Tabori Resorts LLC

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

31 December 2023

Contents

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

FINANCIAL STATEMENTS

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

Notes to the Financial Statements

1 Tabori Resorts LLC and its Operations 5
2 Operating Environment of the Company 5
3 Basis of Preparation 6
4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies 7
5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations 7
6 New Accounting Pronouncements 8
7 Balances and Transactions with Related Parties 9
8 Property, Plant and Equipment 11
9 Investments in Joint Venture 13
10 Prepayments for Capital Expenditure 14
11 Finance Lease Receivables 14
12 Trade and Other Receivables 16
13 Cash and Cash Equivalents 17
14 Charter Capital 17
15 Borrowings 17
16 Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities 19
17 Trade and Other Payables 19
18 Administrative Expenses 20
19 Employee Benefits Expenses 20
20 Taxes Other Than on Income 20
21 Other Income 20
22 Other losses, net 21
23 Finance Income and Costs, net 21
24 Contingencies and Commitments 21
25 Financial Risk Management 22
26 Management of Capital 26
27 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category 27
28 Fair Value Disclosures 27
29 Events after the Reporting Period 28

Independent Auditor's Report

To the Owner and Management of Tabori Resorts LLC

Our opinion

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

What we have audited

The Company's financial statements comprise:

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

Basis for opinion

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

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

Independence

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

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

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

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC

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

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

18 September 2024
Tbilisi, Georgia

Tabori Resorts LLC
Statement of Financial Position
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	31 December 2023	31 December 2022
ASSETS			
Non-current assets			
Property, plant and equipment	8	110,620	87,123
Finance lease receivable	11	-	126,297
Intangible Assets		-	53
Investments in joint venture	9	10,305	10,278
Prepayments for capital expenditure	10	50,693	45,131
Total non-current assets		**171,618**	**268,882**
Current assets			
Finance lease receivable	11	153,640	-
Inventories		149	332
Trade and other receivables	12	4,097	2,066
Cash and cash equivalents	13	63	159
Total current assets		**157,949**	**2,557**
TOTAL ASSETS		**329,567**	**271,439**
EQUITY AND LIABILITIES			
EQUITY			
Charter capital	14	408,575	343,575
Accumulated deficit		(114,505)	(106,161)
TOTAL EQUITY		**294,070**	**237,414**
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	15	19,958	20,830
Total non-current liabilities		**19,958**	**20,830**
Current liabilities			
Borrowings	15	1,664	-
Trade and other payables	17	9,036	10,667
Other taxes payable		4,839	2,528
Total current liabilities		**15,539**	**13,195**
TOTAL LIABILITIES		**35,497**	**34,025**
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		**329,567**	**271,439**

Approved for issue and signed on 18 September 2024.

Giorgi Toradze
Director

David Lipartia
Group Chief Financial Officer

The accompanying notes on pages 5 to 28 are an integral part of these financial statements.

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

	Note	2023	2022
Finance lease income	11	16,680	14,697
Other income	21	138	288
Administrative expenses	18	(7,148)	(7,547)
Impairment of property, plant and equipment	8	-	(64,878)
Other gains/(losses), net	22	(17,145)	(23,755)
Operating loss		**(7,475)**	**(81,195)**
Finance income and costs, net	23	(665)	4,474
Share of results of joint venture accounted for using the equity method	9	(204)	150
Loss before income tax		**(8,344)**	**(76,571)**
Income tax expense		-	-
LOSS FOR THE YEAR		**(8,344)**	**(76,571)**
Other comprehensive income for the year		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR		**(8,344)**	**(76,571)**

Tabori Resorts LLC
Statement of Changes in Equity
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	Charter capital	Accumulated deficit	Total equity
Balance at 1 January 2022		**251,075**	**(29,590)**	**221,485**
Transactions with owner:				
Increase of charter capital	14	92,500	-	92,500
Total transactions with owner		**92,500**	**-**	**92,500**
Comprehensive loss:				
Loss for the year		-	(76,571)	(76,571)
Total comprehensive loss for the year 2022		**-**	**(76,571)**	**(76,571)**
Balance at 31 December 2022		**343,575**	**(106,161)**	**237,414**
Transactions with owner:				
Increase of charter capital	14	65,000	-	65,000
Total transactions with owner		**65,000**	**-**	**65,000**
Comprehensive loss:				
Loss for the year		-	(8,344)	(8,344)
Total comprehensive loss for the year 2023		**-**	**(8,344)**	**(8,344)**
Balance at 31 December 2023		**408,575**	**(114,505)**	**294,070**

Tabori Resorts LLC
Statement of Cash Flows
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	2023	2022
Cash flows from operating activities			
Receipts from customers (inclusive value added tax)		-	435
Payments to suppliers (inclusive goods and services tax)		(4,126)	(4,271)
Payments to employees (exclusive payroll tax)		(1,366)	(1,606)
Tax asset refunded by the Revenue Service		10,291	9,351
Taxes paid other than on income		(2,676)	(1,081)
Receipts from other non-operating income		298	734
Cash from operations		**2,421**	**3,562**
Interest paid on borrowings		(1,961)	(2,234)
Net cash from operating activities		**460**	**1,328**
Cash flows from investing activities			
Payments for construction of property (inclusive VAT)		(63,048)	(78,427)
Purchases of property, plant and equipment (inclusive VAT)		(1,779)	(6,449)
Capital contribution in existing joint venture		(219)	(301)
Proceeds from the sale of property, plant and equipment		53	68
Net cash used in investing activities		**(64,993)**	**(85,109)**
Cash flows from financing activities			
Capital contributions from shareholder other than share issues	14	64,500	92,235
Proceeds from borrowings		-	22,128
Repayment of borrowings		-	(30,671)
Net cash from financing activities		**64,500**	**83,692**
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(63)	(491)
Net decrease in cash and cash equivalents		**(96)**	**(580)**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	13	159	739
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR	**13**	**63**	**159**

1 Tabori Resorts LLC and its Operations

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS Accounting Standards") for the year ended 31 December 2023 for Tabori Resorts LLC (the "Company").

The Company was incorporated on 27 April 2016 by Georgian Tourism Development Fund LLC 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: 405147755.

As at 31 December 2023 and 31 December 2022 the Company was 100% owned by Georgian Tourism Development Fund LLC. 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 Company's immediate parent Company produces consolidated financial statements that are available for public use and comply with IFRS. And ultimate parent company was International Charity Fund "Cartu"

Principal activity. The Company's principal business activity is to construct and operate high profile luxury hotel Paragraph Tabori Resort & Golf, Autograph Collection in Tbilisi (at Tabori mount), Georgia. For this purpose, the Company has acquired a number of land plots and is in process of construction of a hotel, golf course and related infrastructure. The Hotel is planned to start operations from year 2025.

On 20 December 2018, Paragraph Tabori Resorts LLC (Former Tabori Resorts Asset Management LLC), an entity under common control, signed the License Agreement with Global Hospitality Licensing S.A.R.L. (Marriott International) on a limited, nonexclusive right to use the licensed marks and the international system of Marriott to operate hotels.

In addition, in January 2022, the Company entered into a finance lease arrangement with Finservice LLC handing over part of the building, land plot and other assets (Note 11).

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

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

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

2 Operating Environment of the Company

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

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

2 Operating Environment of the Company (Continued)

COVID -19. In March 2020, the World Health Organisation declared the outbreak of COVID-19 a global pandemic. In response to the pandemic, the Georgian government implemented numerous measures attempting to contain the spreading and impact of COVID-19, such as travel bans and restrictions, quarantines, shelter-in-place orders and limitations on business activity, including closures. Some of those measures were subsequently relaxed, however, as of 31 December 2023, there remains a risk that the Authorities may impose additional restrictions in 2024 as a response to possible new variants of the virus.

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

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

3 Basis of Preparation

Basis of preparation. These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing under the historical cost convention. The material accounting policies applied in the preparation of the financial statements are set out in each respective Note. These policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated (Refer to Note 5).

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

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

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

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

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

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

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

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

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

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

The Company has not experienced any hardships with meeting its financial commitments due to continuous financial support from the owner. The charter capital of the Company has been further increased in the subsequent period (Note 29).

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

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 Company. 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 11 thousand or to decrease it by GEL 11 thousand (2022: increase by GEL 47 thousand or decrease by GEL 47 thousand).

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

The following new standards and the amendments became effective from 1 January 2023:

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

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

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

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.

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

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

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

Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules (issued 23 May 2023).
The application of the amendments had no significant impact on these financial statements.

6 New Accounting Pronouncements

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2024 or later, and which the 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).

Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback (issued on 22 September 2022 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024).

