TBILISI CITY GROUP

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

31 December 2023

Contents

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

Notes to the Consolidated Financial Statements

1 Tbilisi City Group and its Operations 5
2 Operating Environment of the Group 6
3 Basis of Preparation 6
4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies 8
5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations 8
6 New Accounting Pronouncements 9
7 Balances and Transactions with Related Parties 10
8 Property, Plant and Equipment 11
9 Investment Property 13
10 Right-of-Use Assets and Lease Liabilities 14
11 Investment in Joint Venture 15
12 Prepayments for Capital Expenditure 16
13 Inventories 17
14 Trade and Other Receivables 17
15 Cash and Cash Equivalents 18
16 Charter Capital 18
17 Borrowings 19
18 Trade and Other Payables 19
19 Employee benefit obligations 20
20 Revenue from Contracts with Customers 20
21 Cost of Revenue 21
22 Selling and Advertising expenses 21
23 Administrative Expenses 21
24 Employee Benefits Expenses 22
25 Taxes Other Than on Income 22
26 Professional Services 22
27 Expenses by Nature 23
28 Other Losses, net 23
29 Finance Income and Costs 23
30 Significant Non-cash Financing Activities 24
31 Contingencies and Commitments 24
32 Financial Risk Management 25
33 Management of Capital 29
34 Fair Value Disclosures 30
35 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category 31
36 Events after the Reporting Period 31

Independent Auditor's Report

To the Owner and Management of Tbilisi City LLC

Our opinion

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

What we have audited

The Group's consolidated financial statements comprise:

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

Basis for opinion

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

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

Independence

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

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

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

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to



liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

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

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

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC

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

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

25 November 2024
Tbilisi, Georgia

Tbilisi City Group
Consolidated 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	311,809	282,422
Investment property	9	3,793	-
Right-of-use assets	10	165	210
Investments in joint venture	11	10,305	10,278
Prepayments for capital expenditure	12	3,090	7,211
Intangible assets		574	175
Total non-current assets		**329,736**	**300,296**
Current assets			
Inventories	13	13,656	6,589
Trade and other receivables	14	3,437	2,352
Other tax asset		-	568
Cash and cash equivalents	15	1,399	215
Total current assets		**18,492**	**9,724**
TOTAL ASSETS		**348,228**	**310,020**
EQUITY AND LIABILITIES			
EQUITY			
Charter capital	16	294,605	233,105
Accumulated deficit		(34,112)	(11,545)
TOTAL EQUITY		**260,493**	**221,560**
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	17	76,175	79,654
Total non-current liabilities		**76,175**	**79,654**
Current liabilities			
Borrowings	17	6,540	3,731
Lease liabilities	10	161	195
Other tax payables		85	-
Trade and other payables	18	4,335	4,880
Employee benefit obligations	19	439	-
Total current liabilities		**11,560**	**8,806**
TOTAL LIABILITIES		**87,735**	**88,460**
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		**348,228**	**310,020**

Approved for issue and signed on 25 November 2024.

Shota Khizanishvili
Director

David Lipartia
Group Chief Financial Officer

The accompanying notes on pages 5 to 31 are an integral part of these consolidated financial statements.

Tbilisi City Group
Consolidated 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	20	1,911	-
Total revenue		**1,911**	**-**
Cost of revenue	21	(6,971)	-
Gross loss		**(5,060)**	**-**
Rental income derived from investment properties	9	987	-
Other income		96	100
Selling and advertising expenses	22	(1,411)	-
Administrative expenses	23	(13,375)	(8,648)
Other losses), net	28	(365)	(86)
Operating loss		**(19,128)**	**(8,634)**
Finance costs	29	(3,235)	(23)
Finance income	29	-	17,841
Share of (loss)/profit of joint venture	11	(204)	150
(Loss)/Profit before income tax		**(22,567)**	**9,334**
Income tax expense		-	-
(LOSS)/PROFIT FOR THE YEAR		**(22,567)**	**9,334**
Other comprehensive income for the year		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS)/INCOME FOR THE YEAR		**(22,567)**	**9,334**

Tbilisi City Group
Consolidated 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		**175,605**	**(20,879)**	**154,726**
Transactions with owner:				
Increase of charter capital	16	57,500	-	57,500
Total transactions with owner		**57,500**	**-**	**57,500**
Comprehensive income:				
Profit for the year		-	9,334	9,334
Total comprehensive income for 2022		**-**	**9,334**	**9,334**
Balance at 31 December 2022		**233,105**	**(11,545)**	**221,560**
Transactions with owner:				
Increase of charter capital	16	61,500	-	61,500
Total transactions with owner		**61,500**	**-**	**61,500**
Comprehensive loss:				
Loss for the year		-	(22,567)	(22,567)
Total comprehensive loss for 2023		**-**	**(22,567)**	**(22,567)**
Balance at 31 December 2023		**294,605**	**(34,112)**	**260,493**

Tbilisi City Group
Consolidated 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)		3,356	-
Payments to suppliers (inclusive value added tax)		(15,248)	(11,570)
Payments to employees (exclusive payroll tax)		(6,772)	(1,152)
Tax asset refunded by the Revenue Service		5,718	6,110
Taxes paid other than on income		(4,557)	(5,253)
Receipts from other non-operating incomes		381	767
Cash used in operations		**(17,122)**	**(11,098)**
Interest paid on borrowings	17	(7,741)	(5,905)
Interest paid on lease liabilities	10	(21)	(23)
Net cash used in operating activities		**(24,884)**	**(17,026)**
Cash flows from investing activities			
Payments for construction of properties (inclusive VAT)		(16,773)	(21,006)
Payments for purchase of property, plant and equipment (inclusive VAT)		(12,106)	(20,572)
Payments for increase of charter capital in existing joint venture		(219)	(299)
Payments for purchase of intangible assets		(194)	-
Acquisition of subsidiary, net of cash acquired		-	(2)
Net cash used in investing activities		**(29,292)**	**(41,879)**
Cash flows from financing activities			
Proceeds from increase of charter capital	16	59,935	57,344
Proceeds from borrowings	17	-	3,132
Repayment of borrowings	17	(3,699)	(712)
Payments of principal portion of lease liabilities	10	(574)	(792)
Net cash from financing activities		**55,662**	**58,972**
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(302)	(499)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents		**1,184**	**(432)**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	15	215	647
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR	**15**	**1,399**	**215**

Refer to Note 30 for investing and financing transactions that did not require the use of cash and cash equivalents and were excluded from the statement of cash flows.

1 Tbilisi City Group and its Operations

These consolidated financial statements have been prepared for the year ended 31 December 2023 for Tbilisi City LLC (the "Company") and its wholly owned subsidiary – Paragraph Tbilisi City LLC (together referred to as the "Group" or "Tbilisi City Group").

The Company was incorporated on 17 March 2014 by Georgian Tourism Development Fund LLC (GTDF) and is domiciled in Georgia. The Company is a limited liability company and was set up in accordance with Georgian regulations and registered by National Agency of Public Registry LEPL of with identification number: 405034537.

On 3 December 2021 the Company acquired wholly owned subsidiary Paragraph Tbilisi City LLC (entity under common control) from GTDF. Paragraph Tbilisi City LLC was set up in accordance with Georgian regulations and registered by National Agency of Public Registry LEPL of with identification number: 405345167, which was founded by GTDF on 18 July 2019.

As at 31 December 2023 and 31 December 2022 the immediate parent company was Georgian Tourism Development Fund LLC (GTDF), the ultimate parent company was International Charity Fund "Cartu" and ultimate beneficiary owner was Uta Ivanishvili. The Group's immediate parent Company produces consolidated financial statements that are available for public use and comply with IFRS.

Principal subsidiary. The Group's principal subsidiary at 31 December 2023 and 31 December 2022 is set out below. The proportion of ownership interests held equals the voting rights held by the Group.

Name of entity	Principal activity	Date of incorporation	Place of business / Country of Incorporation	% of ownership interest held by the Group	
				31 December 2023	31 December 2022
Paragraph Tbilisi City LLC	Hotel Operator	3 December 2021	Tbilisi, Georgia	100%	100%

Principal activity. The Group's principal business activity is is to operate high profile luxury hotel and lease out office spaces in Tbilisi (at Freedom square), Georgia. For this purpose, the Company has acquired a number of properties (mainly land plots and buildings, refer to Note 31). The construction of the hotel and office building was competed in 2023 year and the hotel commenced operating on November 25, 2023. The Group has entered into multiple lease agreements under which, provides office spaces.

The License Agreement with GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L. (Marriott International) signed on May 20, 2016, granted Group a limited, nonexclusive right to use Marriott's licensed marks and international system for hotel operations. This agreement was terminated in 2023, as same revised agreement was signed on March 7, 2023, between INTERNATIONAL HOTEL LICENSING COMPANY S.A.R.L. (Marriott International) and Paragraph Tbilisi City LLC (the subsidiary company). Additionally, Tbilisi City LLC (the parent company) signed an owner agreement with INTERNATIONAL HOTEL LICENSING COMPANY S.A.R.L. (Marriott International).

Registered address and place of business. The Group'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 consolidated financial statements are presented in Georgian Lari ("GEL"), unless otherwise stated.

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

2 Operating Environment of the Group

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

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

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

COVID-19. On 12 March 2020, the World Health Organization officially declared the Covid-19 pandemic. In 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.

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

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

3 Basis of Preparation

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

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

Consolidated financial statements. Subsidiaries are those investees, that the Group controls because the Group (i) has power to direct the relevant activities of the investees that significantly affect their returns, (ii) has exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investees, and (iii) has the ability to use its power over the investees to affect the amount of the investor's returns. The existence and effect of substantive rights, including substantive potential voting rights, are considered when assessing whether the Group has power over another entity. For a right to be substantive, the holder must have a practical ability to exercise that right when decisions about the direction of the relevant activities of the investee need to be made.

The Group may have power over an investee even when it holds less than the majority of the voting power in an investee. In such a case, the Group assesses the size of its voting rights relative to the size and dispersion of holdings of the other vote holders to determine if it has de-facto power over the investee.

Protective rights of other investors, such as those that relate to fundamental changes of the investee's activities or apply only in exceptional circumstances, do not prevent the Group from controlling an investee.

Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group (acquisition date) and are deconsolidated from the date on which control ceases.

3 Basis of Preparation (Continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

	31 December 2023	31 December 2022
US Dollar 1 = GEL	2.6894	2.7020
EURO 1 = GEL	2.9753	2.8844
GBP 1 = GEL	3.4228	3.2581

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 Group's ability to continue as a going concern.

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

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

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

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

In 2023, the Group generated its first revenue following the completion of construction. As the hotel started its operations on November 25 2024, the Group earned revenue of almost one month. Management anticipates more stronger performance in future periods. Additionally, the Group engaged in several lease agreements for office spaces. Rental incomes are expected to increase in future periods. The Group 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 Group has been further increased in the subsequent period (Note 36).

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

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

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

Were the actual useful lives 10% different of Management's estimates, the impact on depreciation for the year ended 31 December 2023 would be to increase it by GEL 304 thousand or to decrease it by GEL 304 thousand (2022: increase by GEL 139 thousand or decrease by GEL 139 thousand).

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

The following amendments became effective from 1 January 2023:

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

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

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).

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

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

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

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

Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules (issued 23 May 2023).

6 New Accounting Pronouncements

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

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

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

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

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

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).

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

7 Balances and Transactions with Related Parties

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

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

	Note	Significant shareholders	Entities under common control	Joint venture	Other Related Party
Prepayments for construction of property	0	70	-	-	-
Receivables from owner for capital increase	14	-	2,382	-	-
Receivables from sale of inventory	14	-	24	-	-
Rent receivables from lessees	14	-	29	-	-
Cash and cash equivalents	15	-	10	-	-
Payables for construction of property	18	-	(181)	-	-
Management fees and charges payable	18	(107)	(480)	-	(135)
Amounts due to joint ventures for capital increase	18	-	-	(41)	-
Accrued expenses	18	(79)	-	-	-
Other liabilities	18	-	(34)	-	(14)

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

	Note	Significant shareholders	Entities under common control	Joint venture	Other Related Party
Prepayments for construction of property	0	-	70	-	-
Receivables from owner for capital increase	14	817	-	-	-
Cash and cash equivalents	15	-	13	-	-
Payables for construction of property	18	-	(858)	-	-
Management fees and charges payable	18	(68)	(2)	-	(1,018)
Amounts due to joint ventures for capital increase	18	-	-	(29)	-
Other liabilities	18	-	(69)	-	(5)

7 Balances and Transactions with Related Parties (Continued)

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

	Note	Significant shareholders	Entities under common control	Joint venture	Other related party
Share of profit of joint venture	11	-	-	(204)	-
Rental income from office property	20	-	208	-	-
Marketing and advertising	22	-	(28)	-	-
Management fees and charges	23	(407)	(816)	-	(446)
Service charge expenses	23	-	(287)	-	(4)
Expenses relating to short-term leases	23	-	(9)	-	-
Transportation expenses	23	-	(242)	-	-
Staff training expenses	23	-	-	-	(24)
Representative expenses	23	-	-	-	(30)
Other non-operating incomes		-	20	-	-

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	Joint Venture	Other related party
Share of profit of joint venture	11	-	-	150	-
Management fees and charges	23	(328)	(203)	-	(494)
Service charge expenses	23	-	(370)	-	-
Expenses relating to short-term leases	23	-	(139)	-	-
Bank fees and commission charges	23	-	(5)	-	-
Other expenses	23	-	(18)	-	(20)

Key management compensation. The remuneration of Director of Tbilisi City LLC and General Manager of Paragraph Tbilisi City LLC comprised of salaries and bonuses.

	2023	2022
Short-term benefits:		
- Salaries	547	200
- Bonuses	65	47
- State pension fund contribution	-	3
- Representative expenses	1	7
Total key management compensation	**612**	**257**

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: land, buildings, machinery and equipment, motor vehicles, furniture and fixture, computers and equipment, other assets and assets under construction which was transferred to the building and other appropriate items of the property, plant and equipment after completion of construction process in 2023 year.

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

	Useful lives in years
Buildings	5 to 50
Machinery and equipment	5 to 15
Motor vehicles	5 to 8
Furniture and fixture	5 to 15
Computers and equipment	5 to 15
Other assets	up to 50

8 Property, Plant and Equipment (Continued)

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

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

	Land	Buildings	Machinery and equipment	Motor vehicles	Furniture and fixture	Computers and equipment	Other assets	CIP (*)	Total
Cost									
At 1 January 2022	42,172	33	4,175	26	1,200	1,552	160	190,961	240,279
Additions	-	-	249	132	715	305	442	37,132	38,975
Capitalised borrowing costs	-	-	-	-	-	-	-	7,503	7,503
Disposals	-	-	-	-	-	-	-	(222)	(222)
Write-off	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Transfers between categories	-	-	-	-	(303)	-	-	303	-
At 31 December 2022	42,172	33	4,424	158	1,612	1,857	602	235,675	286,533
Additions	-	-	623	27	257	114	387	27,357	28,765
Capitalised borrowing costs	-	-	-	-	-	-	-	7,574	7,574
Disposals	-	-	(40)	-	(85)	-	-	(20)	(145)
Transfers between categories	-	180,233	7,264	-	75,537	5,495	2,043	(270,572)	-
Transfers to inventory	-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)
Transfer to investment property	-	(3,800)	-	-	-	-	-	-	(3,800)
At 31 December 2023	**42,172**	**176,466**	**12,271**	**185**	**77,321**	**7,466**	**3,032**	**-**	**318,913**
Accumulated depreciation expenses									
At 1 January 2022	-	(4)	(1,930)	(11)	(302)	(425)	(51)	-	(2,723)
Depreciation expenses for the year	-	(8)	(836)	(7)	(156)	(318)	(63)	-	(1,388)
At 31 December 2022	-	(12)	(2,766)	(18)	(458)	(743)	(114)	-	(4,111)
Depreciation expenses for the year	-	(350)	(958)	(28)	(1,130)	(418)	(159)	-	(3,043)
Disposals	-	-	-	-	50	-	-	-	50
Transfer between categories	-	-	(54)	-	-	-	54	-	-
At 31 December 2023	**-**	**(362)**	**(3,778)**	**(46)**	**(1,538)**	**(1,161)**	**(219)**	**-**	**(7,104)**
Carrying amounts									
At 1 January 2022	**42,172**	**29**	**2,245**	**15**	**898**	**1,127**	**109**	**190,961**	**237,556**
At 31 December 2022	**42,172**	**21**	**1,658**	**140**	**1,154**	**1,114**	**488**	**235,675**	**282,422**
At 31 December 2023	**42,172**	**176,104**	**8,493**	**139**	**75,783**	**6,305**	**2,813**	**-**	**311,809**

(*) CIP - Construction in progress, consists of construction of hotel properties. Upon completion, assets are transferred to buildings and its components including the mechanical and electrical systems, built-in furniture and other integral parts of the building.

Property, plant and equipment (Land, Buildings and CIP) is pledged as collateral under general agreement for credit line with Bank of Georgia JSC (Note 17).

Above mentioned property, plant and equipment with other immovable and movable assets are secondary pledged as collateral under general credit line agreement in between the Bank of Georgia and Cement Invest B.V (Netherlands) (other related party). The Company agreed to provide financial guarantee to the other related party and mortgaged its property (Note 31).

9 Investment Property

Investment property is property held, is being developed or redeveloped by the Company to earn rental income or for capital appreciation, or both and which is not occupied by the Company.

In 2023 the Company engaged in several 3-5 years lease agreements for office spaces.

Investment property is stated at cost, including transaction costs, less accumulated depreciation expenses and accumulated impairment losses were required. If any indication exists that investment properties may be impaired, the Company estimates the recoverable amount as the higher of value in use and fair value.

Depreciation of investment property is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives:

	Useful lives in years
Buildings	50

Movements in the carrying amounts of property was as follows:

	Note	Building	Total
Cost			
At 1 January 2023		-	-
Transfers from property, plant and equipment	9	3,800	3,800
At 31 December 2023		**3,800**	**3,800**
Accumulated depreciation expenses			
At 1 January 2023		-	-
Depreciation expenses for the year		(7)	(7)
At 31 December 2023		**(7)**	**(7)**
Carrying amounts			
At 1 January 2023		**-**	**-**
At 31 December 2023		**3,793**	**3,793**

Amounts recognised in profit or loss for investment properties:

	Note	2023	2022
Rental income from office property		987	-
Depreciation expenses of investment properties		(7)	-
Profit arising from investment properties carried at cost		**980**	**-**

Buildings are pledged as collateral under general agreement for credit line with JSC Bank of Georgia (Note 0). Also, buildings with other movable property, plant and equipment are secondary pledged under general credit line agreement in between the Bank of Georgia and Cement Invest B.V. (Netherlands), other related party (Note 31).

10 Right-of-Use Assets and Lease Liabilities

The Group leases office and warehouse building. Contracts may contain both lease and non-lease components. The Group allocates the consideration in the contract to the lease and non-lease components based on their relative stand-alone prices.

