25 ნოემბერს შპს პარაგრაფ თბილისი სითიმ დაიწყო 220 ნომრიანი ლუქს სასტუმროს ოპერირება. სასტუმრო Autograph Collection Hotels-ის ნაწილია რომელიც Marriott International-ის ფრანშიზაა. Autograph Collection ცნობილია მისი უნიკალური და დამოუკიდებელი სტილით, საკუთარი ხასიათითა და განსხვავებული გამოცდილებით. კომპანიამ სასტუმროს ოპერირების მიზნით შპს თბილისი სითისთან (მშობელი) შენობის იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა.

სასტუმრო, ისტორიული ძველი ქალაქიდან სულ რაღაც რამდენიმე ნაბიჯში, აერთიანებს ქართული ტრადიციის ხიბლს და თანამედროვე ლუქს კლასს. სასტუმროს 69 ლუქსით და 151 ნომრით, აქვს საქართველოს უდიდესი ლუქს სპა, სადაც სტუმრებს შეუძლიათ დაისვენონ და დატკბნენ ქალაქის თვალწარმტაცი ხედებით. კულტურული საგანძურის და დახვეწილობის შერწყმა, ეს ადგილი იდეალური დანიშნულებაა მათთვის, ვინც ეძებს დაუვიწყარ და მდიდრულ დასვენებას.

2 საწარმოს განვითარების გეგმები

საწარმო ძირითადად აქცენტს გააკეთებს გაყიდვების გაზრდასა და მისი საოპერაციო შედეგების გაუმჯობესებაზე.

3 საწარმოს მიერ განხორციელებული კვლევითი და განვითარების საქმიანობა

2023 და 2022 წელს საწარმო არ მონაწილეობდა რაიმე სამეცნიერო-კვლევით ან საცდელ-საკონსტრუქტორო (R&D) საქმიანობაში.

4 ინფორმაცია საწარმოს ფილიალების შესახებ

საწარმოს არ აქვს ფილიალები.

5 ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

შერჩეული ფინანსური ინფორმაცია, კოეფიციენტები და საოპერაციო მონაცემები:

	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები, პერიოდის ბოლო:			
სულ აქტივები	18,033	12,991	39%
სულ საკუთარი კაპიტალი	14,763	12,651	17%
სულ ვალდებულებები	3,270	340	862%
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები:			
ამონაგები მომსახურებიდან	1,911	-	NMF
საერთო მოგება	(4,624)	-	NMF
EBITDA[1]	(10,629)	(953)	1,015%
საოპერაციო ზარალი	(10,629)	(953)	1,015%
წლის (ზარალი)/მოგება	(10,629)	(953)	1,015%
სულ წლის სრული ზარალი	(10,629)	(953)	1,015%
ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები::			
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფული	(13,592)	(9,190)	48%
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფული	15,755	10,588	49%
FCF[2]	(13,592)	(9,190)	48%
ფინანსური კოეფიციენტების და საოპერაციო მაჩვენებლების შერჩეული მონაცემები:			
სულ აქტივები, საშუალო	15,512	6,496	139%
სულ საკუთარი კაპიტალი, საშუალო	13,707	6,326	117%
ROAA[3]	(68.5%)	(14.7%)	366%
ROAE[4]	(77.5%)	(15.1%)	413%
მთლიანი მოგების მარჟა	(242.0%)	NMF	NMF
EBITDA მარჟა	(556.2%)	NMF	NMF
საოპერაციო მოგების მარჟა	(556.2%)	NMF	NMF
წლის მოგების მარჟა	(556.2%)	NMF	NMF
FCF-ის წილი შემოსავლებში, %	(711.3%)	NMF	NMF
სულ ხელმისაწვდომი ოთახების რაოდენობა	220	-	NMF
სულ ხელმისაწვდომი ოთახების რაოდენობა წლის/პერიოდის განმავლობაში	8,140	-	NMF
სულ დაკავებული ოთახების რაოდენობა წლის/პერიოდის განმავლობაში	742	-	NMF
OR[5] წლის/პერიოდის განმავლობაში	9.1%	NMF	NMF
ADR[6] წლის/პერიოდის განმავლობაში	646	NMF	NMF
RevPAR[7] წლის/პერიოდის განმავლობაში	59	NMF	NMF
(TRevPAR)[8] წილს/პერიოდის განმავლობაში	235	NMF	NMF
EBITDA სარეალიზაციო ოთახზე წლის/პერიოდის განმავლობაში	(1,306)	NMF	NMF
FTEs[9], *მათ შორის:*			
პერიოდის ბოლოს	456	27	1,589%
პერიოდის საშუალო	215	20	975%