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

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

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

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

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

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

7 Balances and Transactions with Related Parties

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

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

	Note	Significant Shareholders	Entities under common control	Other related parties
Prepayments for construction of property	10	-	4	-
Finance lease receivable	11	-	-	153,640
Receivables from owner for capital increase	12	801	-	-
Receivables from sale of inventory	12	-	2	276
Rent receivables from lessees	12	-	-	72
Receivables from sale of property, plant and equipment	12	-	-	120
Cash and cash equivalents	13	-	45	-
Payables for construction of property	17	-	(140)	(6)
Liabilities for purchased property, plant and equipment	17	-	(18)	(17)
Management fees and charges payable	17	(109)	(23)	(112)
Amounts due to joint ventures for capital increase	17	-	(41)	-
Other liabilities		-	(4)	(3)

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

	Note	Significant shareholders	Entities under common control	Other related parties
Prepayments for construction of property	10	-	216	-
Finance lease receivable	11	-	-	126,297
Receivables from owner for capital increase	12	301	-	-
Receivables from sale of inventory	12	-	-	233
Rent receivables from lessees	12	-	4	1,079
Receivables from sale of property, plant and equipment	12	-	-	112
Prepayments for operating expenses	12	-	6	1
Cash and cash equivalents	13	-	57	-
Payables for construction of property	17	-	(966)	(3)
Liabilities for purchased property, plant and equipment	17	-	(3)	(17)
Management fees and charges payable	17	(69)	(2)	(892)
Short-term and low-value leases payable	17	-	(7)	-
Amounts due to joint ventures for capital increase	17	-	(29)	-
Other liabilities		-	-	(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 ventures	Other related parties
Share of result of joint venture	9	-	-	(204)	-
Finance income on the net investment in the lease	11	-	-	-	16,680
Management fees and charges	18	(415)	(233)	-	(369)
Service charge expense	18	-	(254)	-	(26)
Expenses related to short-term leases	18	-	(21)	-	-
Gardening and landscaping expenses	18	-	-	-	(3)
Other expenses	18	-	13	-	-
Other non-operating rental income	21	-	118	-	-
Other non-operating income	21	-	8	-	2
Net gain on disposal of property, plant and equipment	22	-	-	-	46

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 ventures	Other related parties
Share of result of joint venture	9	-	-	150	-
Finance income on the net investment in the lease	11	-	-	-	14,697
Management fees and charges	18	(334)	(201)	-	(408)
Service charge expense	18	-	(353)	-	(17)
Expenses related to short-term leases	18	-	(33)	-	(2)
Gardening and landscaping expenses	18	-	-	-	(15)
Other expenses	18	-	-	-	(12)
Other non-operating rental income	21	-	187	-	56
Other non-operating income	21	-	2	-	16
Net gain on disposal of property, plant and equipment	22	-	-	-	46

Key management compensation. Key management includes Director of the Company. The remuneration of members of the key management comprised of salaries and bonuses.

	2023	2022
Short-term benefits:		
- Salaries	145	122
- Bonuses	38	156
- Health insurance	2	2
- State pension fund contributions	-	3
Total key management compensation	**185**	**283**

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 under construction for future use as property, plant and equipment.

At the end of each reporting period management assesses whether there is any indication of impairment of property, plant and equipment. If any such indication exists, management estimates the recoverable amount.

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
Machinery and equipment	5 to 15
Motor vehicles	5 to 15
Furniture and fixture	5 to 15
Computers and equipment	5 to 15
Other assets	Up to 5

On 1st January 2022 the Company recognised finance lease receivable with corresponding transfer from property, plant and equipment (Note 11).

Property, plant and equipment (Land, Buildings and CIP) is pledged as collateral under general agreement for credit line with JSC Bank of Georgia (Note 15).

Above mentioned property, plant and equipment with other 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 24).

Management has identified impairment indicators as at 31 December 2022 and as per preliminary analysis, recoverable amount was estimated to be significantly different than carrying value of the entity's property, plant and equipment. Management has decided to hire external independent appraiser expert UHY LLC to determine recoverable amount as of 31 December 2022.

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

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

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

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

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

As of 31 December 2022, the carrying value of the Cash Generating Unit (CGU) was GEL 130,522 thousand, which was higher than its recoverable amount of GEL 65,644 thousand. Consequently, impairment losses totalling GEL 64,878 thousand were acknowledged in the statement of profit or loss and other comprehensive income. The fair value measurement was categorised as a level 3 fair value based on the inputs in the valuation technique used.

Management has not identified any impairment indicators as at 31 December 2023.

8 Property, Plant and Equipment (Continued)

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 2021	10,028	354	3,321	1,161	1,800	1,276	5,527	209,379	232,846
Additions	-	-	60	92	42	10	2,778	53,631	56,613
Capitalised borrowing costs	-	-	-	-	-	-	-	2,488	2,488
Disposals	-	-	-	(16)	-	(3)	(30)	(253)	(302)
Write-offs	-	-	-	-	-	(9)	-	(120)	(129)
Transfers between categories	-	116,227	2,926	-	7,351	-	580	(127,084)	-
Transfer to net investment in lease	(1,034)	(116,581)	(4,705)	(235)	(9,139)	(1,222)	(4,732)	-	(137,648)
At 31 December 2022	**8,994**	**-**	**1,602**	**1,002**	**54**	**52**	**4,123**	**138,041**	**153,868**
Additions	-	-	61	308	1	4	1,509	47,629	49,512
Capitalised borrowing costs	-	-	-	-	-	-	-	2,088	2,088
Disposals	-	-	-	-	(11)	-	(7)	(239)	(257)
Write-offs	-	-	-	(29)	-	-	-	(331)	(360)
Transfer to net investment in lease	-	-	-	13	(42)	-	(3,633)	(23,748)	(27,410)
At 31 December 2023	**8,994**	**-**	**1,663**	**1,294**	**2**	**56**	**1,992**	**163,440**	**177,441**
Accumulated depreciation									
At 1 January 2022	-	(149)	(1,909)	(389)	(542)	(343)	(292)	-	(3,624)
Depreciation charge	-	-	(288)	(133)	-	(11)	(36)	-	(468)
Disposals	-	-	-	10	-	2	-	-	12
Write-offs	-	-	-	-	-	8	-	-	8
Transfer to finance lease receivable	-	149	880	84	542	306	244	-	2,205
At 31 December 2022	**-**	**-**	**(1,317)**	**(428)**	**-**	**(38)**	**(84)**	**-**	**(1,867)**
Depreciation charge	-	-	(8)	(93)	-	(1)	(3)	-	(105)
Write-offs	-	-	-	29	-	-	-	-	29
At 31 December 2023	**-**	**-**	**(1,325)**	**(492)**	**-**	**(39)**	**(87)**	**-**	**(1,943)**
Accumulated impairment losses									
At 1 January 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impairment losses for the year	-	-	(285)	(574)	-	(14)	(1,502)	(62,503)	(64,878)
At 31 December 2022	**-**	**-**	**(285)**	**(574)**	**-**	**(14)**	**(1,502)**	**(62,503)**	**(64,878)**
At 31 December 2023	**-**	**-**	**(285)**	**(574)**	**-**	**(14)**	**(1,502)**	**(62,503)**	**(64,878)**
Carrying amounts									
At 1 January 2022	10,028	205	1,412	772	1,258	933	5,235	209,379	229,222
At 31 December 2022	8,994	-	-	-	54	-	2,537	75,538	87,123
At 31 December 2023	**8,994**	**-**	**53**	**228**	**2**	**3**	**403**	**100,937**	**110,620**

(*) CIP - Construction in progress, consists of construction of hotel property at Tabori Mount, Tbilisi, Georgia. Upon completion, assets are transferred to buildings.

9 Investments 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 Company's principal joint venture, incorporated on 10 April 2017 and located in Tbilisi, Georgia, were as follows:

		% of ownership interest held		Measurement
Name of entity	Nature of business	31 December 2023	31 December 2022	method
Georgian Eco Transport LLC	Ropeway connection service	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 beginning of the year	**10,278**	**9,798**
Share of (loss)/profit 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
(Loss)/profit for the year	(617)	455
Total comprehensive (loss)/profit 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

10 Prepayments for Capital Expenditure

	31 December 2023	31 December 2022
Prepayments for construction of property	50,275	43,930
Prepayments for purchase of property, plant and equipment	418	1,201
Total prepayments for capital expenditure	**50,693**	**45,131**

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

	Prepayments for construction of property	Prepayments for purchase of property, plant and equipment	Prepayments for purchase of other assets	Total
Carrying amount at 1 January 2022	**21,553**	**846**	**-**	**22,399**
Additions	54,354	5,507	235	60,096
Derecognised on receipt of goods or services	(13,440)	(4,678)	(226)	(18,344)
Derecognised, netted off against respective liabilities	(17,046)	(4)	-	(17,050)
Transfers to other tax assets	(1,917)	(200)	(9)	(2,126)
Unused amounts reversed	(120)	(245)	-	(365)
Written of uncollectible	-	(25)	-	(25)
Translation to presentation currency	546	-	-	546
Carrying amount at 31 December 2022	**43,930**	**1,201**	**-**	**45,131**
Additions	30,033	1,764	50	31,847
Derecognised on receipt of goods or services	(21,208)	(1,889)	(46)	(23,143)
Transfers to other tax assets	(2,480)	(5)	(4)	(2,489)
Unused amounts reversed	-	(653)	-	(653)
Carrying amount at 31 December 2023	**50,275**	**418**	**-**	**50,693**

11 Finance Lease Receivables

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

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

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

In January 2022 the Company entered into a finance lease arrangement with Finservice LLC under which the Company leased part of the land, building and movable property for 2 years. As at 31 December 2023 the agreed term was extended by one year, resulting in a modification. Additionally, assets purchased by the Company for the leased property were transferred to finance lease receivables on 31 December 2023.