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

Liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities include the net present value of the fixed payments for lease, less any lease incentives receivable.

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

The Group leases an office space and 2 warehouses for the period of 3-4 years. In December 2022, the Group extended lease term for office space and both of the warehouses till April 2023. In December 2023, the Company again extended lease term for both spaces till June 2024.

Right-of-use assets are generally depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis over the lease term as follows:

	Useful lives in years
Office	3 years
Warehouse building	3-4 years

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

	Note	Office property	Warehouse property	Total
At 1 January 2022		**6**	**584**	**590**
Lease term extension		5	305	310
Depreciation charge	23	(9)	(681)	(690)
At 31 December 2022		**2**	**208**	**210**
Lease term extension		8	422	430
Depreciation charge	23	(8)	(467)	(475)
At 31 December 2023		**2**	**163**	**165**

The Group's recognised lease liabilities were as follows:

	31 December 2023	31 December 2022
Lease liability of office property	3	3
Lease liability of warehouse property	158	192
Total lease liabilities	**161**	**195**
Of which:		
Current	161	195
Total lease liabilities	**161**	**195**

Movements in carrying amounts of lease liabilities is disclosed in note of Management Capital (note 33).

Expenses relating to leases:

	Note	2023	2022
Depreciation expenses of right-of-use assets	23	475	690
Interest expense (included in finance costs)	29	21	23
Net exchange gains on foreign currency lease liabilities	29	18	(46)
Expense relating to short-term leases (included in administrative expenses)		11	138
Total expenses relating to leases		**525**	**805**

11 Investment in Joint Venture

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

The interests in its principal joint venture, incorporated on 10 April 2017 and located in Tbilisi, Georgia, were as follows:

		% of ownership interest held		Measurement
Name of entity	**Principal activity**	**31 December 2023**	**31 December 2022**	**method**
Georgian Eco Transport LLC	Ropeway connection	33.0%	33.0%	Equity

The table below summarises the movements in the carrying amount of the investments in joint venture:

	2023	**2022**
Carrying amount at 1 January	**10,278**	**9,798**
Share of (loss)/gain of joint venture	(204)	150
Increase of charter capital	231	330
Carrying amount at 31 December	**10,305**	**10,278**

Summarised financial information of joint venture was as follows:

Summarised statement of financial position	**31 December 2023**	**31 December 2022**
Total non-current assets	33,879	33,321
Total current assets	1,556	1,852
Total current liabilities	4,206	4,026

Summarised statement of profit or loss	**2023**	**2022**
Gain for the year	(617)	455
Total comprehensive (loss)/income for the year	(617)	455

Summarised statement of cash flows	**2023**	**2022**
Net cash used in operating activities	(172)	(229)
Net cash used in investing activities	(245)	(675)
Net cash from financing activities	295	912

12 Prepayments for Capital Expenditure

Prepayments are carried at cost less provision for impairment. A prepayment is classified as non-current when the goods or services relating to the prepayment are expected to be obtained after one year, or when the prepayment relates to an asset which will itself be classified as non-current upon initial recognition. Prepayments to acquire assets are transferred to the carrying amount of the asset once the Group has obtained control of the asset and it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Group. Other prepayments are written off to profit or loss when the goods or services relating to the prepayments are received.

If there is an indication that the assets, goods or services relating to a prepayment will not be received, the carrying amount of the prepayment is written down accordingly and a corresponding impairment loss is recognised in profit or loss for the year.

	31 December 2023	31 December 2022
Prepayments for construction of property	2,116	4,080
Prepayments for purchase of property, plant and equipment	974	3,131
Total prepayments for capital expenditure, net	**3,090**	**7,211**

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

	Prepayments for construction of property	Prepayments for purchase of property, plant and equipment	Total
Carrying amount at 1 January 2022	**4,570**	**2,699**	**7,269**
Additions	5,819	15,097	20,916
Derecognised on receipt of goods or services	(5,822)	(14,326)	(20,148)
Prepayments derecognised against respective liabilities	(18)	-	(18)
Transfers to tax assets	(450)	(337)	(787)
Unused amounts reversed	(19)	(2)	(21)
Carrying amount at 31 December 2022	**4,080**	**3,131**	**7,211**
Additions	4,042	7,365	11,407
Derecognised on receipt of goods or services	(5,273)	(8,637)	(13,910)
Reclassified as prepayments for operating expenses	-	(135)	(135)
Prepayments derecognised against respective liabilities	-	(374)	(374)
Transfers to tax assets	(661)	(372)	(1,033)
Unused amounts reversed	(72)	(4)	(76)
Carrying amount at 31 December 2023	**2,116**	**974**	**3,090**

13 Inventories

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

	31 December 2023	31 December 2022
Kitchen supplies	3,177	1,469
Linen	2,274	1,985
China	1,658	1,650
Other hotel inventories	1,248	183
Glassware	1,102	227
Silver	803	226
Uniforms	675	-
Food	611	-
Beverage	557	-
Guest supply	520	-
Cleaning supplies	477	318
Other inventories	554	531
Total inventories	**13,656**	**6,589**

The cost of inventories recognised as an expense during the year representing cost of revenue amounted to GEL 321 thousand (2022: nil), Note 21.

14 Trade and Other Receivables

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

	31 December 2023	31 December 2022
Receivables from owner for capital increase	2,382	817
Rent receivables from lessees	29	-
Receivable from hotel guests	40	-
Receivables from sale of inventory	28	3
Other receivables	3	46
Total financial assets within trade and other receivables	***2,482***	***866***
Prepayments for purchase of inventories	713	1,272
Prepayments for operating expenses	242	214
Total trade and other receivables	**3,437**	**2,352**

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

For the purposes of ECL measurement trade and other receivables balances are included in Stage 1.

Movements in carrying amounts of prepayments were as follows:

	2023	2022
Carrying amount at 1 January	**1,486**	**214**
Additions	5,661	2,245
Prepayments derecognised on receipt of related goods or services	(6,179)	(945)
Transfers to tax assets	(13)	(28)
Carrying amount at 31 December	**955**	**1,486**

15 Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents include bank balances payable on demand. Cash and cash equivalents are carried at AC because: (i) they are held for collection of contractual cash flows and those cash flows represent SPPI, and (ii) they are not designated at FVTPL. Features mandated solely by legislation, such as the bail-in legislation in certain countries, do not have an impact on the SPPI test, unless they are included in contractual terms such that the feature would apply even if the legislation is subsequently changed. Restricted balances are excluded from cash and cash equivalents for the purposes of the cash flow statement. Balances restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least twelve months after the reporting period are included in other non-current assets.

	31 December 2023	31 December 2022
Bank balances payable on demand	1,296	215
Cash in Transit	72	-
Cash on hand*	31	-
Total cash and cash equivalents	**1,399**	**215**

**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 purpose of ECL measurement cash and cash equivalents balances are included in Stage 1. The ECL for these balances as at 31 December 2023 is nil.

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

16 Charter Capital

As at 31 December 2023, the Group's charter capital amounted to GEL 294,605 thousand (at 31 December 2022: GEL 233,105 thousand), out of which outstanding receivable from the owner was 2,382 thousand (at 31 December 2022: GEL 817 thousand). In 2023 the Group received cash contributions from the owner in amount GEL 59,935 thousand (2022: GEL 57,344 thousand). The charter capital of the Company was further increased, and cash contributions were received in subsequent period (Note 36).

17 Borrowings

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

General and specific borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying assets that are not carried at fair value and that necessarily take a substantial time to get ready for intended use or sale (qualifying assets) are capitalised as part of the costs of those assets, if the commencement date for the capitalisation is on or after 1 January 2016.

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

	31 December 2023	31 December 2022
Bank borrowings	82,715	83,385
Total borrowings	**82,715**	**83,385**

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

	31 December 2023	31 December 2022
Borrowings denominated in:		
Euros	82,715	83,385
Total borrowings	**82,715**	**83,385**

The fair value of current borrowings were equal to their carrying amount.

Property, plant and equipment (Land, Buildings and CIP) is pledged as collateral under general agreement for credit line with Bank of Georgia JSC.

Borrowing from Bank of Georgia is issued at the interest rate of 6m EUR IBOR+6.5% and has the maturity date of 8 November 2034. For Compliance with the covenants refer to Note 31.

The movements in the Group's liabilities from financing activities are presented in Note 33.

18 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
Payables for construction of property	1,653	2,096
Trade payables	1,055	-
Management fees and charges payable	722	1,088
Payables for purchased property, plant and equipment	597	1,425
Amounts due to joint ventures for capital increase	41	29
Liabilities for purchased inventories	46	24
Short-term and low-value leases payable	2	2
Other liabilities and creditors	27	103
Total financial payables within trade and other payables	**4,143**	**4,767**
Accrued expenses	192	113
Total trade and other payables	**4,335**	**4,880**

19 Employee benefit obligations

	31 December 2023	31 December 2022
Vacation accrual	396	-
State pension fund contributions payable	38	1
Salaries and wages payable	5	3
Total employee benefit obligations	**439**	**4**

20 Revenue from Contracts with Customers

The Group 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 Group 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.

The Group's main part of the generated revenue is rental income from office property which is also recognised over time.

Analysis of revenue from contracts with customers by category:

	2023	2022
Revenue from food	859	-
Revenue from rooms	479	-
Revenue from beverages	329	-
Revenue from health club/spa	153	-
Revenue from other departments	91	-
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**	**-**

21 Cost of Revenue

	Note	2023	2022
Employee benefits expenses	24	5,632	-
Depreciation expenses of property, plant and equipment		573	-
Cost of hotel inventory used		321	-
Franchise fees and charges		177	-
Utilities		167	-
Depreciation expenses of investment properties	9	7	-
Other expenses		94	-
Total expenses included in cost of revenue		**6,971**	-

22 Selling and Advertising expenses

	Note	2023	2022
Marketing expenses		982	-
Employee benefits expenses	24	327	-
Business trip expenses		102	-
Total selling and advertising expenses		**1,411**	-

23 Administrative Expenses

	Note	2023	2022
Employee benefits expenses	24	2,818	1,109
Taxes other than on income	25	2,584	2,179
Depreciation expenses of property, plant and equipment		2,470	1,388
Management fees and charges		1,669	1,025
Service charge expense		881	578
Depreciation expenses of right-of-use assets		475	690
Insurance expenses		464	493
Repair and maintenance of property, plant and equipment		305	16
Amortisation expenses of intangible assets		194	110
Other fines and penalties		115	238
Technical support expenses		98	-
Expenses relating to short-term leases		91	223
Bank fees and commission charges		87	175
Professional services	26	87	42
Representative expenses		87	11
Security expenses		74	222
Communication expenses		70	10
Office supplies		36	3
Corporate hospitality expenses		21	4
Transportation expenses		19	20
Other expenses		730	112
Total administrative expenses		**13,375**	**8,648**

24 Employee Benefits Expenses

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

	2023	2022
Included in cost of revenue:		
Salaries and wages	4,396	-
Cash bonuses granted to directors and to selected employees	4	-
Health and life insurance	59	-
Other employee benefits	806	-
State pension fund contributions	65	-
Unused vacation expenses	302	-
	5,636	**-**
Included in selling and distribution costs:		
Salaries and wages	252	-
Health and life insurance	5	-
Other employee benefits	43	-
State pension fund contributions	5	-
Unused vacation expenses	22	-
	327	**-**
Included in administrative expenses:		
Salaries and wages	2,060	988
Unused vacation expenses	221	-
Cash bonuses granted to directors and to selected employees	136	79
State pension fund contributions	38	17
Health and life insurance	34	20
Other employee benefits	329	5
	2,818	**1,109**
Total employee benefits expenses	**8,777**	**1,109**

25 Taxes Other Than on Income

	2023	2022
Included in administrative expenses:		
Property tax expense	2,581	2,173
Land tax expense	3	6
Total taxes other than on income	**2,584**	**2,179**

26 Professional Services

	2023	2022
Included in administrative expenses:		
Audit and other related services	79	30
Tax advisory and compliance	3	7
Other professional fees	5	5
Total professional services	**87**	**42**

27 Expenses by Nature

	Note	2023	2022
Employee benefits expenses		8,777	1,109
Depreciation expenses of property, plant and equipment		3,043	1,388
Taxes other than on income		2,584	2,179
Management fees and charges		1,669	1,025
Marketing expenses		982	-
Service charge expense		881	578
Depreciation expenses of right-of-use assets		475	690
Insurance expenses		464	493
Cost of inventories used		321	-
Repair and maintenance of property, plant and equipment		305	16
Amortisation expenses of intangible assets		194	110
Franchise fees and charges		177	-
Utilities		167	-
Other fines and penalties		115	238
Business trip expenses		102	-
Technical support expenses		98	-
Expenses relating to short-term leases		91	223
Bank fees and commission charges		87	175
Professional services		87	42
Representative expenses		87	11
Security expenses		74	222
Communication expenses		70	10
Office supplies		36	3
Corporate hospitality expenses		21	4
Transportation expenses		19	20
Depreciation expenses of investment properties		7	-
Other expenses		824	112
Total cost of revenue, selling costs and administrative expenses		**21,757**	**8,648**

28 Other Losses, net

	2023	2022
Losses less gains from trading in foreign currencies	(284)	(378)
Foreign exchange (loss)/gain on monetary assets and liabilities, net	(72)	292
Other non-operating loss	(6)	-
Net loss on write-off of inventory	(3)	-
Total other losses, net	**(365)**	**(86)**

29 Finance Income and Costs

	2023	2022
Net exchange gains on foreign currency borrowings	-	17,795
Net exchange gains on foreign currency lease liabilities	-	46
Total finance income	**-**	**17,841**

	Note	2023	2022
Interest expense on bank borrowings		(8,263)	(7,503)
Net exchange losses on foreign currency borrowings		(2,507)	-
Interest expense on lease liabilities		(21)	(23)
Net exchange losses on foreign currency lease liabilities		(18)	-
Total finance costs		**(10,809)**	**(7,526)**
Less: capitalised finance costs on qualifying assets	8	7,574	7,503
Total finance costs recognised in profit or loss		**(3,235)**	**(23)**

30 Significant Non-cash Financing Activities

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

	Note	2023	2022
Non-cash financing activities			
Increase of lease liabilities in the form of lease term extension	10	430	310
Total non-cash financing activities		**430**	**310**

31 Contingencies and Commitments

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

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

Guarantees. Guarantees are irrevocable assurances that the Group will fulfill committed obligation, the Group has guaranteed the following obligations (in thousands):

Beneficiary	31 December 2023	31 December 2022
LEPL Property Management Agency of Tbilisi Municipality	-	100

The Group fulfilled its commitment to provide 30 parking space and invest GEL 1,000 thousand, resulting in the closure of the guarantee with LEPL property Management Agency of Tbilisi Municipality.

Assets pledged and restricted. At 31 December the Group has the following assets pledged as collateral against bank borrowings (Note 17):

	31 December 2023	31 December 2022
Property, plant and equipment	222,069	277,868
Total assets pledged and restricted	**222,069**	**277,868**

Additionally, above mentioned property, plant and equipment along with other movable and immovable assets are secondary pledged under general credit agreement between Cement Invest B.V. (Netherlands) (other related party) and Bank of Georgia as the company provides financial guarantee to its other related party.

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

31 Contingencies and Commitments (Continued)

Compliance with covenants. The Group is subject to certain financial covenants related to its borrowings. As at 31 December 2023. Group was not in compliance with the set covenant. Non-compliance with such covenants may result in bank to deny the Group's request for the next disbursement of the credit and demand from the Group full payment of the credit together with the accrued interest and penalties (if any).

Group has obtained waiver letter from the bank and it has not exercised its rights and did not had a claim for immediate payment of the credit amount, thus Group's borrowings are classified according to their contractual maturity terms.

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

32 Financial Risk Management

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

Credit risk. The Group takes on exposure 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 discharge an obligation.

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

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

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

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

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

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

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

32 Financial Risk Management (Continued)

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.

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

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

- the borrower is more than 90 days past due on its contractual payments;
- international rating agencies have classified the borrower in the default rating class;
- the borrower meets the unlikeliness-to-pay criteria listed below:
  - the borrower is deceased;
  - the borrower is insolvent;
  - the borrower is in breach of financial covenant(s);
  - it is becoming likely that the borrower will enter bankruptcy; and
  - the loans were purchased or originated at a deep discount that reflects the incurred credit losses.

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

The Group 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 Group defines at least two possible outcomes for each assessed loan, one of which leads to a credit loss even if the probability of such a scenario may be very low.

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 year during the lifetime period for each individual exposure or collective segment. 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.

ECL measurement for financial guarantees and loan commitments. The ECL measurement for these instruments includes the same steps as described above for on-balance sheet exposures and differs with respect to EAD calculation.

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

32 Financial Risk Management (Continued)

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

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

In respect of currency risk, management sets limits on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored monthly. The table below summarises the Group'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	3,768	(2,535)	1,233	1,031	(1,563)	(532)
US Dollars	59	(1,031)	(972)	48	(2,617)	(2,569)
Euros	46	(83,265)	(83,219)	-	(84,103)	(84,103)
GBP	8	(188)	(180)	2	(64)	(62)
Total	**3,881**	**(87,019)**	**(83,138)**	**1,081**	**(88,347)**	**(87,266)**

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

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

	Impact on profit or loss	
	At 31 December 2023	At 31 December 2022
US Dollar strengthening by 10%	(97)	(257)
US Dollar weakening by 10%	97	257
EUR strengthening by 10%	(8,322)	(8,410)
EUR weakening by 10%	8,322	8,410
GBP strengthening by 10%	(18)	(6)
GBP weakening by 10%	18	6

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

32 Financial Risk Management (Continued)

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

	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
At 31 December 2023						
Total financial assets	3,881	-	-	-	-	3,881
Total financial liabilities	4,166	1,736	4,942	27,649	48,526	87,019
Net interest sensitivity gap	**8,047**	**1,736**	**4,942**	**27,649**	**48,526**	**90,900**
At 31 December 2022						
Total financial assets	1,081	-	-	-	-	1,081
Total financial liabilities	(4,816)	(867)	(3,009)	(26,235)	(53,420)	(88,347)
Net interest sensitivity gap	**(3,735)**	**(867)**	**(3,009)**	**(26,235)**	**(53,420)**	**(87,266)**

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

The Group seeks to maintain a stable funding base primarily consisting of borrowings, trade and other payables.

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

The table below shows liabilities at 31 December 2023 and at 31 December 2022 by their remaining contractual maturity. The amounts disclosed in the maturity table are the contractual undiscounted cash flows. Such undiscounted cash flows differ from the amount included in the 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.