შენიშვნა:

1	EBITDA	- მოგება/(ზარალი) პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯებამდე
2	FCF	- თავისუფალი ფულადი ნაკადები
3	ROAA	- უკუგება საშუალო აქტივებზე
4	ROAE	- უკუგება საშუალო კაპიტალზე
5	OR	- დატვირთვის კოეფიციენტი
6	ADR	- ოთახის საშუალო სარეალიზაციო ფასი
7	RevPAR	- ამონაგები სარეალიზაციო ოთახებიდან
8	TRevPAR	- სულ ამონაგები სარეალიზაციო ოთახებიდან
9	FTEs	- დაქირავებით მომუშავეთა რაოდენობა
10	NMF	- წარსადგენად უმნიშვნელო მაჩვენებელი

Error! Reference source not found. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

საწარმოს ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან იყო შემდეგი:

	2023	2022	წლიური ცვლილება, %	% მთლიან ამონაგებთან 2023	2022
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	859	-	NMF	45.0%	NMF
ამონაგები სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან	479	-	NMF	25.1%	NMF
ამონაგები სასმელის გაყიდვიდან	329	-	NMF	17.2%	NMF
ამონაგები გამაჯანსაღებელი და სპა ცენტრიდან	153	-	NMF	8.0%	NMF
ამონაგები სასტუმროს სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავლები	91	-	NMF	4.8%	NMF
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**1,911**	**-**	**NMF**		

საწარმოს ამონაგებმა მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 2023 წელს შეადგინა 1,911 ათასი ლარი, რომელიც ორ თვეზე ნაკლებ პერიოდში დაგენერირდა რადგან სასტუმრო 2023 წლის 25 ნოემბერს გაიხსნა. ყველაზე მნიშვნელოვანი ამონაგების ნაკადი იყო საკვების გაყიდვიდან, რომელმაც 859 ათასი ლარი შეადგინა, რაც არის ამონაგების 45.0%. მომდევნო ყველაზე მნიშვნელოვანი ამონაგების ნაკადი იყო სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან, რამაც 479 ათასი ლარი შეადგინა, რაც არის ამონაგების 25.1%. ამონაგებმა სასმელის გაყიდვიდან შეადგინა 329 ათასი ლარი რაც არის მთლიანი ამონაგების 17.2%, ამონაგებმა გამაჯანსაღებელი და სპა ცენტრიდან და სხვა შემოსავლებმა შეადგინა 153 ათასი და 91 ათასი ლარი.

- *ურთიერთობა პერსონალთან.* საწარმოში დასაქმებულთა რაოდენობის დიაპაზონია 37 – 456 (2022: 14 – 27). პერსონალის რეკრუტირება განხორციელდა სასტუმროს გახსნის მომზადების პროცესში. საწარმოს კარგად ორგანიზებული საკადრო პოლიტიკა აქვს და მხოლოდ სათანადო კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარ-ჩვევების კანდიდატებს ქირაობს.

- *ურთიერთობა მომწოდებლებთან და მომხმარებლებთან.* საწარმოს მჭიდრო პროფესიული ურთიერთობა აქვს დამყარებული მომხმარებელზე ზრუნვის, ერთგულებისა და ხარისხიანი მომსახურების მეშვეობით.

- *ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან.* იურიდულ საკონსულტაციო და ფინანსური/აღრიცხვის მომსახურებებთან დაკავშირებით, კომპანიას მართვის ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული მშობელი საწარმოს მფლობელ, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდთან“. საწარმოს საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად არის მართული. საწარმოს ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტი დაკომპლექტებულია საგადასახადო კანონმდებლობასთან დაკავშირებით ხანგრძლივი გამოცდილების მქონე თანამშრომლებით, რომლებიც რეგულარულად ესწრებიან საქართველოს წამყვანი აუდიტური კომპანიების მიერ ჩატარებულ ტრეინინგებს, რათა საქმის კურსში იყვნენ საგადასახადო კანონმდებლობის იმ ცვლილებებთან დაკავშირებით, რომლებიც გავლენას ახდენენ კომპანიაზე.

6 დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2023 და 2022 წლებში კომპანიას საკუთარი აქციები არ შეუძენია.