11 Finance Lease Receivables (Continued)

The maturity analysis of the finance lease payments receivable is as follows at 31 December 2023:

	1 year	2 year	3 year	4 year	5 year	Later than 5 years	Total
Undiscounted finance lease payments receivable	173,488	-	-	-	-	-	**173,488**
Unearned finance income	(19,848)	-	-	-	-	-	**(19,848)**
Finance Lease Receivable	**153,640**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**153,640**

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

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

	2023	2022
Finance income on the net investment in the lease	16,680	14,697
Loss on modification	(17,222)	-
Loss from initial recognition of finance lease	-	(23,888)

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

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

The ECL for finance lease receivable as at 31 December 2023 is nil (as at 31 December 2022: nil).

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

	2023	2022
Finance lease receivables collateralised by:		
- Buildings	127,376	106,967
- Furniture and fixture	10,533	8,386
- Machinery and equipment	963	4,317
- Computer and equipment	1,671	1,121
- Land	4,789	949
- Motor Vehicles	206	215
- Other assets	8,102	4,342
Total finance lease receivables at 31 December	**153,640**	**126,297**

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

11 Finance Lease Receivables (Continued)

The effect of collateral at 31 December 2023:

	Over-collateralised assets		Under-collateralised assets	
	Carrying value of the assets	Fair value of collateral	Carrying value of the assets	Fair value of collateral
Finance lease receivables collateralised by:				
- Buildings	-	-	127,376	111,410
- Furniture and fixture	-	-	10,533	5,214
- Machinery and equipment	963	1,034	-	-
- Computer and equipment	-	-	1,671	428
- Land	-	-	4,789	2,415
- Motor Vehicles	206	221	-	-
- Other assets	-	-	8,102	7,616
Total	**1,169**	**1,255**	**152,471**	**127,083**

The effect of collateral at 31 December 2022 was following:

	Over-collateralised assets		Under-collateralised assets	
	Carrying value of the assets	Fair value of collateral	Carrying value of the assets	Fair value of collateral
Finance lease receivables collateralised by:				
- Buildings	106,967	113,867	-	-
- Furniture and fixture	-	-	8,386	6,884
- Machinery and equipment	-	-	4,317	3,161
- Computer and equipment	-	-	1,121	672
- Land	949	1,034	-	-
- Motor Vehicles	-	-	215	117
- Other assets	-	-	4,342	4,247
Total	**107,916**	**114,901**	**18,381**	**15,081**

12 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
Rent receivables from lessees	2,549	1,079
Receivables from owner for capital increase	801	301
Receivables from sale of property, plant and equipment	380	371
Receivables from sale of inventory	311	263
Total financial assets within trade and other receivables	***4,041***	***2,014***
Prepayments for operating expenses	56	52
Total trade and other receivables	**4,097**	**2,066**

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

12 Trade and Other Receivables (Continued)

Movements in carrying amounts of prepayments were as follows:

	2023	2022
Carrying amount at 1 January	**52**	**278**
Additions	511	327
Prepayments derecognised on receipt of related goods or services	(491)	(502)
Transfer to tax assets	(16)	(51)
Carrying amount at 31 December	**56**	**52**

13 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.

	31 December 2023	31 December 2022
Bank balances payable on demand	63	159
Total cash and cash equivalents	**63**	**159**

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 and 2022 is nil.

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

14 Charter Capital

As of 31 December 2023, the Company's charter capital amounted to GEL 408, 575 thousand, out of which GEL 801 thousand was outstanding receivable from the owner (As at 31 December 2022: GEL 343,575 thousand, out of which GEL 301 thousand was outstanding receivable from the owner respectively). In 2023 the company received cash contributions from the owner in amount GEL 64,500 thousand (2022: GEL 92,235 thousand).

15 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 Company capitalised borrowing costs arising on financing directly attributable to the construction of specify qualifying asset. The capitalisation rate was 10.63% (2022: 8.91%).

15 Borrowings (Continued)

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

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

	31 December 2023	31 December 2022
Term loans	21,622	20,830
Total borrowings	**21,622**	**20,830**

Currency denomination of the borrowings were as follows:

	31 December 2023	31 December 2022
Borrowings denominated in:		
Euros	21,622	20,830
Total borrowings	**21,622**	**20,830**

	31 December 2023	31 December 2022
Of which:		
Non-current	19,958	20,830
Current	1,664	-
Total borrowings	**21,622**	**20,830**

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

Property, plant and equipment (Land, Buildings and CIP) is pledged as collateral under general agreement for credit line with JSC Bank of Georgia (Note 8).

Borrowing from Bank of Georgia is issued at the interest rate of 6m EUR IBOR+6.5% and has the maturity date of 6 August 2032.

16 Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities

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

	Borrowings
Liabilities from financing activities at 1 January 2022	**33,593**
Cash Flows	
Loan drawdowns	(8,543)
Interest payments	(2,234)
Non-Cash Changes	
Interest accrual	2,488
Foreign exchange adjustments	(4,474)
Liabilities from financing activities at 31 December 2022	**20,830**
Cash Flows	
Interest payments	(1,961)
Non-Cash Changes	
Interest accrual	2,088
Foreign exchange adjustments	665
Liabilities from financing activities at 31 December 2023	**21,622**

17 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	8,313	9,281
Management fees and charges payable	244	963
Liabilities for purchased property, plant and equipment	276	217
Amounts due to joint ventures for capital increase	41	29
Short-term and low-value leases payable	11	17
Other liabilities and creditors	109	105
Total financial payables within trade and other payables	**8,994**	**10,612**
Accrued expenses	32	37
Employee benefit obligations	10	18
Total other payables	42	55
Total trade and other payables	**9,036**	**10,667**

18 Administrative Expenses

	Note	2023	2022
Taxes other than on income	20	2,329	2,234
Employee benefits expenses	19	1,566	1,677
Management fees and charges		1,017	943
Utilities		386	408
Insurance expenses		361	350
Service charge expense		349	445
Gardening and landscaping expenses		254	17
Security expenses		238	205
Transportation expenses		147	92
Repair and maintenance of property, plant and equipment		86	73
Professional services		82	36
Amortisation expenses of intangible assets		52	69
Expenses relating to short-term leases		34	202
Bank fees and commission charges		21	45
Depreciation expenses of property, plant and equipment	8	77	468
Project supervision expenses		-	47
Other expenses		149	236
Total administrative expenses		**7,148**	**7,547**

19 Employee Benefits Expenses

	2023	2022
Included in administrative expenses:		
Salaries and wages	1,155	1,179
Health and life insurance	172	175
Cash bonuses granted to directors and selected employees	130	263
State pension fund contributions	24	22
Other employee benefits	85	38
Total employee benefits expenses	**1,566**	**1,677**

20 Taxes Other Than on Income

	2023	2022
Included in administrative expenses:		
Property tax expense	2,230	2,137
Land tax expense	96	97
Other tax expenses	3	-
Total taxes other than on income	**2,329**	**2,234**

21 Other Income

	2023	2022
Rental income	118	243
Penalties charged to suppliers	10	27
Other	10	18
Total other income	**138**	**288**

22 Other losses, net

	Note	2023	2022
Foreign exchange gains on monetary assets and liabilities, net		132	590
Loss on modification of finance lease		(17,222)	-
Losses less gains from trading in foreign currencies		(52)	(451)
Net gain on disposal of property, plant and equipment		(3)	22
Loss from initial recognition of finance lease	11	-	(23,888)
Other non-operating losses		-	(28)
Other losses, net		**(17,145)**	**(23,755)**

23 Finance Income and Costs, net

	Note	2023	2022
Finance income:			
Net exchange gains on foreign currency borrowings		-	4,474
Total finance income		**-**	**4,474**
Finance costs:			
Interest expense on bank borrowings		(2,088)	(1,794)
Net exchange losses on foreign currency borrowings		(665)	-
Interest expense on borrowings from non-related parties		-	(694)
Total finance costs		**(2,753)**	**(2,488)**
Less: capitalised finance costs on qualifying assets	8	2,088	2,488
Total finance income and costs, net		**(665)**	**4,474**

24 Contingencies and Commitments

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

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

24 Contingencies and Commitments (Continued)

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

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

Company 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 company's borrowings are classified according to their contractual maturity terms.

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

Assets pledged and restricted. At 31 December the Company had following assets pledged as collateral:

	31 December 2023	31 December 2022
Property, plant and equipment	109,931	84,532
Total assets pledged and restricted	**109,931**	**84,532**

Additionally, above mentioned property, plant and equipment along with other movable 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 with its other related party.

25 Financial Risk Management

The risk management function within the Company 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 Company 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 Company's lending and other transactions with counterparties, giving rise to financial assets and off-balance sheet credit-related commitments.

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

25 Financial Risk Management (Continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

- the borrower is more than 90 days past due on its contractual payments;
- 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 Company fully aligned the definition of default with the definition of credit-impaired assets. The default definition stated above is applied to all types of financial assets of the Company.