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						
Lease liabilities (Note 10)	24	98	43	-	-	165
Borrowing (Note 17)	292	2,809	10,335	49,057	60,155	122,648
Trade and other payables (Note 18)	4,143	-	-	-	-	4,143
Total future payments, including principal and interest payments	**4,459**	**2,907**	**10,378**	**49,057**	**60,155**	**126,956**
31 December 2022						
Lease liabilities (Note 10)	49	148	-	-	-	197
Borrowing (Note 17)	318	1,870	8,357	49,595	69,608	129,748
Trade and other payables (Note 18)	4,767	-	-	-	-	4,767
Total future payments, including principal and interest payments	**5,134**	**2,018**	**8,357**	**49,595**	**69,608**	**134,712**

33 Management of Capital

The Group's objectives when managing capital are to

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

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

These ratios are calculated as follows:

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

***(a) Gearing ratios*:**

The gearing ratios were as follows:

	31 December 2023	31 December 2022
Net debt	81,477	83,365
Total equity	260,493	221,560
Total capital	**341,970**	**304,925**
Gearing ratios:		
Net debt to total equity ratio	31.3%	37.6%
Net debt to total capital ratio	23.8%	27.3%

***(b) Net debt reconciliation*:**

The table below sets out an analysis and movement of net debt for each of the periods presented.

	Liabilities from financing activities			Less:	
	Borrowings	Lease liabilities	Sub-total	Cash and cash equivalents	Total
Net debt at 1 January 2022	**97,162**	**597**	**97,759**	**(647)**	**97,112**
Cash Flows					
Cash flows, other than interest	2,420	(792)	1,628	(67)	1,561
Interest paid	(5,905)	(23)	(5,928)	-	(5,928)
Non-cash changes					
Lease term extension	-	310	310	-	310
Foreign exchange adjustments	(17,795)	(46)	(17,841)	499	(17,342)
Accrued interest	7,503	23	7,526	-	7,526
Recognised other tax asset during the period	-	126	126	-	126
Net debt at 31 December 2022	**83,385**	**195**	**83,580**	**(215)**	**83,365**
Cash Flows					
Cash flows, other than interest	(3,699)	(574)	(4,273)	(1,486)	(5,759)
Interest paid	(7,741)	(21)	(7,762)	-	(7,762)
Non-cash changes					
Lease term extension	-	430	430	-	430
Foreign exchange adjustments	2,507	18	2,525	302	2,827
Accrued interest	8,263	21	8,284	-	8,284
Recognised other tax asset during the period	-	92	92	-	92
Net debt at 31 December 2023	**82,715**	**161**	**82,876**	**(1,399)**	**81,477**

34 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	-	-	2,482	2,482	-	-	866	866
- Cash and cash equivalents	-	1,399	-	1,399	-	215	-	215
Non-Financial Assets								
- Investment properties	-	-	8,469	3,793	-	-	-	-
Total financial assets	**-**	**1,399**	**10,951**	**7,674**	**-**	**215**	**866**	**1,081**
Financial Liabilities								
- Borrowings	-	82,715	-	82,715	-	83,385	-	83,385
- Trade and other financial payables	-	-	4,143	4,143	-	-	4,767	4,767
Total financial liabilities	**-**	**82,715**	**4,143**	**86,858**	**-**	**83,385**	**4,767**	**88,152**

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.

Financial assets carried at amortised cost. 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.

Liabilities carried at amortised cost. 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.

35 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 Group fall into the initially at fair value, subsequently at amortized cost category.

36 Events after the Reporting Period

Transactions with owners. As of the date of these financial statements the Group's charter capital was increased by GEL 21,550 thousand and GEL 23,685 thousand capital contribution have been paid in cash by the owner.

Other events. The Company has contributed GEL 1,332 thousand in cash to the charter capital of the joint venture.

Borrowings. In November 2024 the Group completely settled its bank borrowings with Bank of Georgia JSC. At the same time, the Group entered into a loan agreement with GCF Partners (Other related party) for an amount of USD 27,800 thousand.

თბილისი სითი ჯგუფი

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

2023 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდიებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდიებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 თბილისი სითი ჯგუფი და მისი საქმიანობა 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 6
3 მომზადების საფუძველი 6
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას 9
5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 10
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში 10
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 12
8 ძირითადი საშუალებები 13
9 საინვესტიციო ქონება 15
10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები 16
11 ინვესტიცია ერთობლივ საწარმოში 17
12 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისთვის 18
13 მარაგები 19
14 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 19
15 ფული და ფულის ეკვივალენტები 20
16 საწესდებო კაპიტალი 20
17 სესხები 20
18 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 21
19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები 21
20 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 22
21 ამონაგების თვითღირებულება 22
22 გაყიდვების და რეკლამის ხარჯები 22
23 ადმინისტრაციული ხარჯები 23
24 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი 23
25 სხვა გადასახადები, გარდა მოგებისა 25
26 პროფესიული მომსახურება 25
27 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით 25
28 სხვა ზარალები, წმინდა 26
29 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები 26
30 მნიშვნელოვანი არაფულადი საფინანსო საქმიანობები 26
31 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები 27
32 ფინანსური რისკის მართვა 28
33 კაპიტალის მართვა 32
34 რეალური ღირებულების გამჟღავნება 34
35 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 35
36 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები 35

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „თბილისი სითის“ მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

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

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

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

მოსაზრების საფუძველი

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

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

დამოუკიდებლობა

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

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს, განვსაზღვრავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისათვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისათვის საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, ინფორმაციის არასწორ ინტერპრეტირებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას და სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას, ასევე შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- დასკვნას ვაკეთებთ ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე - არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა, ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, ჩვენ გვევალება აუდიტორის ანგარიშში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ემყარება აუდიტორის ანგარიშის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მოვლენების ან პირობების გავლენით ჯგუფმა შეიძლება შეწყვიტოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტის რწმუნებას საწარმოების ფინანსურ ინფორმაციასთან ან ჯგუფის ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებით რათა გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის გაძღოლაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ ვრჩებით პასუხისმგებელი მხოლოდ ჩვენი აუდიტის მოსაზრების მიმართ.

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

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

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

25 ნოემბერი 2024
თბილისი, საქართველო

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

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	311,809	282,422
საინვესტიციო ქონება	9	3,793	-
აქტივების გამოყენების უფლებები	10	165	210
ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში	11	10,305	10,278
გადახდილი ავანსები კაპიტალური დანახარჯისთვის	12	3,090	7,211
არამატერიალური აქტივები		574	175
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**329,736**	**300,296**
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	13	13,656	6,176
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14	3,437	2,765
სხვა საგადასახადო მოთხოვნები		-	568
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	1,399	215
სულ მიმდინარე აქტივები		**18,492**	**9,724**
სულ აქტივები		**348,228**	**310,020**
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	16	294,605	233,105
აკუმულირებული ზარალი		(34,112)	(11,545)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**260,493**	**221,560**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	17	76,175	79,654
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**76,175**	**79,654**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	17	6,540	3,731
საიჯარო ვალდებულებები	10	161	195
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		85	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	4,335	4,880
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	19	439	-
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**11,560**	**8,806**
სულ ვალდებულებები		**87,735**	**88,460**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**348,228**	**310,020**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2024 წლის 25 ნოემბერს.

შოთა ხიზანიშვილი
დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსური დირექტორი

5-34 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

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

	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	20	1,911	-
სულ ამონაგები		**1,911**	**-**
ამონაგების თვითღირებულება	21	(6,971)	-
საერთო ზარალი		**(5,060)**	**-**
საოჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	9	987	-
სხვა შემოსავალი		96	100
გაყიდვების და რეკლამის ხარჯები	22	(1,411)	-
ადმინისტრაციული ხარჯები	23	(13,375)	(8,647)
სხვა ზარალები, წმინდა	0	(365)	(87)
საოპერაციო ზარალი		**(19,128)**	**(8,634)**
ფინანსური დანახარჯები	29	(3,235)	(23)
ფინანსური შემოსავალი	29	-	17,841
(ზარალის)/მოგების წილი ერთობლივ საწარმოში	11	(204)	150
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(22,567)**	**9,334**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის (ზარალი)/მოგება		**(22,567)**	**9,334**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი		**(22,567)**	**9,334**

5-34 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

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

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		**175,605**	**(20,879)**	**154,726**
ოპერაციები მფლობელთან:				
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	16	57,500	-	57,500
სულ ოპერაციები მფლობელთან		**57,500**	**-**	**57,500**
სრული შემოსავალი:				
წლის მოგება		-	9,334	9,334
სულ 2022 წლის სრული შემოსავალი		**-**	**9,334**	**9,334**
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**233,105**	**(11,545)**	**221,560**
ოპერაციები მფლობელთან:				
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	16	61,500	-	61,500
სულ ოპერაციები მფლობელთან		**61,500**	**-**	**61,500**
სრული ზარალი:				
წლის ზარალი		-	(22,567)	(22,567)
სულ 2023 წლის სრული შემოსავალი		**-**	**(22,567)**	**(22,567)**
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**294,605**	**(34,112)**	**260,493**

ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული 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)		3,356	-
მომწოდებლებისთვის გადახდილი თანხები (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		(15,248)	(11,570)
დაქირავებულ პირთათვის გადახდილი თანხები (საშემოსავლო გადასახადის გარეშე)		(6,772)	(1,152)
შემოსავლების სამსახურის მიერ დაბრუნებული საგადასახადო აქტივი		5,718	6,110
სხვა გადასახადების გადახდა, გარდა მოგებისა		(4,557)	(5,253)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლის მიღება		381	767
ოპერაციებში გამოყენებული ფულადი სახსრები		**(17,122)**	**(11,098)**
სესხების გადახდილი პროცენტი	17	(7,741)	(5,905)
საიჯარო ვალდებულებების გადახდილი პროცენტი	10	(21)	(23)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(24,884)**	**(17,026)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გადახდები ქონების მშენებლობისთვის (დღგ-ს ჩათვლით)		(16,773)	(21,006)
გადახდები ძირითადი საშუალებების შესაძენად (დღგ-ს ჩათვლით)		(12,106)	(20,572)
გადახდები მოქმედ ერთობლივ საწარმოში საწესდებო კაპიტალის გასაზრდელად		(219)	(299)
გადახდები არამატერიალური აქტივების შესაძენად		(194)	-
შვილობილის შეძენა, მიღებული ფულის გამოკლებით		-	(2)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(29,292)**	**(41,879)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობა საწესდებო კაპიტალის ზრდიდან	16	59,935	57,344
შემოსულობა სესხებიდან	17	-	3,132
სესხების დაფარვა	17	(3,699)	(712)
საიჯარო ვალდებულებების ძირი ნაწილის გადახდა	10	(574)	(792)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		**55,662**	**58,972**
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(302)	(499)
წმინდა ზრდა/(კლება) ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	15	**1,184**	**(432)**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		215	647
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	15	**1,399**	**215**

5-34 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

1 თბილისი სითი ჯგუფი და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „თბილისი სითისთვის“ („კომპანია“) და მისი სრულად ფლობილი შვილობილისთვის - შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი“ (ერთად „ჯგუფი“ ან „თბილისი სითი ჯგუფი“).

კომპანია დაარსდა 2014 წლის 17 მარტს შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ (GTDF) მიერ და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“, სარეგისტრაციო ნომრით: 405034537.

2021 წლის 3 დეკემბერს კომპანიამ შეისყიდა სრულად ფლობილი შვილობილი კომპანია შპს პარაგრაფ თბილისი სითი (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო) GTDF-სგან. შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი“ დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ სარეგისტრაციო ნომრით: 405345167, და რომელიც დააფუძნა GTDF-მა 2019 წლის 18 ივლისს.

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის უშუალო მშობელი კომპანია იყო „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი“ (GTDF), საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუ“ და საბოლოოს ბენეფიციარი მფლობელი იყო ბატონი უტა ივანიშვილი. ჯგუფის უშუალო მშობელი საწარმო წარადგენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ხელმისაწვდომია საჯარო გამოყენებისთვის და შეესაბამება ფასს-ს.

ძირითადი შვილობილი. ჯგუფის ძირითადი შვილობილი 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფის მიერ ფლობილი პროპორციული წილი და ხმის უფლებები ერთმანეთის ტოლია.

				ჯგუფის მიერ ფლობილი წილის %	
საწარმოს სახელწოდება	**ძირითადი საქმიანობა**	**დაარსების თარიღი**	**საქმიანობის ადგილი / რეგისტრირების ქვეყანა**	**31 დეკემბერი 2023**	**31 დეკემბერი 2022**
შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი“	სასტუმროს ოპერირება	3 დეკემბერი 2021	თბილისი, საქართველო	100%	100%

ძირითადი საქმიანობა. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა მაღალი კლასის ლუქს სასტუმროს ოპერირება და საოფისე სივრცის იჯარით გაქირავება თბილისში (თავისუფლების მოედანზე), საქართველო. ამ მიზნით, კომპანიას შესყიდული აქვს ქონება (ძირითადად მიწის ნაკვეთები და შენობები, იხილეთ შენიშვნა 31). სასტუმროს და ოფისის მშენებლობა დასრულდა 2023 წელს და სასტუმროს ოპერაციები დაიწყო 2023 წლის 25 ნოემბერს.

სალიცენზიო ხელშეკრულება გაფორმებული GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L. (Marriott International)-თან 2016 წლის 20 მაისს, შეზღუდული, არაექსკლუზიური უფლების გამოყენებისთვის Marriott-ის ლიცენზირებული ნიშნებისა და საერთაშორისო სისტემის სასტუმროს ოპერაციებისთვის შეწყდა 2023 წელს. რადგან, იგივე განახლებული ხელშეკრულება გაფორმდა 2023 წლის 7 მარტს, INTERNATIONAL HOTEL LICENSING COMPANY S.A.R.L. (Marriott International) -სა და შპს პარაგრაფ თბილისი სითის (შვილობილი კომპანია) შორის. ასევე, შპს თბილისი სითიმ (მშობელმა კომპანიამ) გააფორმა მესაკუთრის ხელშეკრულება INTERNATIONAL HOTEL LICENSING COMPANY S.A.R.L. (Marriott International)-თან.

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

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

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

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

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

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

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

COVID-19. 2020 წლის 12 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ 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.

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

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

3 მომზადების საფუძველი

მომზადების და შეფასების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად, რომელიც შეცვლილია რეალური ღირებულებით ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარების დროს და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად. მოცემული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია ქვემოთ. აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

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

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი კომპანიები არიან ისეთი ინვესტირებული საწარმოები, სტრუქტურიზებული საწარმოების ჩათვლით, რომლებიც კონტროლდება ჯგუფის მიერ, რამდენადაც ჯგუფი (i) უფლებამოსილია განსაზღვროს ინვესტირებული საწარმოების ის საქმიანობები, რომლებიც გავლენას ახდენს მათ ამონაგებზე, (ii) არის განფენილი ან უფლება აქვს, ინვესტირებულ საწარმოში მის მონაწილეობასთან დაკავშირებული ცვლადი ამონაგების მიღებაზე და (iii) აქვს შესაძლებლობა, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოებთან მიმართებაში, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის ამონაგების ოდენობაზე. ძირითადი უფლებების არსებობა და გავლენა, პოტენციური ხმის უფლებების ჩათვლით, გაითვალისწინება იმის შეფასებისას, აქვს თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოსთან მიმართებაში. იმისათვის, რომ უფლება არსებითი იყოს, მფლობელს უნდა ჰქონდეს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მოახდინოს ამ უფლების რეალიზება, როდესაც საჭიროა გადაწყვეტილების მიღება ინვესტირებული საწარმოს შესაბამისი საქმიანობის მიმართულების თაობაზე.

ჯგუფს შეიძლება ჰქონდეს უფლებამოსილება ინვესტირებული საწარმოსთან მიმართებაში იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მას აქვს ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმების უფლება ინვესტირებულ საწარმოში. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი აფასებს საკუთარი ხმის უფლების თანაფარდობას სხვა პირების ხმათა ოდენობასა და განაწილებასთან შედარებით, რათა განსაზღვროს, აქვს თუ არა დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებაში.

სხვა ინვესტორების დაცული უფლებები, როგორიცაა ისეთი, რომელიც ეხება ინვესტირებული საწარმოს საქმიანობაში ფუნდამენტურ ცვლილებებს ან გამოიყენება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, არ აფერხებს ჯგუფის შესაძლებლობას, აკონტროლოს ინვესტირებული საწარმო. შვილობილი კომპანიების კონსოლიდაცია ხდება ჯგუფისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღიდან (შეძენის თარიღი), ხოლო დეკონსოლიდაცია ხდება კონტროლის შეწყვეტის თარიღიდან.

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

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

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

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

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. ჯგუფის კონსოლიდირებული საწარმოების სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ჯგუფი ოპერირებს. ჯგუფის და მისი შვილობილის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი ("GEL").

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ხარჯი / „სხვა შემოსულობები/(ხარჯები), წმინდა". უცხოური ვალუტის კურსის შემოსავლები და ხარჯები რომლებიც უკავშირდება სესხებს და საბანკო დეპოზიტებს მოგება ან ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში წარდგენილია „ფინანსური შემოსავლები ან ხარჯები" მუხლში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ 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
გირვანქა სტერლინგი 1 = ლარი	3.4228	3.2581

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 ჯგუფის ფუნქციონირებადობის დაშვების მიმართ, იხილეთ შენიშვნა 4.

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

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობების მუდმივი გადახედვა ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრულ საფუძველზე მოხდება არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. ხელმძღვანელობა, როგორც შეფასებებთან, ასევე იყენებს მსჯელობებს სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას. მსჯელობებს, რომელთაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა კონსოლიდირებულ 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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების საფუძველზე. ამაზე მსჯელობისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე განზრახვები და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, და გააანალიზა მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გავლენა ჯგუფის ოპერაციებზე.

როგორც ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებიდან ჩანს, ჯგუფს მაღალი ლევერიჯის კოეფიციენტი აქვს. ლევერიჯის მაღალი კოეფიციენტი გამოწვეულია ბანკისგან მიღებული სესხით (შენიშვნა 17). ჯგუფს არ შექმნია სირთულეები სესხის დაფარვასთან დაკავშირებით რადგან მფლობელისგან მუდმივად იღებს ფინანსურ მხარდაჭერას. ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი კვლავ გაიზარდა ანგარიშგების შემდეგ პერიოდში (შენიშვნა 36).

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. ჯგუფი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძვლად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების ვადები და პირობები წარმოდგენილია შენიშვნაში 7.

ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეფასებული გაუფასურება. ჯგუფი სულ მცირე წელიწადში ერთხელ ატარებს ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურების ტესტს. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება გამოყენების ღირებულებასა და გამოთვლილი გასვლით დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებას შოროს უდიდესით. ჯგუფი ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურებასთან დაკავშირებით გამოყენებული ძირითადი დაშვებების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 8.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად, გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ფიზიკური ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავებენ ჯგუფისთვის. გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

ძირითადი საშუალებების შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენა 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა 304 ათასი ლარით ზრდა ან 304 ათასი ლარით კლება (2022: 139 ათასი ლარით ზრდა ან 139 ათასი ლარით კლება).