7 ფასს-ის შესაბამისად მომზადებული წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი ახსნა

ბაზარზე კომპანიის წამყვანი პოზიცია განპირობებულია რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორით:

- *მომხმარებელთა მომსახურება და კმაყოფილება* – ფოკუსირება მომხმარებელთა მომსახურებაზე და მათი კმაყოფილება კომპანიისთვის უმთავრესი მიზანია და ის ყოველდღიურად ცდილობს გადააჭარბოს მომხმარებელთა მოლოდინებს. სტუმრების მოლოდინების დაკმაყოფილება საჭიროებს სრულ და ინდივიდუალურ ყურადღების მიქცევას უმცირეს დეტალებზეც კი, სწორედ ეს გამოარჩევს სასტუმროს სხვა დანარჩენისგან;
- *სასტუმროების მართვა* – საწარმოს უმაღლესი მენეჯმენტის თითოეულ წევრს აქვს სასტუმროების საერთაშორისო ქსელებში მუშაობის უდიდესი პრაქტიკული გამოცდილება ევროპასა და აზიაში. თანამშრომლების განგრძობითი და ყოველდღიური ტრენინგები, ასევე ორიენტირება მომხმარებელთა მომსახურების ხარისხზე, წარმოადგენს მართვის პრაქტიკის საყრდენებს, რომელიც ხაზს უსვამს თანამშრომელთა ძირითად პრინციპებს მომხმარებელთა მიერ მაღალ შეფასებას;
- *ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია* – მიუხედავად 2023 წელს გახსნისა, სასტუმროს რესპექტაბელური ბრენდი და ლუქს ტიპი პოზიციონირებს უმაღლესი ხარისხით არამარტო ქვეყანაში, არამედ რეგიონშიც. სასტუმროში, ყველა სტუმარს განსაკუთრებული სტუმრად აღიქვამენ და მათი მოთხოვნების დაკმაყოფილება ხდება ინდივიდუალურად. ბრენდი ასოცირდება უმაღლეს ხარისხთან, პროფესიონალიზმთან, ნამდვილ სტუმართმოყვარეობასთან და დაუღალავ მისწრაფებასთან დაუვიწყარი შთაბეჭდილების შესაქმნელად.
- საწარმო, ყოველწლიურად უხდის ფრანშიზის მოსაკრებელს Marriott International-ს. საზღაური არის ცვლადი და დამოკიდებულია ოთახების გაქირავებიდან მიღებულ შემოსავლებზე. 2023 წლის განმავლობაში, ხარჯის სახით აღიარებული იყო 20 ათასი ლარი.
- საწარმო, სასტუმროს ოპერაციების მენეჯმენტისთვის წლიურ მენეჯმენტის საზღაურს უხდის შპს „სასტუმროების მართვის კომპანიას“, რომელიც საერთო კონტროლს ექვემდებარება. ხელმძღვანელობის საზღაურის ოდენობა ცვალებადია და 2023 წელს ხელმძღვანელობის საზღაურმა შეადგინა 408 ათასი ლარი. (2022 წელს: ნული).
- იურიდიული კონსულტაციის და ფინანსური/აღრიცხვის მომსახურებისთვის საწარმო მართვის საზღაურს უხდის მის მფლობელის მშობელ საწარმოს, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდს“. მართვის საზღაური ცვალებადია და 2023 წელს შეადგინა 392 ათასი ლარი. (2022 წელს: ნული).

8 კომპანიის საკრედიტო, ბაზრის, ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი. საწარმოს გაყიდვების უმეტესი ნაწილი ნაღდი ფულით ხორციელდება, მომხმარებლისთვის მომსახურების გაწევამდე; შესაბამისად, კომპანიას მოთხოვნების ამოღების პრობლემა არა აქვს.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიქმნება საწარმოს ხელმძღვანელობის მიერ საბრუნავი კაპიტალის მართვისა და საიჯარო გადასახდელების გადახდის შედეგად. ეს არის რისკი, რომ საწარმოს სირთულეები შეექმნება თავისი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში, როდესაც მათი დაფარვის ვადა დადგება. ლიკვიდობის რისკის მართვასთან დაკავშირებით საწარმოს მიდგომაა იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს საკმარისი ლიკვიდობა ვალდებულებების დაფარვის ვადის დადგომისას დასაფარად, როგორც ჩვეულებრივ, ისე სტრესულ ვითარებაში, ზარალის გაწევის ან საწარმოს რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენების გარეშე. ლიკვიდურობის რისკის წარმოქმნის შემთხვევაში მფლობელი საწარმო გამოთქვამს მზადყოფნას დამატებითი კაპიტალის შევსებაზე.