25 Financial Risk Management (Continued)

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

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

In general, ECL is the sum of the multiplications of the following credit risk parameters: EAD, PD and LGD, that are defined as explained above, and discounted to present value using the instrument's effective interest rate. The ECL is determined by predicting credit risk parameters (EAD, PD and LGD) for each future 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 Company identified certain key economic variables that correlate with developments in credit risk and ECLs. Forecasts of economic variables (the "base economic scenario") are provided by the Company and provide the best estimate of the expected macro-economic development over the next year.

Market risk. The Company takes on exposure to market risks. Market risks arise from open positions in (a) 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 Company has exposure to the effects of fluctuations in the prevailing foreign currency exchange rates on its financial position and cash flows.

In respect of currency risk, management sets limits on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored monthly. The table below summarises the Company's exposure to foreign currency exchange rate risk at the end of the reporting period:

	At 31 December 2023			At 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	157,697	(956)	156,741	128,430	(1,642)	126,788
US Dollars	12	(6,893)	(6,881)	7	(8,626)	(8,619)
Euros	23	(22,766)	(22,743)	22	(21,173)	(21,151)
Great Britain Pounds	12	(1)	11	11	(1)	10
Total	**157,744**	**(30,616)**	**127,128**	**128,470**	**(31,442)**	**97,028**

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.

25 Financial Risk Management (Continued)

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:

	2023	2022
US Dollar strengthening by 10% (2022: 10%)	(688)	(862)
US Dollar weakening by 10% (2022: 10%)	688	862
Euro strengthening by 10% (2022: 10%)	(2,274)	(2,115)
Euro weakening by 10% (2022: 10%)	2,274	2,115
GBP strengthening by 10% (2022: 10%)	1	1
GBP weakening by 10% (2022: 10%)	(1)	(1)

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

The table below summarises the Company's exposure to interest rate risks. The table presents the aggregated amounts of the Company'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	4,104	-	153,640	-	-	157,744
Total financial liabilities	(8,994)	-	(1,664)	(9,345)	(10,613)	(30,616)
Net interest sensitivity gap	**(4,890)**	**-**	**151,976**	**(9,345)**	**(10,613)**	**127,128**
At 31 December 2022						
Total financial assets	2,173	-	-	126,297	-	128,470
Total financial liabilities	(10,612)	-	-	(20,830)	-	(31,442)
Net interest sensitivity gap	**(8,439)**	**-**	**-**	**105,467**	**-**	**97,028**

Liquidity risk. Liquidity risk is the risk that an entity will encounter difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities. The Company is exposed to daily calls on its available cash resources.

The Company 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.

25 Financial Risk Management (Continued)

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

	Demand and less than 1 month	From 1 to 6 months	From 6 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Liabilities at 31 December 2023						
Borrowings (Note 15)	158	306	3,093	14,554	12,037	30,148
Trade and other financial payables (Note 17)	8,994	-	-	-	-	8,994
Total future payments, including principal and interest payments	**9,152**	**306**	**3,093**	**14,554**	**12,037**	**39,142**
Liabilities at 31 December 2022						
Borrowings (Note 15)	158	287	1,360	14,236	14,991	31,032
Trade and other financial payables (Note 17)	10,612	-	-	-	-	10,612
Total future payments, including principal and interest payments	**10,770**	**287**	**1,360**	**14,236**	**14,991**	**41,644**

26 Management of Capital

The Company's objectives when managing capital are to safeguard the Company's ability to continue as a going concern in order to provide returns for owner and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the amount of dividends paid to owner, return capital to owner, or sell assets to reduce debt. The amount of capital that the Company managed as of 31 December 2023 was GEL 315,629 thousand (31 December 2022: GEL 258,085 thousand).

Consistent with others in the industry, the Company 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	21,559	20,671
Total equity	294,070	237,414
Total capital	**315,629**	**258,085**
Gearing ratios:		
Net debt to total equity ratio	7.3%	8.7%
Net debt to total capital ratio	6.8%	8.0%

26 Management of Capital (Continued)

(b) Net debt reconciliation:

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

	Borrowings	Less: Cash and cash equivalents	Total
Net debt at 1 January 2022	**33,593**	**(739)**	**32,854**
Cash flows			
Cash flows, other than interest	(8,543)	89	(8,454)
Interest paid	(2,234)	-	(2,234)
Non-cash changes			
Accrued interest	2,488	-	2,488
Foreign exchange adjustments	(4,474)	491	(3,983)
Net debt at 31 December 2022	**20,830**	**(159)**	**20,671**
Cash flows			
Cash flows, other than interest	-	33	33
Interest paid	(1,961)	-	(1,961)
Non-cash changes			
Accrued interest	2,088	-	2,088
Foreign exchange adjustments	665	63	728
Net debt at 31 December 2023	**21,622**	**(63)**	**21,559**

27 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category

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

28 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.

28 Fair Value Disclosure (Continued)

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	-	-	4,041	4,041	-	-	2,014	2,014
- Finance lease receivable	-	-	153,640	153,640	-	-	126,297	126,297
- Cash and cash equivalents	-	63	-	63	-	159	-	159
Total financial assets	**-**	**63**	**157,681**	**157,744**	**-**	**159**	**128,311**	**128,470**
Financial Liabilities								
- Borrowings	-	21,622	-	21,622	-	20,830	-	20,830
- Trade and other financial payables	-	-	8,994	8,994	-	-	10,612	10,612
Total financial liabilities	**-**	**21,622**	**8,994**	**30,616**	**-**	**20,830**	**10,612**	**31,442**

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.

29 Events after the Reporting Period

Transactions with owners. As of the date of these financial statements the Company's charter capital was increased by GEL 76,000 thousand and GEL 76,375 thousand capital contributions was paid in cash by the owner.

Other events. The Company made GEL 860 thousand capital contribution payment in cash in the joint venture.

Borrowings. In May 2024 the company added an addendum to the general credit agreement regarding rescheduling principal payments, starting in May 2025 and the term was extended to August 2034.

შპს „თაბორი რიზორთსი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის **31** დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები:

1 შპს „თაბორი რიზორთსი“ და მისი საქმიანობა 5
2 კომპანიის საოპერაციო გარემო 5
3 მომზადების საფუძველი 6
4 მნიშვნელოვანი საღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები საღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას 7
5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 8
6 ახალი საღრიცხვო განცხადებები 9
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 10
8 ძირითადი საშუალებები 12
9 ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში 14
10 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისათვის 15
11 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან 16
12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 18
13 ფული და ფულის ეკვივალენტები 18
14 საწესდებო კაპიტალი 19
15 ნასესხები სახსრები 19
16 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება 20
17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 20
18 ადმინისტრაციული ხარჯები 21
19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი 21
20 სხვა გადასახადების ხარჯი, მოგებიდან გადასახადის გარდა 21
21 სხვა შემოსავალი 21
22 სხვა ზარალები, წმინდა 22
23 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები, წმინდა 22
24 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები 22
25 ფინანსური რისკის მართვა 23
26 კაპიტალის მართვა 28
27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 29
28 რეალური ღირებულების გამჟღავნება 29
29 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები 30

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „თაბორი რიზორთსის“ მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

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

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

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

მოსაზრების საფუძველი

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

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

დამოუკიდებლობა

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

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს დაგეგმილი აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტორული შემოწმებით გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ფაქტების შესახებ, მათ შორის აუდიტორის მიერ გამოვლენილი შიდა კონტროლის ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანების შესახებ.

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

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

18 სექტემბერი 2024
თბილისი, საქართველო

შპს „თაბორი რიზორთსი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

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

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	110,620	87,123
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	11	-	126,297
არამატერიალური აქტივები		-	53
ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში	9	10,305	10,278
კაპიტალური დანახარჯებისთვის გადახდილი ავანსები	10	50,693	45,131
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**171,618**	**268,882**
მოკლევადიანი აქტივები			
ფინანსური იჯარის მოთხოვნები	11	153,640	-
მარაგები		149	332
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	4,097	2,066
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	63	159
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**157,949**	**2,557**
სულ აქტივები		**329,567**	**271,439**
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	408,575	343,575
დაგროვილი ზარალი		(114,505)	(106,161)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**294,070**	**237,414**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულები			
ნასესხები სახსრები	15	19,958	20,830
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**19,958**	**20,830**
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	1,664	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	9,036	10,667
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		4,839	2,528
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**15,539**	**13,195**
სულ ვალდებულებები		**35,497**	**34,025**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**329,567**	**271,439**

დამტკიცებულია და ხელმოწერილია 2024 წლის 18 სექტემბერს.

გიორგი თორაძე
დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსების დირექტორი

შპს „თაბორი რიზორთსი“

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

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

	შენიშვნა	2023	2022
ფინანსური იჯარის შემოსავალი	11	16,680	14,697
სხვა შემოსავალი	21	138	288
ადმინისტრაციული ხარჯები	18	(7,148)	(7,547)
ძირითადი საშუალებების გაუფასურება	8	-	(64,878)
სხვა შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა	22	(17,145)	(23,755)
საოპერაციო ზარალი		**(7,475)**	**(81,195)**
ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები, წმინდა	23	(665)	4,474
საქმიანობის შედეგების წილი წილობრივი მეთოდის გამოყენებით აღრიცხულ ერთობლივ საწარმოში	9	(204)	150
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(8,344)**	**(76,571)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		**(8,344)**	**(76,571)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული ზარალი		**(8,344)**	**(76,571)**

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		**251,075**	**(29,590)**	**221,485**
ოპერაციები მფლობელთან:				
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	14	92,500	-	92,500
სულ ტრანზაქციები მფლობელთან		**92,500**	**-**	**92,500**
სრული ზარალი:				
წლის ზარალი		-	(76,571)	(76,571)
სულ 2022 წლის სრული ზარალი		**-**	**(76,571)**	**(76,571)**
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერის მდგომარეობით		**343,575**	**(106,161)**	**237,414**
ოპერაციები მფლობელთან:				
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	14	65,000	-	65,000
სულ ტრანზაქციები მფლობელთან		**65,000**	**-**	**65,000**
სრული ზარალი:				
წლის ზარალი		-	(8,344)	(8,344)
სულ 2023 წლის სრული ზარალი		**-**	**(8,344)**	**(8,344)**
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერის მდგომარეობით		**408,575**	**(114,505)**	**294,070**

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

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

	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებისგან გადახდების მიღება (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		-	435
მომწოდებლებისთვის გადახდილი თანხები (საქონლისა და მომსახურების გადასახადის ჩათვლით).		(4,126)	(4,271)
დაქირავებულ პირთათვის გადახდილი თანხები (საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით)		(1,366)	(1,606)
შემოსავლების სამსახურიდან დაბრუნებული აქტივები		10,291	9,351
სხვა გადასახადების გადახდა, მოგების გადასახადის გარდა		(2,676)	(1,081)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლის გადახდების მიღება		298	734
ოპერაციებში მიღებული ფულადი სახსრები		**2,421**	**3,562**
ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი		(1,961)	(2,234)
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**460**	**1,328**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გადახდები ქონების მშენებლობისთვის (დღგ-ს ჩათვლით)		(63,048)	(78,427)
ძირითადი საშუალებების შეძენა (დღგ-ს ჩათვლით)		(1,779)	(6,449)
არსებულ ერთობლივ საწარმოში კაპიტალური შენატანი		(219)	(301)
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		53	68
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(64,993)**	**(85,109)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მეწილის კაპიტალური შენატანები აქციების გამოშვების გარეშე	14	64,500	92,235
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან		-	22,128
ნასესხები სახსრების დაფარვა		-	(30,671)
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**64,500**	**83,692**
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(63)	(491)
ფულისა და ფულის ეკვივალენტების წმინდა შემცირება		**(96)**	**(580)**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	13	159	739
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	13	**63**	**159**

1 შპს „თაბორი რიზორთსი“ და მისი საქმიანობა

ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „თაბორი რიზორთს“-ისთვის („კომპანია“).

კომპანია დაარსდა 2016 წლის 27 აპრილს ‘’საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ მიერ და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“, სარეგისტრაციო ნომრით: 405147755.

2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას 100%-ით ფლობდა შპს ‘’საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი“. 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უშუალო მშობელი კომპანია იყო საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (GTDF), საბოლოო მშობელი კომპანია იყო საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუ“, ხოლო საბოლოო ბენეფიციარი მფლობელი იყო ბატონი უტა ივანიშვილი.

საწარმოს უშუალო მშობელი საწარმო წარადგენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ხელმისაწვდომია საჯარო გამოყენებისთვის და შეესაბამება ფასს-ს.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის მაღალი კლასის ლუქს სასტუმრო Paragraph Tabori Resort & Golf, Autograph Collection in Tbilisi (თაბორის მთაზე), საქართველო მშენებლობა და ოპერირება. ამ მიზნით, კომპანიამ შეიძინა მიწის ნაკვეთები და სასტუმროს, გოლფის კორტისა და სხვა შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის პროცესშია. სასტუმროს ოპერაციების დაწყება დაგეგმილია 2025 წელს.

2018 წლის 20 დეკემბერს, შპს ‘’პარაგრაფ თაბორი რიზორთსმა“ (ყოფილი შპს Tabori Resorts Asset Management), საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულმა კომპანიამ ხელი მოაწერა ლიცენზიის ხელშეკრულებას Global Hospitality Licensing S.A.R.L-თან (Marriott International) შეზღუდულ, არაექსკლუზიურ უფლებაზე, გამოეყენებინა სალიცენზიო ნიშანი და მარიოტის საერთაშორისო სისტემა სასტუმროს ოპერირებისთვის.

დამატებით, 2022 წლის იანვარში, კომპანიამ ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ შენობის ნაწილის, მიწის ნაკვეთის და სხვა აქტივების იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით. (შენიშვნა 11).

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

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

თანხების დამრგვალება. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში და მის ახსნა-განმარტებით შენიშვნებში წარმოდგენილი ყველა თანხა უახლოეს ათას ქართულ ლარამდე არის დამრგვალებული, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2 კომპანიის საოპერაციო გარემო

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

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

2 კომპანიის საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

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. კომპანიაზე მნიშვნელოვანი პირდაპირი გავლენა არ აქვს უკრაინაში, რუსეთსა და ბელარუსში მიმდინარე მოვლენებს.

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

3 მომზადების საფუძველი

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

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

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

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული კომპანიის სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან დანახარჯი / „სხვა შემოსულობები/(დანახარჯები), წმინდა“. სესხებთან და ფულის და ფულის ეკვივალენტებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „ფინანსური შემოსავალის“ ან „ფინანსური ხარჯების“ მუხლებში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „სხვა შემოსულობები/(ხარჯები), წმინდა“ მუხლში. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით.

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

არაფულადი მუხლები რომლებიც რეალური ღირებულებითაა შეფასებული უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშდება უცხოური ვალუტის კურსების გამოყენებით იმ თარიღისათვის როდესაც რეალური ღირებულება განისაზღვრა. უცხოური ვალუტის კურსების ცვლილების გავლენა არაფულად მუხლებზე, რომლებიც შეფასებულია რეალური ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, აღირიცხება როგორც რეალური ღირებულების მოგება ან ზარალის ნაწილი.

უცხოურ ვალუტაში ნაშთების გადაანგარიშებისთვის შემდეგი ძირითადი საკურსო განაკვეთები იყო გამოყენებული:

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

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

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

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

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

ფუნქციონირებადობის დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა ფუნქციონირებადობის დაშვების საფუძველზე. ამ დაშვების გაკეთებისას ხელმძღვანელობამ იხელმძღვანელა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობით, მიმდინარე გეგმებით და ფინანსურ რესურსებზე წვდომით და გაანალიზა მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გავლენა კომპანიის ოპერაციებზე.

კომპანიას არ შექმნია სირთულეები ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებით რადგან მფლობელისგან მუდმივად იღებს ფინანსურ მხარდაჭერას. კომპანიის საწესდებო კაპიტალი კვლავ გაიზარდა ანგარიშგების შემდეგ პერიოდში (შენიშვნა 29).

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების თავდაპირველი აღიარება. კომპანია ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ოპერაციებს 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.

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

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 კომპანიისთვის. 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 11 ათასი ლარით ზრდა ან 11 ათასი ლარით კლება (2022: 47 ათასი ლარით ზრდა ან 47 ათასი ლარით კლება).

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული ახალი და გადასინჯული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2023 წლის 1 იანვარს:

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

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

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

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

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

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

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

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

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

ცვლილებებს არ აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები

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

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

ცვლილებები ფასს 16-ში იჯარა: საიჯარო ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

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. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. 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 ინტერესებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი.