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული 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.

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).

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 ჯგუფს არ დაუწყია.

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

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

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

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

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).

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

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმო	სხვა დაკავშირებული მხარე
ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	12	70	-	-	-
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	14	-	2,382	-	-
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	14	-	24	-	-
მოთხოვნები იჯარით გაქირავებიდან	14	-	29	-	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	-	10	-	-
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	18	-	(181)	-	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	18	(107)	(480)	-	(135)
ერთობლივ საწარმოებში კაპიტალის გაზრდის ვალდებულებები	18	-	-	(41)	-
დარიცხული ხარჯები	18	(79)	-	-	-
სხვა ვალდებულებები	18	-	(34)	-	(14)

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმო	სხვა დაკავშირებული მხარე
ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	12	-	70	-	-
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	14	817	-	-	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	-	13	-	-
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	18	-	(858)	-	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	18	(68)	(2)	-	(1,018)
ერთობლივ საწარმოებში კაპიტალის გაზრდის ვალდებულებები	18	-	-	(29)	-
სხვა ვალდებულებები	18	-	(69)	-	(5)

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმო	სხვა დაკავშირებული მხარე
მოგების წილი ერთობლივ საწარმოში	11	-	-	(204)	-
საიჯარო შემოსავალი საოფისე ქონების გაქირავებიდან	9	-	208	-	-
მარკეტინგი და რეკლამირება	22	-	(28)	-	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	23	(407)	(816)	-	(446)
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	23	-	(287)	-	(4)
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	23	-	(9)	-	-
ტრანსპორტირების ხარჯები	23	-	(242)	-	-
პერსონალის ტრენინგის ხარჯები	23	-	-	-	(24)
წარმომადგენლობითი ხარჯები	23	-	-	-	(30)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		-	20	-	-

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმო	სხვა დაკავშირებული მხარე
მოგების წილი ერთობლივ საწარმოში	11	-	-	-	150
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	23	(328)	(203)	(494)	-
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	23	-	(370)	-	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	23	-	(139)	-	-
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა	23	-	(5)	-	-
სხვა ხარჯები		-	(18)	(20)	-

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. შპს „თბილისი სითის“ დირექტორის და შპს „პარაგრაფ თბილისი სითის“ დირექტორის ანაზღაურება შედგება ხელფასების და პრემიებისგან.

	2023	2022
მოკლევადიანი გასამრჯელოები:		
- ხელფასები	547	200
- პრემიები	64	47
- სახელწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	-	3
- წარმომადგენლობითი ხარჯები	1	7
სულ ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	**612**	**257**

8 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღიარებულია თვითღირებულებით გარიგების დანახარჯების ჩათვლით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. ძირითადი საშუალებებია: მიწა, შენობები, დანადგარები და აღჭურვილობა, ავტომობილები, ავეჯი და მოწყობილობები, კომპიუტერები და აღჭურვილობა, სხვა აქტივები და დაუმთავრებელი მშენებლობები რომლებიც 2023 წელს მშენებლობის დასრულების შემდეგ გადავიდა შენობის და ძირითადი საშუალებების სხვა შესაბამისი ერთეულების კატეგორიაში.

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

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
შენობები	5-50
დანადგარები და აღჭურვილობა	5-15
ავტომობილები	5-8
ავეჯი და მოწყობილობები	5-15
კომპიუტერები და აღჭურვილობა	5-15
სხვა აქტივები	50-მდე

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

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	მიწა	შენობები	დანადგარები და აღჭურვილობა	ავტომობილები	ავეჯი და მოწყობილობები	კომპიუტერები და აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	დაუმთავრებელი მშენებლობა*	სულ
თვითღირებულება									
2022 წლის 1 იანვარს	42,172	33	4,175	26	1,200	1,552	160	190,961	240,279
დამატებები	-	-	249	132	715	305	442	37,132	38,975
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	-	-	-	-	-	-	7,503	7,503
გასვლები	-	-	-	-	-	-	-	(222)	(222)
ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	-	-	-	(303)	-	-	303	-
2022 წლის 31 დეკემბერს	42,172	33	4,424	158	1,612	1,857	602	235,675	286,533
დამატებები	-	-	623	27	257	114	387	27,357	28,765
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	-	-	-	-	-	-	7,574	7,574
გასვლები	-	-	(40)	-	(85)	-	-	(20)	(145)
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	180,233	7,264	-	75,537	5,495	2,043	(270,572)	-
გადატანა ინვენტარში	-	-	-	-	-	-	-	(14)	97
გადატანა საინვესტიციო ქონებაზე	-	(3,800)	-	-	-	-	-	-	(3,800)
2023 წლის 31 დეკემბერს	**42,172**	**176,466**	**12,271**	**185**	**77,321**	**7,466**	**3,032**	**-**	**318,913**
დაგროვილი ცვეთის ხარჯები									
2022 წლის 1 იანვარს	-	(4)	(1,930)	(11)	(302)	(425)	(51)	-	(2,723)
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(8)	(836)	(7)	(156)	(318)	(63)	-	(1,388)
2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(12)	(2,766)	(18)	(458)	(743)	(114)	-	(4,111)
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(350)	(958)	(28)	(1,130)	(418)	(159)	-	(3,043)
გასვლები	-	-	-	-	50	-	-	-	50
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	-	(54)	-	-	-	54	-	-
2023 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(362)**	**(3,778)**	**(46)**	**(1,538)**	**(1,161)**	**(219)**	**-**	**(7,104)**
საბალანსო ღირებულებები									
2022 წლის 1 იანვარს	42,172	29	2,245	15	898	1,127	109	190,961	237,556
2022 წლის 31 დეკემბერს	42,172	21	1,658	140	1,154	1,114	488	235,675	282,422
2023 წლის 31 დეკემბერს	**42,172**	**179,104**	**8,493**	**139**	**75,783**	**6,305**	**2,813**	**-**	**311,809**

(*) - დაუმთავრებელი მშენებლობა მოიცავს სასტუმროს ქონებას. მშენებლობის დასრულებისას, აქტივები გადავა შენობების და მისი კომპონენტების კატეგორიაში, როგორებიცაა მექანიკური და ელექტრო სისტემები, ჩაშენებული ავეჯი და სხვა შენობის სხვა განუყოფელი ნაწილები.

ძირითადი საშუალებები (მიწა, შენობები და დაუმთავრებელი მშენებლობა) დატვირთულია უზრუნველყოფით საქართველოს ბანკთან გაფორმებული საკრედიტო ხაზის საერთო ხელშეკრულებით (შენიშვნა 17).

დამატებით, ზემოთხსენებული ძირითადი საშუალებები სხვა მოძრავ აქტივებთან ერთად მერე რიგის უფლებითაა შეზღუდული საკრედიტო ხაზის შეთანხმებით საქართველოს ბანკსა და Cement Invest B.V.-ს შორის (ნიდერლანდები) (სხვა დაკავშირებული მხარე) რადგან კომპანია დათანხმდა ფინანსური გარანტიის გაცემას სხვა დაკავშირებულ მხარეზე და უზრუნველყოფით დატვირთა მისი ქონება (შენიშვნა 31).

9 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება რომელსაც კომპანია ფლობს გაქირავებიდან შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალის ზრდის ან ორივე მიზნით და რომელიც თავად კომპანიის მიერ არაა დაკავებული. საინვესტიციო ქონებაში შედის შენობის ის ფართობი, რომელიც გაცემულია იჯარით.

2023 წელს ჯგუფმა გააფორმა რამდენიმე საიჯარო ხელშეკრულება 3-5 წლის ვადით.

საინვესტიციო ქონება აღიარებულია თვითღირებულებით, რომელშიც შესულია ტრანზაქციის დანახარჯები, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. თუ მინიშნება არსებობს რომ საინვესტიციო ქონება გაუფასურებულია, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით.

საინვესტიციო ქონების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ შეფასებულ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
შენობა	50

მოძრაობები საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	შენობა	სულ
თვითღირებულება			
1 იანვარს 2023		-	-
გადატანა ძირითადი საშუალებიდამ	**Error! Reference source not found.**	3,800	3,800
31 დეკემბერს 2023		**3,800**	**3,800**
დაგროვილი ცვეთის ხარჯები			
1 იანვარს 2023		-	-
წლის ცვეთის ხარჯი		(7)	(7)
31 დეკემბერს 2023		**(7)**	**(7)**
საბალანსო ღირებულება			
1 იანვარს 2023		-	-
31 დეკემბერს 2023		**3,793**	**3,793**

შემოსავლები ან ხარჯები დაკავშირებული საინვესტიციო ქონებასთან:

	შენოშვნა	2023	2022
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან		987	-
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი		(7)	-
მოგება წარმოქმნილი საინვესტიციო ქონების ფლობიდან		**980**	**-**

შენობა დატვირთულია უზრუნველყოფით საკრედიტო ხაზის ფარგლებში გაფორმებული სს საქართველოს ბანკთან (შენოშვნა 17). ასევე, შენობა და სხვა მოძრავი აქტივები შეზღუდულია საკრედიტო ხაზის შეთანხმებით საქართველოს ბანკსა და Cement Invest B.V.-ს შორის (ნიდერლანდები), სხვა დაკავშირებული მხარე. კომპანია დათანხმდა ფინანსური გარანტიის გაცემას სხვა დაკავშირებულ მხარეზე და უზრუნველყოფით დატვირთა მისი ქონება (შენიშვნა 31).

10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები

ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული საოფისე და საწყობის შენობა. ხელშეკრულება შეიძლება მოიცავდეს როგორც იჯარის, ისე არასაიჯარო კომპონენტებს. ჯგუფი სახელშეკრულებო ანაზღაურებას ანაწილებს როგროც იჯარის, ისე არასაიჯარო კომპონენტებზე მათი განცალკევებით შედარებითი ფასების საფუძველზე.

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

იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებები მოიცავს იჯარებისთვის ფიქსირებული გადასახადების წმინდა ახლანდელ ღირებულებას, მისაღები წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით.

იჯარიდან წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულებით.

ჯგუფს 3-4 წლიანი პერიოდით იჯარით აქვს აღებული საოფისე სივრცე და 2 საწყობი. 2022 წლის დეკემბერში ჯგუფმა საოფისე სივრცის და ორივე საწყობის საიჯარო პერიოდი გაახანგრძლივა 2023 წლის აპრილამდე. 2023 წლის დეკემბერში, კომპანიამ კვლავ გაახანგრძლიბა იჯარის ვადა ორივე სივრცისთვის, 2024 წლის ივნისამდე.

აქტივების გამოყენების უფლებები ზოგადად იცვითება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ხანგრძლივობის პერიოდს შორის უმცირესი ვადით, წრფივი მეთოდით და შემდეგია:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
ოფისი	3 წელი
საწყობის შენობა	3-4 წელი

აქტივების გამოყენების უფლებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	საოფისე ქონება	სასაწყობო ქონება	სულ
2022 წლის 1 იანვარს		**6**	**584**	**590**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება		5	305	310
ცვეთის ხარჯი	22	(9)	(681)	(690)
2022 წლის 31 დეკემბერს		**2**	**208**	**210**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება		8	422	430
ცვეთის ხარჯი	22	(8)	(467)	(475)
2023 წლის 31 დეკემბერს		**2**	**163**	**165**

ჯგუფის აღიარებული საიჯარო ვალდებულებები შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	3	3
სასაწყობო ქონების საიჯარო ვალდებულება	158	192
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**161**	**195**
რომელთაგან:		
მიმდინარე	161	195
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**161**	**195**

10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები (გაგრძელება)

მოძრაობა საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში მოცემულია კაპიტალის მართვის შენიშვნაში (შენიშვნა 33).

იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები:

	შენიშვნა	2023	2022
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯი	22	475	690
საპროცენტო ხარჯი (შედის ფინანსურ ხარჯებში)	27	21	23
უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებების წმინდა საკურსო შემოსულობა	27	18	(46)
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯი (შედის ადმინისტრაციულ ხარჯებში)		11	138
სულ იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		**525**	**805**

11 ინვესტიცია ერთობლივ საწარმოში

წილი ძირითად ერთობლივ საწარმოში, რომელიც დაარსდა 2017 წლის 10 აპრილს და მდებარეობს თბილისში, საქართველო, შემდეგია

		ფლობილი წილის %		შეფასების
საწარმოს სახელწოდება	ძირითადი საქმიანობა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	მეთოდი
შპს „ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი“	საბაგირო ტრანსპორტი	33.0%	33.0%	წილობრივი

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს ერთობლივ საწარმოში ინვესტიციების საბალანსო ღირებულების მოძრაობას:

	2023	2022
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს	**10,278**	**9,798**
(ზარალის)/მოგების წილი ერთობლივ საწარმოში	(204)	150
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	231	330
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს	**10,305**	**10,278**

ფინანსური ინფორმაციის შეჯამება ერთობლივი საწარმოსთვის შემდეგია:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სულ გრძელვადიანი აქტივები	33,879	33,321
სულ მიმდინარე აქტივები	1,556	1,852
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	4,206	4,026

მოგება ან ზარალის ანგარიშგების შეჯამება	2023	2022
წლის მოგება	(617)	455
სულ წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი	(617)	455

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(172)	(229)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(245)	(675)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	295	912

12 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისთვის

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

როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გაცემული ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	2,116	4,080
გაცემული ავანსები ძირითადი საშუალებების შეძენისათვის	974	3,131
სულ გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯებისთვის, წმინდა	**3,090**	**7,211**

კაპიტალური დანახარჯისთვის გაცემული ავანსების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	გაცემული ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	გაცემული ავანსები ძირითადი საშუალებების შეძენისათვის	სულ
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 1 იანვრისთვის	**4,570**	**2,699**	**7,269**
დამატებები	5,819	15,097	20,916
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(5,822)	(14,326)	(20,148)
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა შესაბამისი ვალდებულებების საპირისპიროდ	(18)	-	(18)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(450)	(337)	(787)
გამოუყენებელი თანხების კომპენსირება	(19)	(2)	(21)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის	**4,080**	**3,131**	**7,211**
დამატებები	4,042	7,352	11,394
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(5,316)	(9,146)	(14,462)
რეკლასიფიცირებული საოპერაციო ხარჯებისთვის გადახდილ ავანსად	-	(135)	(135)
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა შესაბამისი ვალდებულებების საპირისპიროდ	(22)	211	189
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(661)	(372)	(1,033)
გამოუყენებელი თანხების კომპენსირება	(7)	(67)	(74)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	**2,116**	**974**	**3,090**

13 მარაგები

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სამზარეულოს მარაგი	3,177	1,469
თეთრეული	2,274	1,985
ფაიფური	1,658	1,650
სასტუმროს სხვა მარაგი	1,248	183
მინის ნაწარმი	1,102	227
ვერცხლი	803	226
უნიფორმები	675	-
საკვები	611	-
სასმელები	557	-
მარაგები სტუმრებისთვის	520	-
დასუფთავების საშუალებები	477	318
სხვა მარაგები	554	531
სულ მარაგები	**13,656**	**6,589**

მარაგების თვითღირებულება რომელიც წლის განმავლობაში აღიარებულია როგორც ხარჯი წარმოადგენს ამონაგების თვითღირებულებას 321 ათასი ლარის ოდენობით (2022: ნული), შენიშვნა 21.

14 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 მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	2,382	817
მოთხოვნები სასტუმროს სტუმრებისგან	40	-
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან	29	-
მოთხოვნები მარაგის გაყიდვიდან	28	3
სხვა მოთხოვნები	3	46
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	***2,498***	***866***
გადახდილი ავანსები მარაგების შესაძენად	713	1,272
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	242	214
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**3,437**	**2,352**

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავსდება პირველ დონეში.

14 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

მოძრაობა გადახდილი ავანსების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	2023	2022
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს	**1,486**	**214**
დამატებები	5,661	2,245
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა დაკავშირებული საქონლის და სერვისის მიღებისას	(6,179)	(945)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(13)	(28)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს	**955**	**1,486**

15 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) მათ ფლობენ საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს „SPPI"-ს, და (ii) არ წარმოადგენს "FVTPL"-ს. მხოლოდ კანონმდებლობით მინიჭებული ფუნქციები, როგორიცაა bail-in-ის შესახებ კანონი გარკვეულ ქვეყნებში, არ ახდენს გავლენას მხოლოდ ძირი და პროცენტის გადახდის ტესტზე, მანამდე სანამ, ის არ იქნება გათვალისწინებული საკონტრაქტო პირობებში, როცა ეს მახასიათებლები იქნება მიღებული მიუხედავად იმისა თუ კანონმდებლობაში ცვლილება მოხდება. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულის და ფულის ეკვივალენტებიდან ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების მიზნებისთვის. შეზღუდული ნაშთები რომლებიც გაცვლილ ან გამოყენებულ იქნა ვალდებულების დასაფარად ანგარიშგების თარიღიდან სულ მცირე თორმეტი თვის ვადაში, შედის სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	1,296	215
ფული მიმოქცევაში	72	-
ნაღდი ფული	31	-
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**1,399**	**215**

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

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით B, Fitch-ის რეიტინგის სისტემით.

16 საწესდებო კაპიტალი

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი უდრიდა 294,605 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერს: 233,105 ათასი ლარი), რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელიდან შეადგენდა ნულს (2022 წლის 31 დეკემბერს: 817 ათასი ლარი). 2023 წლის განმავლობაში ჯგუფმა მფლობელისგან ფულადი სახით მიიღო 59,935 ათასი ლარი (2022: 57,344 ათასი ლარი). ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი გაზრდილი იყო და თანხა მიღებული ჰქონდა საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ პერიოდებშიც (შენიშვნა 36).

17 სესხები

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

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

17 სესხები (გაგრძელება)

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
საბანკო სესხები	82,715	83,385
სულ სესხები	**82,715**	**83,385**

ჯგუფის სესხების ვალუტაში დენომინაცია შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სესხები დენომინირებული:		
- ევროში	82,715	83,385
სულ სესხები	**82,715**	**83,385**

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლი იყო.

ძირითადი საშუალებები (მიწა, შენობები და დაუმთავრებელი მშენებლობა) დატვირთულია სესხის უზრუნველყოფით საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებით სს „საქართველოს ბანკთან".

სესხი საქართველოს ბანკიდან, გამოშვებულია საპროცენტო განაკვეთით 6 თვის ევროს IBOR+6.5%, ხოლო დაფარვის ვადაა 2034 წლის 8 ნოემბერი. კოვენანტებთან დაკავშირებული ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 31.

მოძრაობები ჯგუფის ფინანსური საქმიანობებიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში განმარტებულია შენიშვნაში 33.

18 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
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	1,653	2,096
სავაჭრო ვალდებულებები	1,055	-
მართვის საკომისიოები და დარიცხული ხარჯები	722	1,088
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შესყიდვისთვის	597	1,425
ვალდებულებები ერთობლივი საწარმოს მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	41	29
ვალდებულებები მარაგების შეძენისთვის	46	24
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარის ვალდებულებები	2	2
სხვა ვალდებულებები და კრედიტორები	41	103
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	***4,143***	***4,767***
დარიცხული ხარჯები	193	113
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**4,335**	**4,880**

19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ანაზღაურებადი შვებულების და ბიულეტენი ვალდებულებები	396	-
სახელმწიფო საფენსიო ფონდში შენატანის ვალდებულებები	38	1
გადასახდელი ხელფასები და სარგოები	5	3
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	**439**	**4**

20 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ჯგუფი 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. ჯგუფს სტანდარტული და სპეციალური განაკვეთები აქვს ნომრების გაქირავებისთვის. სპეციალური განაკვეთის შეთავაზება გაყიდვების და რეზერვაციების 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.

ჯგუფის მიერ გამომუშავებული ამონაგების ძირითადი ნაწილი საოფისე ქონების იჯარით გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალია, რომელიც გარკვეული პერიოდის განმავლობაში აღიარდება.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

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

ამონაგების აღიარების დროები შემდეგია:

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

21 ამონაგების თვითღირებულება

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	24	5,632	-
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები		573	-
გამოყენებული მარაგების თვითღირებულება		321	-
ფრანშიზის მოსაკრებელი და დარიცხვები		177	-
კომუნალურები		167	-
საინვესტიციო ქონების ცვეთა		7	-
სხვა ხარჯები		94	-
სულ ამონაგების თვითღირებულებაში შესული ხარჯები		**6,971**	**-**

22 გაყიდვების და რეკლამის ხარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
მარკეტინგის ხარჯები		982	-
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	24	327	-
მივლინების ხარჯები		102	-
სულ გაყიდვების და რეკლამის ხარჯები		**1,411**	**-**

23 ადმინისტრაციული ხარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	24	2,818	1,109
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა	25	2,584	2,179
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი		2,470	1,388
მართვის საკომისიოები და დარიცხვები		1,669	1,025
სერვისის დარიცხვის ხარჯი		881	578
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯი		475	690
დაზღვევის ხარჯები		464	493
ძირითადი საშუალებების შეკეთება და მოვლა		305	16
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი		194	110
სხვა საურავები და ჯარიმები		115	238
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		98	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		91	223
ბანკის საკომისიოები და საკომისიოს დარიცხვები		87	175
პროფესიული მომსახურებები	26	87	42
წარმომადგენლობითი ხარჯები		87	11
უსაფრთხოების ხარჯი		74	222
კომუნიკაციის ხარჯები		70	10
საოფისე ხარჯები		36	3
კორპორატიული დღესასწაულის ხარჯები		21	-
ტრანსპორტირების ხარჯები		19	-
სხვა ხარჯები		730	112
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები		**13,375**	**8,648**

24 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი

ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსების, საქართველოს სახელმწიფოს საპენსიო ფონდში შენატანების, დაზღვევისა და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ. ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები გარდა განსაზღვრული სავალდებულო გადახდის სქემისა.

	2023	2022
<u>შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში:</u>		
ხელფასები და სარგოები	4,396	-
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემია	4	-
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	59	-
სხვა გასამრჯელოები	806	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	65	-
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	302	-
	5,636	**-**
<u>შესულია გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯებში:</u>		
ხელფასები და სარგოები	252	-
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	5	-
სხვა გასამრჯელოები	43	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	5	-
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	22	-
	327	**-**
<u>შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:</u>		
ხელფასები და სარგოები	2,060	988
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	221	-
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემია	136	79
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	38	17
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	34	20
სხვა გასამრჯელოები	329	5
	2,818	**1,109**

სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები ხარჯი	**8,777**	**1,109**

25 სხვა გადასახადები, გარდა მოგებისა

	2023	2022
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ქონების გადასახადის ხარჯი	2,581	2,173
მიწის გადასახადის ხარჯი	3	6
სულ სხვა გადასახადები, გარდა მოგებისა	**2,584**	**2,179**

26 პროფესიული მომსახურება

	2023	2022
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
აუდიტის და სხვა დაკავშირებული მომსახურებები	79	30
საგადასახადო კონსულტაცია და შესაბამისობა	3	7
სხვა პროფესიული მომსახურებები	5	5
სულ პროფესიული მომსახურება	**87**	**42**

27 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით

	Note	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები		8,777	1,109
ძირითადი საშუალებების ცვეთა		3,043	1,388
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა		2,584	2,179
მართვის საზღაური და დარიცხვები		1,669	1,025
მარკეტინგული ხარჯები		982	-
მომსახურების ხარჯები		881	578
აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთა		475	690
დაზღვევის ხარჯები		464	493
გამოყენებული სასტუმროს მარაგების თვითღირებულება		321	-
ძირითადი საშუალებების რემონტი და მოვლა		305	16
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები		194	110
ფრანშიზა, ლიცენზია და სხვა საკომისიოები და დარიცხვები		177	-
კომუნალური ხარჯები		167	-
ჯარიმები და პირგასამტეხლოები		115	238
მივლინების ხარჯები		102	-
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		98	-
მოკლევადიანი იჯარის ხარჯები		91	223
ბანკის საკომისიოები და დარიცხვები		87	175
პროფესიული მომსახურებები		87	42
წარმომადგენლობითი ხარჯები		87	11
დაცვის ხარჯები		74	222
კომუნიკაციის ხარჯები		70	10
საოფისე მასალები		36	3
კორპორატიული ღონისძიების ხარჯები		21	4
ტრანსპორტირების ხარჯები		19	20
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი		7	-
სხვა ხარჯები		824	112
სულ ამონაგების თვითღირებულება, გაყიდვების და რეკლამის ხარჯები და ადმინისტრაციული ხარჯები		**21,757**	**8,648**

28 სხვა ზარალები, წმინდა

	2023	2022
ზარალს გამოკლებული შემოსავალი უცხოურ ვალუტაში ვაჭრობიდან	(284)	(379)
უცხოური ვალუტის კურსის მოგება ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე, წმინდა	(72)	292
სხვა არასაოპერაციო ზარალი	(6)	-
წმინდა ზარალი მარაგების ჩამოწერიდან	(3)	-
სულ სხვა ზარალები, წმინდა	**(365)**	**(87)**

29 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

	2023	2022
წმინდა საკურსო შემოსულობა უცხოურ ვალუტაში სესხებზე	-	17,795
წმინდა საკურსო შემოსულობა უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებებზე	-	46
სულ ფინანსური შემოსავალი	**-**	**17,841**

	შენიშვნა	2023	2022
საპროცენტო ხარჯი საბანკო სესხებზე		(8,263)	(7,503)
წმინდა საკურსო ზარალი უცხოურ ვალუტაში სესხებზე		(2,507)	-
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებაზე		(21)	(23)
წმინდა საკურსო ზარალი უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებებზე		(18)	-
სულ ფინანსური დანახარჯები		**(10,809)**	**(7,526)**
გამოკლებული: განსაკუთრებულ აქტივებზე კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	8	7,574	7,503
სულ მოგება ან ზარალში აღიარებული ფინანსური ხარჯები		**(3,235)**	**(23)**

30 მნიშვნელოვანი არაფულადი საფინანსო საქმიანობები

დაფინანსების ოპერაციები რომლებიც არ მოითხოვს ფულის და ფულის ეკვივალენტების გამოყენებას და ამოღებულია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებიდან შემდეგია:

	შენიშვნა	2023	2022
არაფულადი ფინანსური საქმიანობები			
საიჯარო ვალდებულებების ზრდა იჯარის ვადის გახანგრძლივების ფორმით	10	430	310
სულ არაფულადი ფინანსური საქმიანობები		**430**	**310**

31 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

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

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

გარანტიები. გარანტიები არის გამოუთხოვადი რწმუნება რომ ჯგუფი შეასრულებს აღებულ ვალდებულებას, ჯგუფმა გასცა შემდეგი ვალდებულებების გარანტია (ათასეულებში):

ბენეფიციარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სსიპ „თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტო“	- ლარი	100 ლარი

ჯგუფმა დაასრულა 30 ადგილიანი საპარკინგე სივრცის მოწყობასთან დაკავშირებიდ და მოახდინა 1,000 ათასი ლარის ინვესტირება, შედეგად სსიპ თბილის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოსთან გაფორმებული გარანტიის ხელშეკრულება შესრულებულია.

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს ქონდა საბანკო სესხების უზრუნველყოფით შეზღუდული შემდეგი აქტივები (შენიშვნა 17):

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ძირითადი საშუალებები	222,069 ლარი	277,868 ლარი
უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები	**222,069 ლარი**	**277,868 ლარი**

დამატებით, ზემოთხსენებული ძირითადი საშუალებები სხვა მოძრავ აქტივებთან ერთად მერე რიგის უფლებითაა შეზღუდული საკრედიტო ხაზის შეთანხმებით საქართველოს ბანკსა და Cement Invest B.V.-ს შორის (ნიდერლანდები) (სხვა დაკავშირებული მხარე) რადგან კომპანია დათანხმდა ფინანსური გარანტიის გაცემას სხვა დაკავშირებულ მხარეზე.

გარემოსთან დაკავშირებული საკითხები. საქართველოს გარემოს დაცვის რეგულაციები დგინდება და აღსრულება ხორციელდება სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ და გადაიხედება მუდმივად. ჯგუფი პერიოდულად აფასებს მის ვალდებულებებს გარემოს დაცვის რეგულაციებთან დაკავშირებით. როდესაც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც წარმოშვება არსებული რეგულაციების ცვლილებიდან, სამოქალაქო სარჩელებიდან ან კანონმდებლობიდან, არ შეიძლება შეფასდეს მაგრამ შესაძლოა არსებითი იყოს. მიმდინარე კანონმდებლობის სააღსრულებლო კლიმატში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია რომ არ არსებოს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოს ზიანისთვის.

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

32 ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის 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.

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

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

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

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

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

ლიმიტები. ჯგუფი ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს ერთი მოვალის ან მოვალეთა ჯგუფებთან და გეოგრაფიულ და ინდუსტრიულ სეგმენტთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები პროდუქტის და სექტორის მიხედვით, რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

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

32 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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. 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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის არის მოცემული დროის მომენტის შეფასება, და არა მთლიანი ციკლის შეფასება რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება მარეგულირებელი მიზნებისათვის. შეფასებები ითვალისწინებს *პროსპექტულ ინფორმაციას* რაც ნიშნავს რომ ECL ასახავს ვითარებების საშუალო შეწონილ ალბათობას მაკროეკონომიკური ცვლადებისა რომლებმაც შეიძლება იმოქმედონ საკრედიტო რისკზე.

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

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოებმა მოვალის კლასიფიკაცია მოახდინეს გადახდისუუნარო სარეიტინგო კლასში;
- მოვალე აღწევს ვერ გადახდის ალბათობას შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:
  - მოვალემ შეწყვიტა არსებობა;
  - მოვალე გადახდისუუნაროა;
  - მოვალემ დაარღვია ფინანსური პირობა(ები);
  - სავარაუდო ხდება რომ მოვალე გაკოტრდება; და
  - სესხები შესყიდულ იქნა ან წარმოიშვა დიდი ფასდაკლებით რაც აისახება დარიცხულ საკრედიტო ზარალში.

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

ჯგუფი 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. ჯგუფს განსაზღვრული აქვს სულ მცირე ორი შესაძლო შედეგი ყოველი შეფასებული სესხისთვის, რომელთაგანაც ერთ-ერთს მივყავართ საკრედიტო ზარალამდე მაშინაც კი, თუ ასეთი სცენარის ალბათობა ძალიან დაბალი იქნება.

32 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ფინანსური გარანტიების და სასესხო ვალდებულებებისთვის. ECL-ის შეფასება ამ ინსტრუმენტებისათვის მოიცავს იგივე ნაბიჯებს რაც განმარტებულია ზემოთ საბალანსო უწყისის განფენილობისთვის და განსხვავდება EAD-ის გამოთვლასთან დაკავშირებით.

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

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იმერყეველებს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. ჯგუფს 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 ჯგუფის 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	3,768	(2,535)	1,233	1,031	(1,563)	(532)
აშშ დოლარი	59	(1,031)	(972)	48	(2,617)	(2,569)
ევრო	46	(83,265)	(83,219)	-	(84,103)	(84,103)
გირვანქა სტერლინგი	8	(188)	(180)	2	(64)	(62)
სულ	**3,881**	**(87,019)**	**(83,138)**	**1,081**	**(88,347)**	**(87,266)**

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

32 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის 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	(97)	(257)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით	97	257
ევროს გამყარება 10%-ით	(8,322)	(8,410)
ევროს გაუფასურება 10%-ით	8,322	8,410
გირვანქა სტერლინგის გამყარება 10%-ით	(18)	(6)
გირვანქა სტერლინგის 10%-ით	18	6

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. საპროცენტო განაკვეთები შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შემცირდეს ან გამიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას. ხელმძღვანელობა ყოველდღიურ მონიტორინგს ახორციელებს და აწესებს ცდომილების ლიმიტის დონეებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებისათვის რომლებიც შესაძლოა რომ მოხდეს.

ქვედა ცხრილები აჯამებს ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიან საბალანსო თანხებს, კატეგორიზებულია უადრესი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით:

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	**1-დან 3 თვემდე**	**3-დან 12 თვემდე**	**12 თვიდან 5 წლამდე**	**5 წელზე მეტი**	**სულ**
2023 წლის 31 დეკემბერს						
სულ ფინანსური აქტივები	3,881	-	-	-	-	3,881
სულ ფინანსური ვალდებულებები	4,166	1,736	4,942	27,649	48,526	87,019
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება	**8,047**	**1,736**	**4,942**	**27,649**	**48,526**	**90,900**
2022 წლის 31 დეკემბერს						
სულ ფინანსური აქტივები	1,081	-	-	-	-	1,081
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(4,816)	(867)	(3,009)	(26,235)	(53,420)	(88,347)
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება	**(3,735)**	**(867)**	**(3,009)**	**(26,235)**	**(53,420)**	**(87,266)**

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

ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება მოზიდული სახსრებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან.

ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება მონიტორინგს და რეგულარულად ტარდება ლიკვიდობის სტრეს ტესტები სხვადასხვა სცენარების გათვალისწინებით რომლებიც ფარავს როგორც ჩვეულებრივ, ის უფრო მკაცრ საბაზრო პირობებს და ხორციელდება ფინანსური დეპარტამენტის მიერ.

30 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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. 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						
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 10)	24	98	43	-	-	165
სესხები (შენიშვნა 17)	292	2,809	10,335	49,057	60,155	122,648
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 18)	4,143	-	-	-	-	4,143
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**4,459**	**2,907**	**10,378**	**49,057**	**60,155**	**126,956**
31 დეკემბერი 2022						
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 10)	49	148	-	-	-	197
სესხები (შენიშვნა 17)	318	1,870	8,357	49,595	69,608	129,748
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 18)	4,767	-	-	-	-	4,767
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**5,134**	**2,018**	**8,357**	**49,595**	**69,608**	**134,712**

33 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია:

- შეინარჩუნოს ჯგუფის უნარი რომ გააგრძელოს არსებობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, მფლობელს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, და
- შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად.

იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფმა შეიძლება დააკორექტიროს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდები, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები რათა შეამციროს ვალი. ინდუსტრიის სხვა მოთამაშეების მსგავსად, ჯგუფი ახორციელებს კაპიტალის მონიტორინგს ლევერიჯის კოეფიციენტზე დაყრდნობით.

ეს კოეფიციენტები გამოითვლება შემდეგნაირად:

- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან საკუთარ კაპიტალზე რომელიც ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, და
- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან მართვის ქვეშ არსებულ კაპიტალზე რომელიც წარმოადგენს წმინდა ვალის და მთლიანი საკუთარი კაპიტალის ჯამს.

31 კაპიტალის მართვა (გაგრძელება)

(ა) ლევერიჯის კოეფიციენტები:

ლევერიჯის კოეფიციენტები შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
წმინდა ვალი	81,477	83,365
სულ საკუთარი კაპიტალი	260,493	221,560
სულ კაპიტალი	**341,970**	**304,925**
ლევერიჯის კოეფიციენტები:		
წმინდა ვალის საკუთარ კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	31.3%	37.6%
წმინდა ვალის კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	23.8%	27.3%

(ბ) წმინდა ვალის შეჯერება:

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის მოძრაობის ანალიზი წარდგენილი პერიოდებისათვის.

		ვალდებულებები ფინანსური საქმიანობებიდან		გამოკლებული:	
	სესხები	საიჯარო ვალდებულებები	ქვეჯამი	ფული და ფულის ეკვივალენტები	სულ
წმინდა ვალი 2022 წლის 1 იანვარს	**97,162**	**597**	**97,759**	**(647)**	**97,112**
ფულადი ნაკადები					
ფულადი ნაკადები, პროცენტის გარდა	2,420	(792)	1,628	(67)	1,561
გადახდილი პროცენტი	(5,905)	(23)	(5,928)	-	(5,928)
არაფულადი მოძრაობა					
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	310	310	-	310
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	(17,795)	(46)	(17,841)	499	(17,342)
დარიცხული პროცენტი	7,503	23	7,526	-	7,526
პერიოდის განმავლობაში სხვა საგადასახადო აქტივად აღიარებული	-	126	126	-	126
წმინდა ვალი 2022 წლის 31 დეკემბერს	**83,385**	**195**	**83,580**	**(215)**	**83,365**
ფულადი ნაკადები					
ფულადი ნაკადები, პროცენტის გარდა	(3,699)	(574)	(4,273)	(1,486)	(5,759)
გადახდილი პროცენტი	(7,741)	(21)	(7,762)	-	(7,762)
არაფულადი მოძრაობა					
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	430	430	-	430
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	2,507	20	2,527	302	2,827
დარიცხული პროცენტი	8,263	21	8,284	-	8,284
პერიოდის განმავლობაში სხვა საგადასახადო აქტივად აღიარებული	-	90	90	-	92
წმინდა ვალი 2023 წლის 31 დეკემბერს	**82,715**	**161**	**82,876**	**(1,399)**	**81,477**

34 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	-	-	2,498	2,498	-	-	866	866
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	1,399	-	1,399	-	215	-	215
არაფინანსური აქტივები								
საინვესტიციო ქონება	**-**	**-**	**8,649**	**3,793**	**-**	**-**	**-**	**-**
სულ ფინანსური აქტივები	**-**	**1,338**	**10,951**	**7,674**	**-**	**215**	**866**	**1,081**
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	82,715	-	82,715	-	83,385	-	83,385
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	4,143	4,143	-	-	4,767	4,767
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**-**	**82,715**	**4,143**	**86,858**	**-**	**83,385**	**4,767**	**88,152**

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-2 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა ბაზრის შედარების მეთოდით, უძრავი ქონების ფასებზე საჯაროდ ხელმისაწვდომი მონაცემების საფუძველზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. 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.