ლიკვიდობის რისკის წინდახედული მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების ქონასა და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას შეთანხმებული სათანადო ოდენობის საკრედიტო ხაზების მეშვეობით. საწარმოს მოკლევადიანი ვალდებულებებისა და მოკლევადიანი აქტივების უმეტესი ნაწილი დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების შედეგად წარმოიქმნება და ამგვარად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ეს საწარმოს საკმარის მოქნილობას აძლევს გადახდების განხორციელებისა და მიღების თვალსაზრისით, მომავალში ბიზნესის სათანადო ლიკვიდობის უზრუნველყოფის საჭიროების შესაბამისად.

სამეურნეო საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად ხდება.

9 ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგ საკითხებთან:

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების ცვლილებების გამო.

საწარმოს წინაშეა ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავრცელებული სავალუტო კურსების ცვალებადობის გავლენის რისკი. სავალუტო რისკთან მიმართებით მენეჯმენტი, როგორც ვალუტების მიხედვით, ასევე მთლიანი რისკის დონის ზღვარს ადგენს. სავალუტო პოზიციების მონიტორინგი ყოველთვიურად ხორციელდება.

პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს პროდუქტზე მოთხოვნაზე, ამონაგებსა და მოგებიანობაზე. მენეჯმენტი პოლიტიკური გარემოს განვითარებაზე ინტენსიურ მონიტორინგს ახორციელებს, რათა წინასწარ განჭვრიტოს სავარაუდო მიმართულებები და საფრთხეები და შესაბამისად იმოქმედოს.

სტუმრების ქცევა. დაზარალებული პირების სასამართლო სარჩელები და სასტუმრო ოთახების დაზიანება შეიძლება დიდ რისკს წარმოადგენდეს სასტუმროს საქმიანობისთვის. სასტუმროში დანერგილია შიდა კონტროლის სისტემა სტუმრის დესტრუქციულ ქმედებებზე რეაგირებისა და მგზავრების უსაფრთხოების დასაცავად მათი სასტუმროში ყოფნისას.

მონაცემთა კონფიდენციალურობის დაცვის რისკი. საწარმო დეტალურ ინფორმაციას იღებს მისი სტუმრების შესახებ (სახელები, მისამართები, ინფორმაცია საკრედიტო ბარათის შესახებ და სხვა), რის გამოც სასტუმროს ბიზნესი კიბერ-კრიმინალებისა და ჰაკერების პოპულარული სამიზნეა. საწარმო და მისი შვილობილი საწარმო ციფრულ სისტემებს იყენებენ ავტომატიზაციისა და მონაცემების მართვისთვის, რაც სისტემაში შეჭრის რისკს მინიმუმამდე ამცირებს.

Error! Reference source not found. ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით (გაგრძელება)

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკები. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) აქტივებსა და ვალდებულებებთან, რომელთაც პროცენტი ერიცხებათ, და (გ) წილობრივ პროდუქტებთან, რომელთაგან ყველას აქვს საბაზრო ცვლილებების საერთო და სპეციფიკური რისკები, მიმართებით. მენეჯმენტი ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ახორციელებს ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა, უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. საწარმოს წინაშეა ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობის გავლენის რისკი.

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელი მოეწერა 2024 წლის 13 ნოემბერი.

მაკა შამუგია	**ამირან მსუქნიშვილი**
დირექტორი	ფინანსური დირექტორი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N241521938
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	14.11.2024 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	ნინო მათუაშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2 38 36 32 / 591 70 99 74
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	54766126814124

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

მე, საქართველოს ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი, ჩემს სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10-ში, მომმართა სოფიო ციციშვილმა (დაბადებული 04.01.1964წ. თბილისში, პირადი № 01017020534, მცხოვრები: ქ.თბილისი, გრიბოედოვის ქ. 28). მან წარმოადგინა მის მიერ ინგლისურიდან და ქართულ ენაზე ნათარგმანი დოკუმენტი და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობას სანოტარო წესით დადასტურება. მე, ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე, მან დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ქართული, ინგლისური ენები და უზრუნველყოფს თარგმანის სისწორეს. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს. თარჯიმნის უფლებამოსილება დადგენილია მისი ინგლისური ენის დამადასტურებელი დიპლომით ИВ № 254994, რეგისტარციის № 51. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.12.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე - 32.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. – 5.76 ლარი

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი