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

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

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

ამჟამად კომპანია აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარეები
ქონების მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები	10	-	4	-
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	11	-	-	153,640
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	12	801	-	-
მოთხოვნები მარაგის გაყიდვიდან	12	-	2	276
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებიდან	12	-	-	72
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	12	-	-	120
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	-	45	-
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	17	-	(140)	(6)
ვალდებულებები შეძენილი ძირითადი საშუალებებიდან	17	-	(18)	(17)
მართვის საზღაური და გადასახდელი დარიცხვები	17	(109)	(23)	(112)
ერთობლივ საწარმოში კაპიტალის გაზრდის ვალდებულება	17	-	(41)	-
სხვა ვალდებულებები		-	(4)	(3)

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარეები
ქონების მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები	10	-	216	-
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	10	-	-	126,297
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	11	301	-	-
მოთხოვნები მარაგის გაყიდვიდან	12	-	-	233
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებიდან	12	-	4	1,079
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	12	-	-	112
საოპერაციო ხარჯებისთვის გადახდილი ავანსი	12	-	6	1
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	-	57	-
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	17	-	(966)	(3)
ვალდებულებები შეძენილი ძირითადი საშუალებებიდან	17	-	(3)	(17)
მართვის საზღაური და გადასახდელი დარიცხვები	17	(69)	(2)	(892)
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარის ვალდებულებები	17	-	(7)	-
ერთობლივ საწარმოში კაპიტალის გაზრდის ვალდებულება	17	-	(29)	-
სხვა ვალდებულებები		-	-	(5)

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარეები
საქმიანობის შედეგების წილი ერთობლივ საწარმოში	9	-	-	(204)	-
ფინანსური შემოსავალი ოჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან	11	-	-	-	16,680
მართვის საზღაური და დარიცხვები	18	(415)	(233)	-	(369)
მომსახურების დარიცხვის ხარჯი	18	-	(254)	-	(26)
მოკლევადიან ოჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	18	-	(21)	-	-
მებაღეობის და გამწვანების ხარჯები	18	-	-	-	(3)
სხვა ხარჯები	18	-	13	-	-
სხვა არასაოპერაციო ოჯარის შემოსავალი	21	-	118	-	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	21	-	8	-	2
წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან	22	-	-	-	46

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარეები
საქმიანობის შედეგების წილი ერთობლივ საწარმოში	9	-	-	150	-
ფინანსური შემოსავალი ოჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან	11	-	-	-	14,697
მართვის საზღაური და დარიცხვები	18	(334)	(201)	-	(408)
მომსახურების დარიცხვის ხარჯი	18	-	(353)	-	(17)
მოკლევადიან ოჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	18	-	(33)	-	(2)
მებაღეობის და გამწვანების ხარჯები	18	-	-	-	(15)
სხვა ხარჯები	18	-	-	-	(12)
სხვა არასაოპერაციო ოჯარის შემოსავალი	21	-	187	-	56
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	21	-	2	-	16
წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან	22	-	-	-	46

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობაში შედის კომპანიის დირექტორი. ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება შედგება დარიცხული ხელფასებისა და ბონუსებისგან.

	2023	2022
მოკლევადიანი გასამრჯელოები::		
- ხელფასი	145	122
- ბონუსები	38	156
- ჯანმრთელობის დაზღვევა	2	2
- სახელწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	-	3
სულ ძირითადი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება	**185**	**283**

8 ძირითადი საშუალებები

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

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე მინიშნება. თუ ასეთი ინდიკატორი არსებობს, ხელმძღვანელობა გამოითვლის ანაზღაურებად ღირებულებას.

სხვა ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ ნარჩენ ღირებულებაზე შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში:

	<u>სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში</u>
მანქანა-დანადგარები	5-15 წელი
ავტომობილები	5-15 წელი
ავეჯი და მოწყობილობები	5-15 წელი
კომპიუტერები და აღჭურვილობა	5-15 წელი
სხვა აქტივები	5 წლამდე

2022 წლის 1 იანვარს კომპანია ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნებს აღიარებს როგორც გადატანას ძირითადი საშუალებების კატეგორიიდან (შენიშვნა 11).

ძირითადი საშუალებები (მიწა, შენობები და დაუმთავრებელი მშენებლობა) შეზღუდულია საკრედიტო ხაზის შეთანხმებით სს „საქართველოს ბანკთან“ როგორც სესხის უზრუნველყოფით დატვირთული (შენიშვნა 15).

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). კომპანია დათანხმდა ფინანსური გარანტიის გაცემას სხვა დაკავშირებულ მხარეზე და უზრუნველყოფით დატვირთა მისი ქონება (შენიშვნა 24).

ხელმძღვანელობამ გამოავლინა გაუფასურების ინდიკატორები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და წინასწარი ანალიზით, საწარმოს ძირითადი საშუალებების ანაზღაურებადი ღირებულება მნიშვნელოვნად განსხვავდება მისი საბალანსო ღირებულებისგან. ხელმძღვანელობამ გადაწყვიტა გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი ექსპერტის, შპს „იუ ეიჩ ვაის“ დაქირავება, რათა განისაზღვროს ანაზღაურებადი ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის.

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

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

შემოსავლის მიდგომა (გამოყენების ღირებულება) უარყოფით მიმდინარე ღირებულებას აჩვენებს.

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

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

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

CGU-ს საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 130,522 ათას ლარს, რაც მის ანაზღაურებად ღირებულება 65,644 ათას ლარზე მეტია და 64,878 ათასი ლარის გაუფასურების ზარალი აღიარდა მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. რეალური ღირებულების შეფასება თავსდება რეალური ღირებულების მესამე კატეგორიაში, გამოყენებულ ამოსავალ მონაცემებსა და შეფასების ტექნიკაზე დაყრდნობით.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ხელმძღვანელობას არ გამოუვლენია გაუფასურების ინდიკატორები.

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	10,028	354	3,321	1,161	1,800	1,276	5,527	209,379	232,846
დამატებები	-	-	60	92	42	10	2,778	53,631	56,613
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	-	-	-	-	-	-	2,488	2,488
გასვლები	-	-	-	(16)	-	(3)	(30)	(253)	(302)
ჩამოწერები	-	-	-	-	-	(9)	-	(120)	(129)
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	116,227	2,926	-	7,351	-	580	(127,084)	-
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში	(1,034)	(116,581)	(4,705)	(235)	(9,139)	(1,222)	(4,732)	-	(137,648)
2022 წლის 31 დეკემბერს	**8,994**	**-**	**1,602**	**1,002**	**54**	**52**	**4,123**	**138,041**	**153,868**
დამატებები	-	-	61	308	1	4	1,509	47,629	49,512
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	-	-	-	-	-	-	2,088	2,088
გასვლები	-	-	-	-	(11)	-	(7)	(239)	(257)
ჩამოწერები	-	-	-	(29)	-	-	-	(331)	(360)
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში	-	-	-	13	(42)	-	(3,633)	(23,748)	(27,410)
2023 წლის 31 დეკემბერს	**8,994**	**-**	**1,663**	**1,294**	**2**	**56**	**1,992**	**163,440**	**177,441**

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

დაგროვილი ცვეთის ხარჯები									
2022 წლის 1 იანვარს	-	(149)	(1,909)	(389)	(542)	(343)	(292)	-	(3,624)
წლის ცვეთის ხარჯი	-	-	(288)	(133)	-	(11)	(36)	-	(468)
გასვლები	-	-	-	10	-	2	-	-	12
ჩამოწერები	-	-	-	-	-	8	-	-	8
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	149	880	84	542	306	244	-	2,205
2022 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**-**	**(1,317)**	**(428)**	**-**	**(38)**	**(84)**	**-**	**(1,867)**
წლის ცვეთის ხარჯი	-	-	(8)	(93)	-	(1)	(3)	-	(105)
ჩამოწერები	-	-	-	29	-	-	-	-	29
2023 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**-**	**(1,325)**	**(492)**	**-**	**(39)**	**(87)**	**-**	**(1,943)**
დაგროვილი გაუფასურების ზარალები									
2022 წლის 1 იანვარს	-	-	-	-	-	-	-	-	-
წლის გაუფასურების ზარალი	-	-	(285)	(574)	-	(14)	(1,502)	(62,503)	(64,878)
2022 წლის 31 დეკემბერს	-	-	(285)	(574)	-	(14)	(1,502)	(62,503)	(64,878)
2023 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**-**	**(285)**	**(574)**	**-**	**(14)**	**(1,502)**	**(62,503)**	**(64,878)**
საბალანსო ღირებულება									
2022 წლის 1 იანვარს	10,028	205	1,412	772	1,258	933	5,235	209,379	229,222
2022 წლის 31 დეკემბერს	**8,994**	**-**	**-**	**-**	**54**	**-**	**2,537**	**75,538**	**87,123**
2023 წლის 31 დეკემბერს	**8,994**	**-**	**53**	**228**	**2**	**3**	**403**	**100,937**	**110,620**

(*) - დაუმთავრებელი მშენებლობა მოიცავს სასტუმრო ქონების მშენებლობას თაბორის მთაზე, თბილისი, საქართველო. მშენებლობის დასრულებისას, აქტივები გადავა შენობების კატეგორიაში.