34 რეალური ღირებულების გამჟღავნება (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. 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.

35 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. ჯგუფის ყველა ფინანსური აქტივი თავდაპირველად ხვდება რეალური ღირებულებით შეფასებულის კატეგორიაში ხოლო შემდეგ აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულების კატეგორიაში.

36 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

ოპერაციები მფლობელთან. ამ ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 12,550 ათასი ლარით და 23,685 ათასი ლარის კაპიტალური შენატანის გადახდა მფლობელის მიერ მოხდა ფულადი სახით.

სხვა მოვლენები. კომპანიამ ერთობლივი საწარმოს საწესდებო კაპიტალში 1,332 ათასი ლარის კაპიტალური შენატანი განახორციელა ფულადი სახით.

სესხები. 2024 წლის ნოემბერში კომპანიამ სრულად დაფარა ნასესხები სახსრები ბანკისგან, და ასევე კომპანიამ გააფორმა სასესხო ხელშეკრულება შპს ჯი სი ეფ პარტნიორებთან (სხვა დაკავშირებული მხარე) 27,800 ათასი დოლარის ოდენობით.

თბილისი სითი ჯგუფი

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

2023 წლის **31** დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდიებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდიებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 თბილისი სითი ჯგუფი და მისი საქმიანობა 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 7
3 მომზადების საფუძველი 7
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას 10
5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 11
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში 11
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 13
8 ძირითადი საშუალებები 14
9 საინვესტიციო ქონება 16
10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები 17
11 ინვესტიცია ერთობლივ საწარმოში 19
12 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისთვის 20
13 მარაგები 21
14 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 21
15 ფული და ფულის ეკვივალენტები 22
16 საწესდებო კაპიტალი 22
17 სესხები 22
18 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 24
19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები 24
20 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 25
21 ამონაგების თვითღირებულება 25
22 გაყიდვების და რეკლამის ხარჯები 25
23 ადმინისტრაციული ხარჯები 27
24 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი 27
25 სხვა გადასახადები, გარდა მოგებისა 28
26 პროფესიული მომსახურება 28
27 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით 28
28 სხვა ზარალები, წმინდა 29
29 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები 29
30 მნიშვნელოვანი არაფულადი საფინანსო საქმიანობები 29
31 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები 30
32 ფინანსური რისკის მართვა 32
33 კაპიტალის მართვა 36
34 რეალური ღირებულების გამჟღავნება 38
35 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 39
36 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები 39

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „თბილისი სითის“ მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

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

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

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

მოსაზრების საფუძველი

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

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

დამოუკიდებლობა

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

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ასევე შიდა

კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს, განვსაზღვრავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისათვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისათვის საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, ინფორმაციის არასწორ ინტერპრეტირებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას და სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას, ასევე შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- დასკვნას ვაკეთებთ ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე - არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა, ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, ჩვენ გვევალება აუდიტორის ანგარიშში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ემყარება აუდიტორის ანგარიშის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მოვლენების ან პირობების გავლენით ჯგუფმა შეიძლება შეწყვიტოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტის რწმუნებას საწარმოების ფინანსურ ინფორმაციასთან ან ჯგუფის ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებით რათა გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის გაძღოლაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ ვრჩებით პასუხისმგებელი მხოლოდ ჩვენი აუდიტის მოსაზრების მიმართ.

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

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

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

25 ნოემბერი 2024
თბილისი,

საქართველო

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

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	311,809	282,422
საინვესტიციო ქონება	9	3,793	-
აქტივების გამოყენების უფლებები	10	165	210
ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში	11	10,305	10,278
გადახდილი ავანსები კაპიტალური დანახარჯისთვის	12	3,090	7,211
არამატერიალური აქტივები		574	175
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**329,736**	**300,296**
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	13	13,656	6,176
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14	3,437	2,765
სხვა საგადასახადო მოთხოვნები		-	568
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	1,399	215
სულ მიმდინარე აქტივები		**18,492**	**9,724**
სულ აქტივები		**348,228**	**310,020**
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	16	294,605	233,105
აკუმულირებული ზარალი		(34,112)	(11,545)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**260,493**	**221,560**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	17	76,175	79,654
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**76,175**	**79,654**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	17	6,540	3,731
საიჯარო ვალდებულებები	10	161	195
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		85	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	4,335	4,880
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	19	439	-
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**11,560**	**8,806**
სულ ვალდებულებები		**87,735**	**88,460**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**348,228**	**310,020**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2024 წლის 25 ნოემბერს.

შოთა ხიზანიშვილი
დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსური დირექტორი

5-34 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

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

	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	20	1,911	-
სულ ამონაგები		**1,911**	**-**
ამონაგების თვითღირებულება	21	(6,971)	-
საერთო ზარალი		**(5,060)**	**-**
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	9	987	-
სხვა შემოსავალი		96	100
გაყიდვების და რეკლამის ხარჯები	22	(1,411)	-
ადმინისტრაციული ხარჯები	23	(13,375)	(8,647)
სხვა ზარალები, წმინდა	0	(365)	(87)
საოპერაციო ზარალი		**(19,128)**	**(8,634)**
ფინანსური დანახარჯები	29	(3,235)	(23)
ფინანსური შემოსავალი	29	-	17,841
(ზარალის)/მოგების წილი ერთობლივ საწარმოში	11	(204)	150
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(22,567)**	**9,334**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის (ზარალი)/მოგება		**(22,567)**	**9,334**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი		**(22,567)**	**9,334**

5-34 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

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

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი **2022** წლის **1** იანვრის მდგომარეობით		**175,605**	**(20,879)**	**154,726**
ოპერაციები მფლობელთან:				
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	16	57,500	-	57,500
სულ ოპერაციები მფლობელთან		**57,500**	**-**	**57,500**
სრული შემოსავალი:				
წლის მოგება		-	9,334	9,334
სულ **2022** წლის სრული შემოსავალი		**-**	**9,334**	**9,334**
ნაშთი **2022** წლის **31** დეკემბრის მდგომარეობით		**233,105**	**(11,545)**	**221,560**
ოპერაციები მფლობელთან:				
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	16	61,500	-	61,500
სულ ოპერაციები მფლობელთან		**61,500**	**-**	**61,500**
სრული ზარალი:				
წლის ზარალი		-	(22,567)	(22,567)
სულ **2023** წლის სრული შემოსავალი		**-**	**(22,567)**	**(22,567)**
ნაშთი **2023** წლის **31** დეკემბრის მდგომარეობით		**294,605**	**(34,112)**	**260,493**

5-34 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

თბილისი სითი ჯგუფი
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული 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)		3,356	-
მომწოდებლებისთვის გადახდილი თანხები (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		(15,248)	(11,570)
დაქირავებულ პირთათვის გადახდილი თანხები (საშემოსავლო გადასახადის გარეშე)		(6,772)	(1,152)
შემოსავლების სამსახურის მიერ დაბრუნებული საგადასახადო აქტივი		5,718	6,110
სხვა გადასახადების გადახდა, გარდა მოგებისა		(4,557)	(5,253)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლის მიღება		381	767
ოპერაციებში გამოყენებული ფულადი სახსრები		**(17,122)**	**(11,098)**
სესხების გადახდილი პროცენტი	17	(7,741)	(5,905)
საიჯარო ვალდებულებების გადახდილი პროცენტი	10	(21)	(23)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(24,884)**	**(17,026)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გადახდები ქონების მშენებლობისთვის (დღგ-ს ჩათვლით)		(16,773)	(21,006)
გადახდები ძირითადი საშუალებების შესაძენად (დღგ-ს ჩათვლით)		(12,106)	(20,572)
გადახდები მოქმედ ერთობლივ საწარმოში საწესდებო კაპიტალის გასაზრდელად		(219)	(299)
გადახდები არამატერიალური აქტივების შესაძენად		(194)	-
შვილობილის შეძენა, მიღებული ფულის გამოკლებით		-	(2)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(29,292)**	**(41,879)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობა საწესდებო კაპიტალის ზრდიდან	16	59,935	57,344
შემოსულობა სესხებიდან	17	-	3,132
სესხების დაფარვა	17	(3,699)	(712)
საიჯარო ვალდებულებების ძირი ნაწილის გადახდა	10	(574)	(792)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		**55,662**	**58,972**
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(302)	(499)
წმინდა ზრდა/(კლება) ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	15	**1,184**	**(432)**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		215	647
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	15	**1,399**	**215**

5-34 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

1 თბილისი სითი ჯგუფი და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „თბილისი სითისთვის" („კომპანია") და მისი სრულად ფლობილი შვილობილისთვის - შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი" (ერთად „ჯგუფი" ან „თბილისი სითი ჯგუფი").

კომპანია დაარსდა 2014 წლის 17 მარტს შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის" (GTDF) მიერ და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში", სარეგისტრაციო ნომრით: 405034537.

2021 წლის 3 დეკემბერს კომპანიამ შეისყიდა სრულად ფლობილი შვილობილი კომპანია შპს პარაგრაფ თბილისი სითი (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო) GTDF-სგან. შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი" დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში" სარეგისტრაციო ნომრით: 405345167, და რომელიც დააფუძნა GTDF-მა 2019 წლის 18 ივლისს.

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის უშუალო მშობელი კომპანია იყო „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი" (GTDF), საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუ" და საბოლოოს ბენეფიციარი მფლობელი იყო ბატონი უტა ივანიშვილი. ჯგუფის უშუალო მშობელი საწარმო წარადგენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ხელმისაწვდომია საჯარო გამოყენებისთვის და შეესაბამება ფასს-ს.

ძირითადი შვილობილი. ჯგუფის ძირითადი შვილობილი 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფის მიერ ფლობილი პროპორციული წილი და ხმის უფლებები ერთმანეთის ტოლია.

				ჯგუფის მიერ ფლობილი წილის %	
საწარმოს სახელწოდება	ძირითადი საქმიანობა	დაარსების თარიღი	საქმიანობის ადგილი / რეგისტრირების ქვეყანა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი"	სასტუმროს ოპერირება	3 დეკემბერი 2021	თბილისი, საქართველო	100%	100%

ძირითადი საქმიანობა. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა მაღალი კლასის ლუქს სასტუმროს ოპერირება და საოფისე სივრცის იჯარით გაქირავება თბილისში (თავისუფლების მოედანზე), საქართველო. ამ მიზნით, კომპანიას შესყიდული აქვს ქონება (ძირითადად მიწის ნაკვეთები და შენობები, იხილეთ შენიშვნა 31). სასტუმროს და ოფისის მშენებლობა დასრულდა 2023 წელს და სასტუმროს ოპერაციები დაიწყო 2023 წლის 25 ნოემბერს.

სალიცენზიო ხელშეკრულება გაფორმებული GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L. (Marriott International)-თან 2016 წლის 20 მაისს, შეზღუდული, არაექსკლუზიური უფლების გამოყენებისთვის Marriott-ის ლიცენზირებული ნიშნებისა და საერთაშორისო სისტემის სასტუმროს ოპერაციებისთვის შეწყდა 2023 წელს. რადგან, იგივე განახლებული ხელშეკრულება გაფორმდა 2023 წლის 7 მარტს, INTERNATIONAL HOTEL LICENSING COMPANY S.A.R.L. (Marriott International) -სა და შპს პარაგრაფ თბილისი სითის (შვილობილი კომპანია) შორის. ასევე, შპს თბილისი სითიმ (მშობელმა კომპანიამ) გააფორმა მესაკუთრის ხელშეკრულება INTERNATIONAL HOTEL LICENSING COMPANY S.A.R.L. (Marriott International)-თან.

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

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

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

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

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

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

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

COVID-19. 2020 წლის 12 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ გამოაცხადა COVID-19 გლობალური პანდემია. პანდემიაზე საპასუხოდ საქართველოს მთავრობამ საპასუხო ზომებს მიმართა და შემოიღო რამდენიმე შეზღუდვა როგორიცაა კარანტინი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნესსაქმიანობის შეზღუდები. 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.

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

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

3 მომზადების საფუძველი

მომზადების და შეფასების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად, რომელიც შეცვლილია რეალური ღირებულებით ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარების დროს და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად. მოცემული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია ქვემოთ. აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

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

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი კომპანიები არიან ისეთი ინვესტირებული საწარმოები, სტრუქტურიზებული საწარმოების ჩათვლით, რომლებიც კონტროლდება ჯგუფის მიერ, რამდენადაც ჯგუფი (i) უფლებამოსილია განსაზღვროს ინვესტირებული საწარმოების ის საქმიანობები, რომლებიც გავლენას ახდენს მათ ამონაგებზე, (ii) არის განფენილი ან უფლება აქვს, ინვესტირებულ საწარმოში მის მონაწილეობასთან დაკავშირებული ცვლადი ამონაგების მიღებაზე და (iii) აქვს შესაძლებლობა, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოებთან მიმართებაში, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის ამონაგების ოდენობაზე. ძირითადი უფლებების არსებობა და გავლენა, პოტენციური ხმის უფლებების ჩათვლით, გაითვალისწინება იმის შეფასებისას, აქვს თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოსთან მიმართებაში. იმისათვის, რომ უფლება არსებითი იყოს, მფლობელს უნდა ჰქონდეს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მოახდინოს ამ უფლების რეალიზება, როდესაც საჭიროა გადაწყვეტილების მიღება ინვესტირებული საწარმოს შესაბამისი საქმიანობის მიმართულების თაობაზე.

ჯგუფს შეიძლება ჰქონდეს უფლებამოსილება ინვესტირებული საწარმოსთან მიმართებაში იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მას აქვს ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმების უფლება ინვესტირებულ საწარმოში. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი აფასებს საკუთარი ხმის უფლების თანაფარდობას სხვა პირების ხმათა ოდენობასა და განაწილებასთან შედარებით, რათა განსაზღვროს, აქვს თუ არა დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებაში.

სხვა ინვესტორების დაცული უფლებები, როგორიცაა ისეთი, რომელიც ეხება ინვესტირებული საწარმოს საქმიანობაში ფუნდამენტურ ცვლილებებს ან გამოიყენება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, არ აფერხებს ჯგუფის შესაძლებლობას, აკონტროლოს ინვესტირებული საწარმო. შვილობილი კომპანიების კონსოლიდაცია ხდება ჯგუფისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღიდან (შეძენის თარიღი), ხოლო დეკონსოლიდაცია ხდება კონტროლის შეწყვეტის თარიღიდან.

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

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

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

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

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. ჯგუფის კონსოლიდირებული საწარმოების სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ჯგუფი ოპერირებს. ჯგუფის და მისი შვილობილის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი ("GEL").

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ხარჯი / „სხვა შემოსულობები/(ხარჯები), წმინდა". უცხოური ვალუტის კურსის შემოსავლები და ხარჯები რომლებიც უკავშირდება სესხებს და საბანკო დეპოზიტებს მოგება ან ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში წარდგენილია „ფინანსური შემოსავლები ან ხარჯები" მუხლში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ 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
გირვანქა სტერლინგი 1 = ლარი	3.4228	3.2581

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 ჯგუფის ფუნქციონირებადობის დაშვების მიმართ, იხილეთ შენიშვნა 4.

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

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობების მუდმივი გადახედვა ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრულ საფუძველზე მოხდება არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. ხელმძღვანელობა, როგორც შეფასებებთან, ასევე იყენებს მსჯელობებს სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას. მსჯელობებს, რომელთაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა კონსოლიდირებულ 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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების საფუძველზე. ამაზე მსჯელობისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე განზრახვები და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, და გააანალიზა მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გავლენა ჯგუფის ოპერაციებზე.

როგორც ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებიდან ჩანს, ჯგუფს მაღალი ლევერიჯის კოეფიციენტი აქვს. ლევერიჯის მაღალი კოეფიციენტი გამოწვეულია ბანკისგან მიღებული სესხით (შენიშვნა 17). ჯგუფს არ შექმნია სირთულეები სესხის დაფარვასთან დაკავშირებით რადგან მფლობელისგან მუდმივად იღებს ფინანსურ მხარდაჭერას. ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი კვლავ გაიზარდა ანგარიშგების შემდეგ პერიოდში (შენიშვნა 36).

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. ჯგუფი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძვლად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების ვადები და პირობები წარმოდგენილია შენიშვნაში 7.

ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეფასებული გაუფასურება. ჯგუფი სულ მცირე წელიწადში ერთხელ ატარებს ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურების ტესტს. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება გამოყენების ღირებულებასა და გამოთვლილი გასვლით დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებას შორის უდიდესით. ჯგუფი ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურებასთან დაკავშირებით გამოყენებული ძირითადი დაშვებების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 8.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად, გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ფიზიკური ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაშიც მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავებენ ჯგუფისთვის. გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

ძირითადი საშუალებების შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენა 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა 304 ათასი ლარით ზრდა ან 304 ათასი ლარით კლება (2022: 139 ათასი ლარით ზრდა ან 139 ათასი ლარით კლება).

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული 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.

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).

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 ჯგუფს არ დაუწყია.

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

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

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

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

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).

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

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმო	სხვა დაკავშირებული მხარე
ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	12	70	-	-	-
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	14	-	2,382	-	-
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	14	-	24	-	-
მოთხოვნები იჯარით გაქირავებიდან	14	-	29	-	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	-	10	-	-
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	18	-	(181)	-	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	18	(107)	(480)	-	(135)
ერთობლივ საწარმოებში კაპიტალის გაზრდის ვალდებულებები	18	-	-	(41)	-
დარიცხული ხარჯები	18	(79)	-	-	-
სხვა ვალდებულებები	18	-	(34)	-	(14)

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმო	სხვა დაკავშირებული მხარე
ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	12	-	70	-	-
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	14	817	-	-	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	-	13	-	-
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	18	-	(858)	-	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	18	(68)	(2)	-	(1,018)
ერთობლივ საწარმოებში კაპიტალის გაზრდის ვალდებულებები	18	-	-	(29)	-
სხვა ვალდებულებები	18	-	(69)	-	(5)

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმო	სხვა დაკავშირებული მხარე
მოგების წილი ერთობლივ საწარმოში	11	-	-	(204)	-
საიჯარო შემოსავალი საოფისე ქონების გაქირავებიდან	9	-	208	-	-
მარკეტინგი და რეკლამირება	22	-	(28)	-	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	23	(407)	(816)	-	(446)
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	23	-	(287)	-	(4)
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	23	-	(9)	-	-
ტრანსპორტირების ხარჯები	23	-	(242)	-	-
პერსონალის ტრენინგის ხარჯები	23	-	-	-	(24)
წარმომადგენლობითი ხარჯები	23	-	-	-	(30)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		-	20	-	-

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმო	სხვა დაკავშირებული მხარე
მოგების წილი ერთობლივ საწარმოში	11	-	-	-	150
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	23	(328)	(203)	(494)	-
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	23	-	(370)	-	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	23	-	(139)	-	-
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა	23	-	(5)	-	-
სხვა ხარჯები		-	(18)	(20)	-

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. შპს „თბილისი სითის" დირექტორის და შპს „პარაგრაფ თბილისი სითის" დირექტორის ანაზღაურება შედგება ხელფასების და პრემიებისგან.