9 ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში

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

კომპანიის 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 ტრანსპორტის მომსახურება	33.0%	33.0%	წილობრივი

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს ერთობლივ საწარმოში ინვესტიციების საბალანსო ღირებულების მოძრაობას:

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

9 ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში (გაგრძელება)

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 (ზარალი)/მოგება	(617)	455
სულ წლის სრული (ზარალი)/მოგება	**(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)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან	295	912

10 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისათვის

	31 დეკემბერი 2023	**31 დეკემბერი 2022**
ქონების მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები	50,275	43,930
ძირითადი საშუალებების შეძენისთვის გადახდილი ავანსები	418	1,201
სულ გადახდილი ავანსები კაპიტალური დანახარჯებისთვის, წმინდა	**50,693**	**45,131**

კაპიტალური დანახარჯისათვის გაცემული ავანსების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	გაცემული ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	გაცემული ავანსები ძირითადი საშუალებების შეძენისათვის	გაცემული ავანსები სხვა აქტივებისთვის	სულ
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარი 2022	**21,553**	**846**	**-**	**22,399**
დამატებები	54,354	5,507	235	60,096
აღიარების შეწყვეტა საქონლის არ მომსახურების მიღებისას	(13,440)	(4,678)	(226)	(18,344)
აღიარების შეწყვეტა შესაბამისი ვალდებულებების ურთიერთჩათვლისას	(17,046)	(4)	-	(17,050)
გადატანა სხვა საგადასახადო აქტივებში	(1,917)	(200)	(9)	(2,126)
გამოუყენებელი თანხების კომპენსირება	(120)	(245)	-	(365)
უიმედო ნაშთების ჩამოწერა	-	(25)	-	(25)
გადაანგარიშება წარსადგენ ვალუტაში	546	-	-	546
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2022	**43,930**	**1,201**	**-**	**45,131**
დამატებები	30,033	1,764	50	31,847
აღიარების შეწყვეტა საქონლის არ მომსახურების მიღებისას	(21,208)	(1,889)	(46)	(23,143)
გადატანა სხვა საგადასახადო აქტივებში	(2,480)	(5)	(4)	(2,489)
გამოუყენებელი თანხების კომპენსირება	-	(653)	-	(653)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2023	**50,275**	**418**	**-**	**50,693**

11 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან

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

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

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

2022 წლის იანვარში, კომპანიამ ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ მიწის ნაწილის, შენობის და მოძრავი ქონების 2 წლით იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით. 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შეთანხმებული ვადა გახანგრძლივდა ერთი წლით, რამაც მოდიფიკაცია გამოიწვია. დამატებით, 2023 წლის 31 დეკემბერს, იჯარით გაცემული ქონებისთვის კომპანიის მიერ შეძენილი აქტივები გადავიდა ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნების კატეგორიაში.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

	1 წელი	2 წელი	3 წელი	4 წელი	5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
არადისკონტირებული ფინანსური იჯარის გადახდების მოთხოვნები	173,488	-	-	-	-	-	**173,488**
გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი	(19,848)	-	-	-	-	-	**(19,848)**
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	**153,640**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**153,640**

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

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

	2023	2022
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან	16,680	14,697
მოდიფიკაციის ზარალი	(17,222)	-
ზარალი ფინანსური იჯარის თავდაპირველი აღიარებისას	-	(23,888)

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

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

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნულის ტოლია (2022 წლის 31 დეკემბერი: ნული).

11 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან (გაგრძელება)

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

	2023	2022
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:		
- შენობები	127,376	106,967
- ავეჯი და მოწყობილობები	10,533	8,386
- დანადგარები და აღჭურვილობა	963	4,317
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	1,671	1,121
- მიწა	4,789	949
- ავტომობილები	206	215
- სხვა აქტივები	8,102	4,342
სულ მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**153,640**	**126,297**

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

უზრუნველყოფის ეფექტი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

	ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები		არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები	
	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:				
- შენობები	-	-	127,376	111,410
- ავეჯი და მოწყობილობები	-	-	10,533	5,214
- დანადგარები და აღჭურვილობა	963	1,034	-	-
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	-	-	1,671	428
- მიწა	-	-	4,789	2,415
- ავტომობილები	206	221	-	-
- სხვა აქტივები	-	-	8,102	7,616
სულ	**1,169**	**1,255**	**152,471**	**127,083**

უზრუნველყოფის ეფექტი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

	ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები		არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები	
	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:				
- შენობები	106,967	113,867	-	-
- ავეჯი და მოწყობილობები	-	-	8,386	6,884
- დანადგარები და აღჭურვილობა	-	-	4,317	3,161
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	-	-	1,121	672
- მიწა	949	1,034	-	-
- ავტომობილები	-	-	215	117
- სხვა აქტივები	-	-	4,342	4,247
სულ	**107,916**	**114,901**	**18,381**	**15,081**

12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები აღიარდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან	2,549	1,079
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	801	301
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	380	371
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	311	263
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	***4,041***	***2,014***
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	56	52
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**4,097**	**2,066**

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

მოძრაობა გადახდილი ავანსების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	2023	2022
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს	**52**	**278**
დამატებები	511	327
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა დაკავშირებული საქონლის და სერვისის მიღებისას	(491)	(502)
გადატანა სხვა საგადასახადო აქტივებში	(16)	(51)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს	**56**	**52**

13 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) ისინი ფლობილია 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 SPPI ტესტზე, მანამდე სანამ, ის არ იქნება გათვალისწინებული საკონტრაქტო პირობებში, როცა ეს მახასიათებლები იქნება მიღებული მიუხედავად იმისა მოხდება თუ არა შემდგომ კანონმდებლობაში ცვლილება.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	63	159
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**63**	**159**

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

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

14 საწესდებო კაპიტალი

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი უდრიდა 408,575 ათას ლარს, რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელიდან შეადგენდა 801 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერს: 343,575 ათასი ლარი, რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელიდან შეადგენდა 301 ათას ლარს). 2023 წელს კომპანიამ მფლობელისგან მიიღო 64,500 ათასი ლარის ფულადი შენატანები (2022: 92,235 ათასი ლარი).

15 ნასესხები სახსრები

ნასესხები სახსრების საწყისი აღიარდება რეალური ღირებულებით, ტრანზაქციის დანახარჯების გამოკლებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

იმ ნასესხების სახსრების 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. კომპანიამ მოახდინა ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნებადია განსაკუთრებული აქტივის მშენებლობასთან. კაპიტალიზაციის განაკვეთი იყო 10.63% (2022: 8.91%).

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

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ვადიანი სესხები	21,622	20,830
სულ ნასესხები სახსრები	**21,622**	**20,830**

კომპანიის სესხების ვალუტაში დენომინაცია შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სესხები დენომინირებული:		
- ევროში	21,622	20,830
სულ ნასესხები სახსრები	**21,622**	**20,830**

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
საიდანაც:		
- გრძელვადიანი	19,958	20,830
- მიმდინარე	1,664	-
სულ ნასესხები სახსრები	**21,622**	**20,830**

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“ (შენიშვნა 8).

საქართველოს ბანკისგან მიღებული სესხი გამოშვებულია საპროცენტო განაკვეთით 6 თვის ევროს IBOR+6.5% და დაფარვის თარიღია 2032 წლის 6 აგვისტო.

16 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

ქვედა ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის ანალიზი და ცვლილებები კომპანიის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში თითოეული წარდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებების ერთეულები წარდგენილია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების საფინანსო საქმიანობის ნაწილში:

	სესხები
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2022 წლის 1 იანვარს	**33,593**
ფულადი ნაკადები	
ძირი თანხის გადახდები	(8,543)
პროცენტის გადახდები	(2,234)
არაფულადი მოძრაობა	
საპროცენტო ხარჯი	2,488
კურსის კორექტირება	(4,474)
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბერს	**20,830**
ფულადი ნაკადები	
პროცენტის გადახდები	(1,961)
არაფულადი მოძრაობა	
საპროცენტო ხარჯი	2,088
კურსის კორექტირება	665
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბერს	**21,622**

17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები აღიარდება როდესაც მეორე მხარე შეასრულებს მის საკონტრაქტო ვალდებულებას და თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით და შემდგომ ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	8,313	9,281
მართვის საზღაური და გადასახდელი დარიცხვები	244	963
ძირითადი საშუალებების შეძენიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	276	217
ვალდებულებები ერთობლივი საწარმოს მიმართ კაპიტალის გასაზრდელად	41	29
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარის ვალდებულებები	11	17
სხვა ვალდებულებები და კრედიტორები	109	105
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	**8,994**	**10,612**
დარიცხული ხარჯები	32	37
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	10	18
სულ სხვა ვალდებულებები	**42**	**55**
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**9,036**	**10,667**

18 ადმინისტრაციული ხარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
სხვა გადასახადების ხარჯი, მოგებიდან გადასახადის გარდა	20	2,329	2,234
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	19	1,566	1,677
მმართველობის მომსახურების საზღაური და ხარჯები		1,017	943
კომუნალური ხარჯები		386	408
დაზღვევის ხარჯი		361	350
მომსახურებაზე დარიცხული ხარჯები		349	445
მებაღეობის და გამწვანების ხარჯები		254	17
უსაფრთხოების ხარჯი		238	205
ტრანსპორტირების ხარჯები		147	92
ძირითადი საშუალებების შეკეთება და მოვლა		86	73
პროფესიული მომსახურებები		82	36
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი		52	69
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		34	202
ბანკის საკომისიოები და მომსახურების ხარჯები		21	45
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8	77	468
პროექტის ზედამხედველობის ხარჯები		-	47
სხვა ხარჯები		149	236
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები		**7,148**	**7,547**

19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი

	2023	2022
ასახულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ხელფასები	1,155	1,179
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	172	175
ფულადი პრემიები დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის	130	263
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	24	22
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	85	38
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	**1,566**	**1,677**

20 სხვა გადასახადების ხარჯი, მოგებიდან გადასახადის გარდა

	2023	2022
ასახულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ქონების გადასახადის ხარჯი	2,230	2,137
მიწის გადასახადის ხარჯი	96	97
სხვა საგადასახადო ხარჯები	3	-
სულ სხვა გადასახადების ხარჯი, მოგებიდან გადასახადის გარდა	**2,329**	**2,234**