	2023	2022
მოკლევადიანი გასამრჯელოები:		
- ხელფასები	547	200
- პრემიები	64	47
- სახელწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	-	3
- წარმომადგენლობითი ხარჯები	1	7
სულ ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	**612**	**257**

8 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღიარებულია თვითღირებულებით გარიგების დანახარჯების ჩათვლით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. ძირითადი საშუალებებია: მიწა, შენობები, დანადგარები და აღჭურვილობა, ავტომობილები, ავეჯი და მოწყობილობები, კომპიუტერები და აღჭურვილობა, სხვა აქტივები და დაუმთავრებელი მშენებლობები რომლებიც 2023 წელს მშენებლობის დასრულების შემდეგ გადავიდა შენობის და ძირითადი საშუალებების სხვა შესაბამისი ერთეულების კატეგორიაში.

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

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
შენობები	5-50
დანადგარები და აღჭურვილობა	5-15
ავტომობილები	5-8
ავეჯი და მოწყობილობები	5-15
კომპიუტერები და აღჭურვილობა	5-15
სხვა აქტივები	50-მდე

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

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	მიწა	შენობები	დანადგარები და აღჭურვილობა	ავეჯი და ავტომობილები	ავეჯი და მოწყობილობები	კომპიუტერები და აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	დაუმთავრებელი მშენებლობა*	სულ
თვითღირებულება									
2022 წლის 1 იანვარს	42,172	33	4,175	26	1,200	1,552	160	190,961	240,279
დამატებები	-	-	249	132	715	305	442	37,132	38,975
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	-	-	-	-	-	-	7,503	7,503
გასვლები	-	-	-	-	-	-	-	(222)	(222)
ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	-	-	-	(303)	-	-	303	-
2022 წლის 31 დეკემბერს	42,172	33	4,424	158	1,612	1,857	602	235,675	286,533
დამატებები	-	-	623	27	257	114	387	27,357	28,765
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	-	-	-	-	-	-	7,574	7,574
გასვლები	-	-	(40)	-	(85)	-	-	(20)	(145)
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	180,233	7,264	-	75,537	5,495	2,043	(270,572)	-
გადატანა ინვენტარში	-	-	-	-	-	-	-	(14)	97
გადატანა საინვესტიციო ქონებაზე	-	(3,800)	-	-	-	-	-	-	(3,800)
2023 წლის 31 დეკემბერს	**42,172**	**176,466**	**12,271**	**185**	**77,321**	**7,466**	**3,032**	**-**	**318,913**
დაგროვილი ცვეთის ხარჯები									
2022 წლის 1 იანვარს	-	(4)	(1,930)	(11)	(302)	(425)	(51)	-	(2,723)
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(8)	(836)	(7)	(156)	(318)	(63)	-	(1,388)
2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(12)	(2,766)	(18)	(458)	(743)	(114)	-	(4,111)
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(350)	(958)	(28)	(1,130)	(418)	(159)	-	(3,043)
გასვლები	-	-	-	-	50	-	-	-	50
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	-	(54)	-	-	-	54	-	-
2023 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(362)**	**(3,778)**	**(46)**	**(1,538)**	**(1,161)**	**(219)**	**-**	**(7,104)**
საბალანსო ღირებულებები									
2022 წლის 1 იანვარს	42,172	29	2,245	15	898	1,127	109	190,961	237,556
2022 წლის 31 დეკემბერს	42,172	21	1,658	140	1,154	1,114	488	235,675	282,422
2023 წლის 31 დეკემბერს	**42,172**	**179,104**	**8,493**	**139**	**75,783**	**6,305**	**2,813**	**-**	**311,809**

(*) - დაუმთავრებელი მშენებლობა მოიცავს სასტუმროს ქონებას. მშენებლობის დასრულებისას, აქტივები გადავა შენობების და მისი კომპონენტების კატეგორიაში, როგორებიცაა მექანიკური და ელექტრო სისტემები, ჩაშენებული ავეჯი და სხვა შენობის სხვა განუყოფელი ნაწილები.

ძირითადი საშუალებები (მიწა, შენობები და დაუმთავრებელი მშენებლობა) დატვირთულია უზრუნველყოფით საქართველოს ბანკთან გაფორმებული საკრედიტო ხაზის საერთო ხელშეკრულებით (შენიშვნა 17).

დამატებით, ზემოთხსენებული ძირითადი საშუალებები სხვა მოძრავ აქტივებთან ერთად მერე რიგის უფლებითაა შეზღუდული საკრედიტო ხაზის შეთანხმებით საქართველოს ბანკსა და Cement Invest B.V.-ს შორის (ნიდერლანდები) (სხვა დაკავშირებული მხარე) რადგან კომპანია დათანხმდა ფინანსური გარანტიის გაცემას სხვა დაკავშირებულ მხარეზე და უზრუნველყოფით დატვირთა მისი ქონება (შენიშვნა 31).

9 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება რომელსაც კომპანია ფლობს გაქირავებიდან შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალის ზრდის ან ორივე მიზნით და რომელიც თავად კომპანიის მიერ არაა დაკავებული. საინვესტიციო ქონებაში შედის შენობის ის ფართობი, რომელიც გაცემულია იჯარით.

2023 წელს ჯგუფმა გააფორმა რამდენიმე საიჯარო ხელშეკრულება 3-5 წლის ვადით.

საინვესტიციო ქონება აღიარებულია თვითღირებულებით, რომელშიც შესულია ტრანზაქციის დანახარჯები, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. თუ მინიშნება არსებობს რომ საინვესტიციო ქონება გაუფასურებულია, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით.

საინვესტიციო ქონების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ შეფასებულ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
შენობა	50

მოძრაობები საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	შენობა	სულ
თვითღირებულება			
1 იანვარს 2023		-	-
გადატანა ძირითადი საშუალებიდამ	Error! Reference source not found.	3,800	3,800
31 დეკემბერს 2023		**3,800**	**3,800**
დაგროვილი ცვეთის ხარჯები			
1 იანვარს 2023		-	-
წლის ცვეთის ხარჯი		(7)	(7)
31 დეკემბერს 2023		**(7)**	**(7)**
საბალანსო ღირებულება			
1 იანვარს 2023		-	-
31 დეკემბერს 2023		**3,793**	**3,793**

შემოსავლები ან ხარჯები დაკავშირებული საინვესტიციო ქონებასთან:

	შენოშვნა	2023	2022
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან		987	-
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი		(7)	-
მოგება წარმოქმნილი საინვესტიციო ქონების ფლობიდან		**980**	**-**

შენობა დატვირთულია უზრუნველყოფით საკრედიტო ხაზის ფარგლებში გაფორმებული სს საქართველოს ბანკთან (შენოშვნა 17). ასევე, შენობა და სხვა მოძრავი აქტივები შეზღუდულია საკრედიტო ხაზის შეთანხმებით საქართველოს ბანკსა და Cement Invest B.V.-ს შორის (ნიდერლანდები), სხვა დაკავშირებული მხარე. კომპანია დათანხმდა ფინანსური გარანტიის გაცემას სხვა დაკავშირებულ მხარეზე და უზრუნველყოფით დატვირთა მისი ქონება (შენიშვნა 31).

10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები

ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული საოფისე და საწყობის შენობა. ხელშეკრულება შეიძლება მოიცავდეს როგორც იჯარის, ისე არასაიჯარო კომპონენტებს. ჯგუფი სახელშეკრულებო ანაზღაურებას ანაწილებს როგროც იჯარის, ისე არასაიჯარო კომპონენტებზე მათი განცალკევებით შედარებითი ფასების საფუძველზე.

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

იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებები მოიცავს იჯარებისთვის ფიქსირებული გადასახადების წმინდა ახლანდელ ღირებულებას, მისაღები წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით.

იჯარიდან წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულებით.

ჯგუფს 3-4 წლიანი პერიოდით იჯარით აქვს აღებული საოფისე სივრცე და 2 საწყობი. 2022 წლის დეკემბერში ჯგუფმა საოფისე სივრცის და ორივე საწყობის საიჯარო პერიოდი გაახანგრძლივა 2023 წლის აპრილამდე. 2023 წლის დეკემბერში, კომპანიამ კვლავ გაახანგრძლიბა იჯარის ვადა ორივე სივრცისთვის, 2024 წლის ივნისამდე.

აქტივების გამოყენების უფლებები ზოგადად იცვითება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ხანგრძლივობის პერიოდს შორის უმცირესი ვადით, წრფივი მეთოდით და შემდეგია:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
ოფისი	3 წელი
საწყობის შენობა	3-4 წელი

აქტივების გამოყენების უფლებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	საოფისე ქონება	სასაწყობო ქონება	სულ
2022 წლის 1 იანვარს		**6**	**584**	**590**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება		5	305	310
ცვეთის ხარჯი	23	(9)	(681)	(690)
2022 წლის 31 დეკემბერს		**2**	**208**	**210**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება		8	422	430
ცვეთის ხარჯი	23	(8)	(467)	(475)
2023 წლის 31 დეკემბერს		**2**	**163**	**165**

ჯგუფის აღიარებული საიჯარო ვალდებულებები შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	3	3
სასაწყობო ქონების საიჯარო ვალდებულება	158	192
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**161**	**195**
რომელთაგან:		
მიმდინარე	161	195
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**161**	**195**

10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები (გაგრძელება)

მოძრაობა საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში მოცემულია კაპიტალის მართვის შენიშვნაში (შენიშვნა 33).

იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები:

	შენიშვნა	2023	2022
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯი	23	475	690
საპროცენტო ხარჯი (შედის ფინანსურ ხარჯებში)	29	21	23
უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებების წმინდა საკურსო შემოსულობა	29	18	(46)
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯი (შედის ადმინისტრაციულ ხარჯებში)		11	138
სულ იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		**525**	**805**

11 ინვესტიცია ერთობლივ საწარმოში

წილი ძირითად ერთობლივ საწარმოში, რომელიც დაარსდა 2017 წლის 10 აპრილს და მდებარეობს თბილისში, საქართველო, შემდეგია

		ფლობილი წილის %		შეფასების
საწარმოს სახელწოდება	ძირითადი საქმიანობა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	მეთოდი
შპს „ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი“	საბაგირო ტრანსპორტი	33.0%	33.0%	წილობრივი

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს ერთობლივ საწარმოში ინვესტიციების საბალანსო ღირებულების მოძრაობას:

	2023	2022
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს	**10,278**	**9,798**
(ზარალის)/მოგების წილი ერთობლივ საწარმოში	(204)	150
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	231	330
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს	**10,305**	**10,278**

ფინანსური ინფორმაციის შეჯამება ერთობლივი საწარმოსთვის შემდეგია:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სულ გრძელვადიანი აქტივები	33,879	33,321
სულ მიმდინარე აქტივები	1,556	1,852
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	4,206	4,026

მოგება ან ზარალის ანგარიშგების შეჯამება	2023	2022
წლის მოგება	(617)	455
სულ წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი	(617)	455

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(172)	(229)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(245)	(675)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	295	912

12 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისთვის

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

როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გაცემული ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	2,116	4,080
გაცემული ავანსები ძირითადი საშუალებების შეძენისათვის	974	3,131
სულ გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯებისთვის, წმინდა	**3,090**	**7,211**

კაპიტალური დანახარჯისთვის გაცემული ავანსების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	გაცემული ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	გაცემული ავანსები ძირითადი საშუალებების შეძენისათვის	სულ
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 1 იანვრისთვის	**4,570**	**2,699**	**7,269**
დამატებები	5,819	15,097	20,916
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(5,822)	(14,326)	(20,148)
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა შესაბამისი ვალდებულებების საპირისპიროდ	(18)	-	(18)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(450)	(337)	(787)
გამოუყენებელი თანხების კომპენსირება	(19)	(2)	(21)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის	**4,080**	**3,131**	**7,211**
დამატებები	4,042	7,352	11,394
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(5,316)	(9,146)	(14,462)
რეკლასიფიცირებული საოპერაციო ხარჯებისთვის გადახდილ ავანსად	-	(135)	(135)
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა შესაბამისი ვალდებულებების საპირისპიროდ	(22)	211	189
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(661)	(372)	(1,033)
გამოუყენებელი თანხების კომპენსირება	(7)	(67)	(74)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	**2,116**	**974**	**3,090**

13 მარაგები

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სამზარეულოს მარაგი	3,177	1,469
თეთრეული	2,274	1,985
ფაიფური	1,658	1,650
სასტუმროს სხვა მარაგი	1,248	183
მინის ნაწარმი	1,102	227
ვერცხლი	803	226
უნიფორმები	675	-
საკვები	611	-
სასმელები	557	-
მარაგები სტუმრებისთვის	520	-
დასუფთავების საშუალებები	477	318
სხვა მარაგები	554	531
სულ მარაგები	**13,656**	**6,589**

მარაგების თვითღირებულება რომელიც წლის განმავლობაში აღიარებულია როგორც ხარჯი წარმოადგენს ამონაგების თვითღირებულებას 321 ათასი ლარის ოდენობით (2022: ნული), შენიშვნა 21.

14 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 მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	2,382	817
მოთხოვნები სასტუმროს სტუმრებისგან	40	-
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან	29	-
მოთხოვნები მარაგის გაყიდვიდან	28	3
სხვა მოთხოვნები	3	46
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	***2,492***	***866***
გადახდილი ავანსები მარაგების შესაძენად	713	1,272
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	242	214
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**3,437**	**2,352**

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავსდება პირველ დონეში.

14 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

მოძრაობა გადახდილი ავანსების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	2023	2022
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს	1,486	214
დამატებები	5,661	2,245
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა დაკავშირებული საქონლის და სერვისის მიღებისას	(6,179)	(945)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(13)	(28)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს	955	1,486

15 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) მათ ფლობენ საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს „SPPI"-ს, და (ii) არ წარმოადგენს "FVTPL"-ს. მხოლოდ კანონმდებლობით მინიჭებული ფუნქციები, როგორიცაა bail-in-ის შესახებ კანონი გარკვეულ ქვეყნებში, არ ახდენს გავლენას მხოლოდ ძირი და პროცენტის გადახდის ტესტზე, მანამდე სანამ, ის არ იქნება გათვალისწინებული საკონტრაქტო პირობებში, როცა ეს მახასიათებლები იქნება მიღებული მიუხედავად იმისა თუ კანონმდებლობაში ცვლილება მოხდება. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულის და ფულის ეკვივალენტებიდან ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების მიზნებისთვის. შეზღუდული ნაშთები რომლებიც გაცვლილ ან გამოყენებულ იქნა ვალდებულების დასაფარად ანგარიშგების თარიღიდან სულ მცირე თორმეტი თვის ვადაში, შედის სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	1,296	215
ფული მიმოქცევაში	72	-
ნაღდი ფული	31	-
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,399	215

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

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით B, Fitch-ის რეიტინგის სისტემით.

16 საწესდებო კაპიტალი

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი უდრიდა 294,605 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერს: 233,105 ათასი ლარი), რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელიდან შეადგენდა ნულს (2022 წლის 31 დეკემბერს: 817 ათასი ლარი). 2023 წლის განმავლობაში ჯგუფმა მფლობელისგან ფულადი სახით მიიღო 59,935 ათასი ლარი (2022: 57,344 ათასი ლარი). ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი გაზრდილი იყო და თანხა მიღებული ჰქონდა საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ პერიოდებშიც (შენიშვნა 36).

17 სესხები

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

იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული

აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2016 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

17 სესხები (გაგრძელება)

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
საბანკო სესხები	82,715	83,385
სულ სესხები	**82,715**	**83,385**

ჯგუფის სესხების ვალუტაში დენომინაცია შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სესხები დენომინირებული:		
- ევროში	82,715	83,385
სულ სესხები	**82,715**	**83,385**

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლი იყო.

ძირითადი საშუალებები (მიწა, შენობები და დაუმთავრებელი მშენებლობა) დატვირთულია სესხის უზრუნველყოფით საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებით სს „საქართველოს ბანკთან".

სესხი საქართველოს ბანკიდან, გამოშვებულია საპროცენტო განაკვეთით 6 თვის ევროს IBOR+6.5%, ხოლო დაფარვის ვადაა 2034 წლის 8 ნოემბერი. კოვენანტებთან დაკავშირებული ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 31.

მოძრაობები ჯგუფის ფინანსური საქმიანობებიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში განმარტებულია შენიშვნაში 33.

18 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
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	1,653	2,096
სავაჭრო ვალდებულებები	1,055	-
მართვის საკომისიოები და დარიცხული ხარჯები	722	1,088
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შესყიდვისთვის	597	1,425
ვალდებულებები ერთობლივი საწარმოს მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	41	29
ვალდებულებები მარაგების შეძენისთვის	46	24
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარის ვალდებულებები	2	2
სხვა ვალდებულებები და კრედიტორები	41	103
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	***4,143***	***4,767***
დარიცხული ხარჯები	193	113
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**4,335**	**4,880**

19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ანაზღაურებადი შვებულების და ბიულეტენი ვალდებულებები	396	-
სახელმწიფო საფენსიო ფონდში შენატანის ვალდებულებები	38	1
გადასახდელი ხელფასები და სარგოები	5	3
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	**439**	**4**

20 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ჯგუფი 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. ჯგუფს სტანდარტული და სპეციალური განაკვეთები აქვს ნომრების გაქირავებისთვის. სპეციალური განაკვეთის შეთავაზება გაყიდვების და რეზერვაციების 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.

ჯგუფის მიერ გამომუშავებული ამონაგების ძირითადი ნაწილი საოფისე ქონების იჯარით გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალია, რომელიც გარკვეული პერიოდის განმავლობაში აღიარდება.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

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

ამონაგების აღიარების დროები შემდეგია:

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

21 ამონაგების თვითღირებულება

	ჰენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	24	5,632	-
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები		573	-
გამოყენებული მარაგების თვითღირებულება		321	-
ფრანშიზის მოსაკრებელი და დარიცხვები		177	-
კომუნალურები		167	-
საინვესტიციო ქონების ცვეთა		7	-
სხვა ხარჯები		94	-
სულ ამონაგების თვითღირებულებაში შესული ხარჯები		**6,971**	**-**

22 გაყიდვების და რეკლამის ხარჯები

	ჰენიშვნა	2023	2022
მარკეტინგის ხარჯები		982	-
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	24	327	-
მივლინების ხარჯები		102	-
სულ გაყიდვების და რეკლამის ხარჯები		**1,411**	**-**

23 ადმინისტრაციული ხარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	24	2,818	1,109
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა	25	2,584	2,179
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი		2,470	1,388
მართვის საკომისიოები და დარიცხვები		1,669	1,025
სერვისის დარიცხვის ხარჯი		881	578
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯი		475	690
დაზღვევის ხარჯები		464	493
ძირითადი საშუალებების შეკეთება და მოვლა		305	16
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი		194	110
სხვა საურავები და ჯარიმები		115	238
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		98	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		91	223
ბანკის საკომისიოები და საკომისიოს დარიცხვები		87	175
პროფესიული მომსახურებები	26	87	42
წარმომადგენლობითი ხარჯები		87	11
უსაფრთხოების ხარჯი		74	222
კომუნიკაციის ხარჯები		70	10
საოფისე ხარჯები		36	3
კორპორატიული დღესასწაულის ხარჯები		21	-
ტრანსპორტირების ხარჯები		19	-
სხვა ხარჯები		730	112
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები		**13,375**	**8,648**

24 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი

ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსების, საქართველოს სახელმწიფოს საპენსიო ფონდში შენატანების, დაზღვევისა და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ. ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები გარდა განსაზღვრული სავალდებულო გადახდის სქემისა.

	2023	2022
<u>შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში:</u>		
ხელფასები და სარგოები	4,396	-
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემია	4	-
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	59	-
სხვა გასამრჯელოები	806	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	65	-
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	302	-
	5,636	**-**
<u>შესულია გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯებში:</u>		
ხელფასები და სარგოები	252	-
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	5	-
სხვა გასამრჯელოები	43	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	5	-
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	22	-
	327	**-**
<u>შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:</u>		
ხელფასები და სარგოები	2,060	988
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	221	-
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემია	136	79
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	38	17
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	34	20
სხვა გასამრჯელოები	329	5
	2,818	**1,109**

სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები ხარჯი	8,777	1,109

25 სხვა გადასახადები, გარდა მოგებისა

	2023	2022
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ქონების გადასახადის ხარჯი	2,581	2,173
მიწის გადასახადის ხარჯი	3	6
სულ სხვა გადასახადები, გარდა მოგებისა	**2,584**	**2,179**

26 პროფესიული მომსახურება

	2023	2022
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
აუდიტის და სხვა დაკავშირებული მომსახურებები	79	30
საგადასახადო კონსულტაცია და შესაბამისობა	3	7
სხვა პროფესიული მომსახურებები	5	5
სულ პროფესიული მომსახურება	**87**	**42**

27 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით

	Note	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები		8,777	1,109
ძირითადი საშუალებების ცვეთა		3,043	1,388
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა		2,584	2,179
მართვის საზღაური და დარიცხვები		1,669	1,025
მარკეტინგული ხარჯები		982	-
მომსახურების ხარჯები		881	578
აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთა		475	690
დაზღვევის ხარჯები		464	493
გამოყენებული სასტუმროს მარაგების თვითღირებულება		321	-
ძირითადი საშუალებების რემონტი და მოვლა		305	16
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები		194	110
ფრანშიზა, ლიცენზია და სხვა საკომისიოები და დარიცხვები		177	-
კომუნალური ხარჯები		167	-
ჯარიმები და პირგასამტეხლოები		115	238
მივლინების ხარჯები		102	-
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		98	-
მოკლევადიანი იჯარის ხარჯები		91	223
ბანკის საკომისიოები და დარიცხვები		87	175
პროფესიული მომსახურებები		87	42
წარმომადგენლობითი ხარჯები		87	11
დაცვის ხარჯები		74	222
კომუნიკაციის ხარჯები		70	10
საოფისე მასალები		36	3
კორპორატიული ღონისძიების ხარჯები		21	4
ტრანსპორტირების ხარჯები		19	20
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი		7	-
სხვა ხარჯები		824	112
სულ ამონაგების თვითღირებულება, გაყიდვების და რეკლამის ხარჯები და ადმინისტრაციული ხარჯები		**21,757**	**8,648**

28 სხვა ზარალები, წმინდა

	2023	2022
ზარალს გამოკლებული შემოსავალი უცხოურ ვალუტაში ვაჭრობიდან	(284)	(379)
უცხოური ვალუტის კურსის მოგება ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე, წმინდა	(72)	292
სხვა არასაოპერაციო ზარალი	(6)	-
წმინდა ზარალი მარაგების ჩამოწერიდან	(3)	-
სულ სხვა ზარალები, წმინდა	**(365)**	**(87)**

29 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

	2023	2022
წმინდა საკურსო შემოსულობა უცხოურ ვალუტაში სესხებზე	-	17,795
წმინდა საკურსო შემოსულობა უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებებზე	-	46
სულ ფინანსური შემოსავალი	**-**	**17,841**

	შენიშვნა	2023	2022
საპროცენტო ხარჯი საბანკო სესხებზე		(8,263)	(7,503)
წმინდა საკურსო ზარალი უცხოურ ვალუტაში სესხებზე		(2,507)	-
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებაზე		(21)	(23)
წმინდა საკურსო ზარალი უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებებზე		(18)	-
სულ ფინანსური დანახარჯები		**(10,809)**	**(7,526)**
გამოკლებული: განსაკუთრებულ აქტივებზე კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	8	7,574	7,503
სულ მოგება ან ზარალში აღიარებული ფინანსური ხარჯები		**(3,235)**	**(23)**

30 მნიშვნელოვანი არაფულადი საფინანსო საქმიანობები

დაფინანსების ოპერაციები რომლებიც არ მოითხოვს ფულის და ფულის ეკვივალენტების გამოყენებას და ამოღებულია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებიდან შემდეგია:

	შენიშვნა	2023	2022
არაფულადი ფინანსური საქმიანობები			
საიჯარო ვალდებულებების ზრდა იჯარის ვადის გახანგრძლივების ფორმით	10	430	310
სულ არაფულადი ფინანსური საქმიანობები		**430**	**310**

31 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

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

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

გარანტიები. გარანტიები არის გამოუთხოვადი რწმუნება რომ ჯგუფი შეასრულებს აღებულ ვალდებულებას, ჯგუფმა გასცა შემდეგი ვალდებულებების გარანტია (ათასეულებში):

ბენეფიციარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სსიპ „თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტო“	- ლარი	100 ლარი

ჯგუფმა დაასრულა 30 ადგილიანი საპარკინგე სივრცის მოწყობასთან დაკავშირებიდ და მოახდინა 1,000 ათასი ლარის ინვესტირება, შედეგად სსიპ თბილის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოსთან გაფორმებული გარანტიის ხელშეკრულება შესრულებულია.

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს ქონდა საბანკო სესხების უზრუნველყოფით შეზღუდული შემდეგი აქტივები (შენიშვნა 17):

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ძირითადი საშუალებები	222,069 ლარი	277,868 ლარი
უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები	**222,069 ლარი**	**277,868 ლარი**

დამატებით, ზემოთხსენებული ძირითადი საშუალებები სხვა მოძრავ აქტივებთან ერთად მერე რიგის უფლებითაა შეზღუდული საკრედიტო ხაზის შეთანხმებით საქართველოს ბანკსა და Cement Invest B.V.-ს შორის (ნიდერლანდები) (სხვა დაკავშირებული მხარე) რადგან კომპანია დათანხმდა ფინანსური გარანტიის გაცემას სხვა დაკავშირებულ მხარეზე.

გარემოსთან დაკავშირებული საკითხები. საქართველოს გარემოს დაცვის რეგულაციები დგინდება და აღსრულება ხორციელდება სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ და გადაიხედება მუდმივად. ჯგუფი პერიოდულად აფასებს მის ვალდებულებებს გარემოს დაცვის რეგულაციებთან დაკავშირებით. როდესაც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც წარმოშვება არსებული რეგულაციების ცვლილებიდან, სამოქალაქო სარჩელებიდან ან კანონმდებლობიდან, არ შეიძლება შეფასდეს მაგრამ შესაძლოა არსებითი იყოს. მიმდინარე კანონმდებლობის სააღსრულებლო კლიმატში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია რომ არ არსებოს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოს ზიანისთვის.

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

მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს ჯგუფის სრულუფლებიანი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

32 ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის 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.

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

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

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

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

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

ლიმიტები. ჯგუფი ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს ერთი მოვალის ან მოვალეთა ჯგუფებთან და გეოგრაფიულ და ინდუსტრიულ სეგმენტთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები პროდუქტის და სექტორის მიხედვით, რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

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

32 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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. 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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის არის მოცემული დროის მომენტის შეფასება, და არა მთლიანი ციკლის შეფასება რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება მარეგულირებელი მიზნებისათვის. შეფასებები ითვალისწინებს *პროსპექტულ ინფორმაციას* რაც ნიშნავს რომ ECL ასახავს ვითარებების საშუალო შეწონილ ალბათობას მაკროეკონომიკური ცვლადებისა რომლებმაც შეიძლება იმოქმედონ საკრედიტო რისკზე.

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

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოებმა მოვალის კლასიფიკაცია მოახდინეს გადახდისუუნარო სარეიტინგო კლასში;
- მოვალე აღწევს ვერ გადახდის ალბათობას შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:
  - მოვალემ შეწყვიტა არსებობა;
  - მოვალე გადახდისუუნაროა;
  - მოვალემ დაარღვია ფინანსური პირობა(ები);
  - სავარაუდო ხდება რომ მოვალე გაკოტრდება; და
  - სესხები შესყიდულ იქნა ან წარმოიშვა დიდი ფასდაკლებით რაც აისახება დარიცხულ საკრედიტო ზარალში.

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

ჯგუფი 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. ჯგუფს განსაზღვრული აქვს სულ მცირე ორი შესაძლო შედეგი ყოველი შეფასებული სესხისთვის, რომელთაგანაც ერთ-ერთს მივყავართ საკრედიტო ზარალამდე მაშინაც კი, თუ ასეთი სცენარის ალბათობა ძალიან დაბალი იქნება.

32 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ფინანსური გარანტიების და სასესხო ვალდებულებებისთვის. ECL-ის შეფასება ამ ინსტრუმენტებისათვის მოიცავს იგივე ნაბიჯებს რაც განმარტებულია ზემოთ საბალანსო უწყისის განფენილობისთვის და განსხვავდება EAD-ის გამოთვლასთან დაკავშირებით.

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

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იმერყეველებს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. ჯგუფს 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 ჯგუფის 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	3,768	(2,535)	1,233	1,031	(1,563)	(532)
აშშ დოლარი	59	(1,031)	(972)	48	(2,617)	(2,569)
ევრო	46	(83,265)	(83,219)	-	(84,103)	(84,103)
გირვანქა სტერლინგი	8	(188)	(180)	2	(64)	(62)
სულ	**3,881**	**(87,019)**	**(83,138)**	**1,081**	**(88,347)**	**(87,266)**

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

32 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის 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	(97)	(257)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით	97	257
ევროს გამყარება 10%-ით	(8,322)	(8,410)
ევროს გაუფასურება 10%-ით	8,322	8,410
გირვანქა სტერლინგის გამყარება 10%-ით	(18)	(6)
გირვანქა სტერლინგის 10%-ით	18	6

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. საპროცენტო განაკვეთები შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შემცირდეს ან გამიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას. ხელმძღვანელობა ყოველდღიურ მონიტორინგს ახორციელებს და აწესებს ცდომილების ლიმიტის დონეებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებისათვის რომლებიც შესაძლოა რომ მოხდეს.

ქვედა ცხრილები აჯამებს ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიან საბალანსო თანხებს, კატეგორიზებულია უადრესი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით:

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2023 წლის 31 დეკემბერს						
სულ ფინანსური აქტივები	3,881	-	-	-	-	3,881
სულ ფინანსური ვალდებულებები	4,166	1,736	4,942	27,649	48,526	87,019
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება	**8,047**	**1,736**	**4,942**	**27,649**	**48,526**	**90,900**
2022 წლის 31 დეკემბერს						
სულ ფინანსური აქტივები	1,081	-	-	-	-	1,081
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(4,816)	(867)	(3,009)	(26,235)	(53,420)	(88,347)
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება	**(3,735)**	**(867)**	**(3,009)**	**(26,235)**	**(53,420)**	**(87,266)**

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

ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება მოზიდული სახსრებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან.

ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება მონიტორინგს და რეგულარულად ტარდება ლიკვიდობის სტრეს ტესტები სხვადასხვა სცენარების გათვალისწინებით რომლებიც ფარავს როგორც ჩვეულებრივ, ის უფრო მკაცრ საბაზრო პირობებს და ხორციელდება ფინანსური დეპარტამენტის მიერ.

30 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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. 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						
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 10)	24	98	43	-	-	165
სესხები (შენიშვნა 17)	292	2,809	10,335	49,057	60,155	122,648
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 18)	4,143	-	-	-	-	4,143
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**4,459**	**2,907**	**10,378**	**49,057**	**60,155**	**126,956**
31 დეკემბერი 2022						
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 10)	49	148	-	-	-	197
სესხები (შენიშვნა 17)	318	1,870	8,357	49,595	69,608	129,748
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 18)	4,767	-	-	-	-	4,767
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**5,134**	**2,018**	**8,357**	**49,595**	**69,608**	**134,712**

33 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია:

- შეინარჩუნოს ჯგუფის უნარი რომ გააგრძელოს არსებობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, მფლობელს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, და
- შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად.

იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფმა შეიძლება დააკორექტიროს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდები, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები რათა შეამციროს ვალი. ინდუსტრიის სხვა მოთამაშეების მსგავსად, ჯგუფი ახორციელებს კაპიტალის მონიტორინგს ლევერიჯის კოეფიციენტზე დაყრდნობით.

ეს კოეფიციენტები გამოითვლება შემდეგნაირად:

- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან საკუთარ კაპიტალზე რომელიც ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, და
- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან მართვის ქვეშ არსებულ კაპიტალზე რომელიც წარმოადგენს წმინდა ვალის და მთლიანი საკუთარი კაპიტალის ჯამს.

31 კაპიტალის მართვა (გაგრძელება)

(ა) ლევერიჯის კოეფიციენტები:

ლევერიჯის კოეფიციენტები შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
წმინდა ვალი	81,477	83,365
სულ საკუთარი კაპიტალი	260,493	221,560
სულ კაპიტალი	**341,970**	**304,925**
ლევერიჯის კოეფიციენტები:		
წმინდა ვალის საკუთარ კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	31.3%	37.6%
წმინდა ვალის კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	23.8%	27.3%

(ბ) წმინდა ვალის შეჯერება:

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის მოძრაობის ანალიზი წარდგენილი პერიოდებისათვის.

	ვალდებულებები ფინანსური საქმიანობებიდან			გამოკლებული:	
	სესხები	საიჯარო ვალდებულებები	ქვეჯამი	ფული და ფულის ეკვივალენტები	სულ
წმინდა ვალი 2022 წლის 1 იანვარს	**97,162**	**597**	**97,759**	**(647)**	**97,112**
ფულადი ნაკადები					
ფულადი ნაკადები, პროცენტის გარდა	2,420	(792)	1,628	(67)	1,561
გადახდილი პროცენტი	(5,905)	(23)	(5,928)	-	(5,928)
არაფულადი მოძრაობა					
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	310	310	-	310
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	(17,795)	(46)	(17,841)	499	(17,342)
დარიცხული პროცენტი	7,503	23	7,526	-	7,526
პერიოდის განმავლობაში სხვა საგადასახადო აქტივად აღიარებული	-	126	126	-	126
წმინდა ვალი 2022 წლის 31 დეკემბერს	**83,385**	**195**	**83,580**	**(215)**	**83,365**
ფულადი ნაკადები					
ფულადი ნაკადები, პროცენტის გარდა	(3,699)	(574)	(4,273)	(1,486)	(5,759)
გადახდილი პროცენტი	(7,741)	(21)	(7,762)	-	(7,762)
არაფულადი მოძრაობა					
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	430	430	-	430
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	2,507	20	2,527	302	2,827
დარიცხული პროცენტი	8,263	21	8,284	-	8,284
პერიოდის განმავლობაში სხვა საგადასახადო აქტივად აღიარებული	-	90	90	-	92
წმინდა ვალი 2023 წლის 31 დეკემბერს	**82,715**	**161**	**82,876**	**(1,399)**	**81,477**

34 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	-	-	2,498	2,498	-	-	866	866
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	1,399	-	1,399	-	215	-	215
არაფინანსური აქტივები								
საინვესტიციო ქონება	-	-	**8,649**	**3,793**	-	-	-	-
სულ ფინანსური აქტივები	**-**	**1,338**	**10,951**	**7,674**	**-**	**215**	**866**	**1,081**
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	82,715	-	82,715	-	83,385	-	83,385
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	4,143	4,143	-	-	4,767	4,767
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**-**	**82,715**	**4,143**	**86,858**	**-**	**83,385**	**4,767**	**88,152**

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-2 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა ბაზრის შედარების მეთოდით, უძრავი ქონების ფასებზე საჯაროდ ხელმისაწვდომი მონაცემების საფუძველზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. 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.

34 რეალური ღირებულების გამჟღავნება (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. 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.

35 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. ჯგუფის ყველა ფინანსური აქტივი თავდაპირველად ხვდება რეალური ღირებულებით შეფასებულის კატეგორიაში ხოლო შემდეგ აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულების კატეგორიაში.

36 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

ოპერაციები მფლობელთან. ამ ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 12,550 ათასი ლარით და 23,685 ათასი ლარის კაპიტალური შენატანის გადახდა მფლობელის მიერ მოხდა ფულადი სახით.

სხვა მოვლენები. კომპანიამ ერთობლივი საწარმოს საწესდებო კაპიტალში 1,332 ათასი ლარის კაპიტალური შენატანი განახორციელა ფულადი სახით.

სესხები. 2024 წლის ნოემბერში კომპანიამ სრულად დაფარა ნასესხები სახსრები ბანკისგან, და ასევე კომპანიამ გააფორმა სასესხო ხელშეკრულება შპს ჯი სი ეფ პარტნიორებთან (სხვა დაკავშირებული მხარე) 27,800 ათასი დოლარის ოდენობით.

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	**N241573579**
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	**26.11.2024 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	**18545597575324**

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 - 132.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. – 23.76 ლარი

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი

Dr. Ryan Sanders
Sanders Dentistry
419 Chestnut Rd