21 სხვა შემოსავალი

	2023	2022
საიჯარო შემოსავლები	118	243
მომწოდებლებზე დარიცხული ჯარიმები	10	27
სხვა	10	18
სულ სხვა შემოსავალი	**138**	**288**

22 სხვა ზარალები, წმინდა

	შენიშვნა	2023	2022
კურსთაშორის სხვაობიდან შემოსულობები ფულად აქტივებზე და ვალდებულებებზე, წმინდა		132	590
ზარალი ფინანსური იჯარის მოდიფიკაციიდან		(17,222)	-
ზარალი უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან, შემცირებული შემოსულობებით		(52)	(451)
წმინდა შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გასვლიდან		(3)	22
ზარალი ფინანსური იჯარის თავდაპირველი აღიარებიდან	11	-	(23,888)
სხვა არასაოპერაციო ზარალები		-	(28)
სულ სხვა ზარალები, წმინდა		**(17,145)**	**(23,755)**

23 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები, წმინდა

		2023	2022
ფინანსური შემოსავალი:			
შემოსულობა ნასესხები სახსრების თავდაპირველი აღიარებისას		-	4,474
სულ ფინანსური შემოსავალი		**-**	**4,474**
ფინანსური ხარჯები:			
საპროცენტო ხარჯი საბანკო ნასესხებ სახსრებზე		(2,088)	(1,794)
წმინდა საკურსო ზარალი უცხოურ ვალუტაში სესხებზე		(665)	-
საპროცენტო ხარჯი არადაკავშირებული მხარეებიდან ნასესხებ სახსრებზე		-	(694)
სულ ფინანსური ხარჯი		**(2,753)**	**(2,488)**
გამოკლებული: განსაკუთრებულ აქტივებზე კაპიტალიზირებული ფინანსური ხარჯები	8	2,088	2,488
სულ ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები, წმინდა		**(665)**	**4,474**

24 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები

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

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

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

24 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

შესაბამისობა სესხის პირობებთან. ჯგუფი ექვემდებარება მის სესხებთან დაკავშირებულ პირობებს. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დარღვეული ჰქონდა სესხის პირობები სესხის რამდენიმე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით. ამ პირობებთან შეუთავსებლობამ შესაძლოა გამოიწვიოს ბანკის მიერ კომპანიისთვის საკრედიტო ხაზიდან შემდგომ განატანზე უარის თქმა და მოთხოვნა რომ კომპანიამ მთლიანად დაფაროს კრედიტი დაგროვილ პროცენტთან და ჯარიმებთან ერთად (არსებობის შემთხვევაში).

კომპანიამ ბანკისგან დათმობის წერილი მიიღო, ბანკი დათანხმდა რომ კომპანიისგან არ მოითხოვს კრედიტის დაუყოვნებლივ გადახდას, შესაბამისად სესხები კლასიფიცირებულია მათი სახელშეკრულებო ვადების შესაბამისად.

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

უზრუნველყოფით დატვირთული და შეზღუდული აქტივები. 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის შემდეგი აქტივებია დატვირთული სესხის უზრუნველყოფით:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ძირითადი საშუალებები	109,931	84,532
სულ უზრუნველყოფით დატვირთული და შეზღუდული აქტივები	**109,931**	**84,532**

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.

25 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი ფუნქციაა რისკის ზღვრების დადგენა და იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ნებისმიერი განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

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

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

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

25 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი. მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს (“EIR”) ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოვებულ მნიშვნელობას.

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

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

25 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- 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, კომპანიის მიდგომა მთლიანად შეესაბამება ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტებას საკრედიტო გაუფასურებულ აქტივთან ერთად. ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტება რომელიც მოცემულია ზემოთ გამოიყენება კომპანიის ყველა ტიპის ფინანსური აქტივისათვის.

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

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

ზოგადად ECL მოდელი მოიცავს შემდეგი საკრედიტო რისკის პარამეტრების ჯამს: EAD, PD და LGD, რომლებიც განისაზღვრება როგორც ზემოთაა აღწერილი და დისკონტირება დღევანდელ ღირებულებამდე ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების პროგნოზებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო წლისთვის მთლიანი პერიოდის განმავლობაში ყოველი ერთეული განფენილობისთვის. ეს სამი კომპონენტი მრავლდება ერთმანეთზე და კორექტირდება აცილებადობის ალბათობით. (ე. ი. განფენილობა რომელიც გადაიხდება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის მდგომარეობაში იყო წინა თვეში). ეს ეფექტურად გამოითვლის ECL-ს მომავლის თითოეული პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება უკან საანგარიშგებო თარიღში და ჯამდება. ECL-ში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მიახლოებითი მნიშვნელობაა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ფინანსური გარანტიების და ნასესხები სახსრების 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. კომპანიამ განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. საწარმოს მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), რაც იძლევა მომდევნო წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს.

25 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საბაზრო რისკი. კომპანიას 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 იმერყევებს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიას აქვს განფენილობა ამ მერყეობების გავლენისადმი უცხოური ვალუტის კურსებში მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

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

	31 დეკემბერი 2023			31 დეკემბერი 2022		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	157,697	(956)	156,741	128,430	(1,642)	126,788
აშშ დოლარი	12	(6,893)	(6,881)	7	(8,626)	(8,619)
ევრო	23	(22,766)	(22,743)	22	(21,173)	(21,151)
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი	12	(1)	11	11	(1)	10
სულ	**157,744**	**(30,616)**	**127,128**	**128,470**	**(31,442)**	**97,028**

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

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა კომპანიის შესაბამისი საწარმოების სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

	2023	2022
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით (2022: 10%)	(688)	(862)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით (2022: 10%)	688	862
ევროს გამყარება 10%-ით (2022: 10%)	(2,274)	(2,115)
ევროს გაუფასურება 10%-ით (2022: 10%)	2,274	2,115
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გამყარება 10%-ით (2022: 10%)	1	1
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გაუფასურება 10%-ით (2022: 10%)	(1)	(1)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიას 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 გამოიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას. ხელმძღვანელობა ყოველდღიურ მონიტორინგს ახორციელებს და აწესებს ცდომილების ლიმიტის დონეებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებისათვის რომლებიც შესაძლოა რომ მოხდეს.

25 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქვედა ცხრილები აჯამებს კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის 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	4,104	-	153,640	-	-	157,744
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(8,994)	-	(1,664)	(9,345)	(10,613)	(30,616)
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება	**(4,890)**	**-**	**151,976**	**(9,345)**	**(10,613)**	**127,128**
2022 წლის 31 დეკემბერს						
სულ ფინანსური აქტივები	2,173	-	-	126,297	-	128,470
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(10,612)	-	-	(20,830)	-	(31,442)
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება	**(8,439)**	**-**	**-**	**105,467**	**-**	**97,028**

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ კომპანიას სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანიას აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე.

კომპანია 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.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. დაფარვის ვადის ცხრილებში მოცემული თანხები 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 6 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის თარიღით						
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	158	306	3,093	14,554	12,037	30,148
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	8,994	-	-	-	-	8,994
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**9,152**	**306**	**3,093**	**14,554**	**12,037**	**39,142**
ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის თარიღით						
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	158	287	1,360	14,236	14,991	31,032
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	10,612	-	-	-	-	10,612
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**10,770**	**287**	**1,360**	**14,236**	**14,991**	**41,644**

26 კაპიტალის მართვა

კომპანიის მიზნები კაპიტალის მართვისას არის კომპანიის უნარის დაცვა, რომ გააგრძელოს საქმიანობა, რათა უზრუნველყოს მფლობელისთვის სარგებელი და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის და შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა კაპიტალის ღირებულების შესამცირებლად. კაპიტალის სტრუქტურის შესანარჩუნებლად ან შესწორების მიზნით, კომპანიას შეუძლია შეცვალოს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები სესხის შემცირების მიზნით. კაპიტალის ოდენობა, რომელსაც კომპანია ფლობდა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეადგენდა 315,629 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 258,085 ათასი ლარი).

ამ ინდუსტრიაში მყოფი სხვა კომპანიების შესაბამისად, კომპანია 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.

ა) ლევერიჯის კოეფიციენტები

ლევერიჯის კოეფიციენტები შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
წმინდა ვალი	21,559	20,671
სულ საკუთარი კაპიტალი	294,070	237,414
მთლიანი კაპიტალი	**315,629**	**258,085**
ლევერიჯის კოეფიციენტები:		
წმინდა ვალი შეფარდებული სულ კაპიტალზე	7.3%	8.7%
წმინდა ვალი შეფარდებული მთლიან კაპიტალზე	6.8%	8.0%

(ბ) წმინდა ვალის შეჯერება:

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის მოძრაობის ანალიზი წარდგენილი პერიოდებისთვის.

		გამოკლებული:	
	ნასესხები სახსრები	ფული და ფულის ეკვივალენტები	სულ
წმინდა ვალი, 1 იანვარი 2022	**33,593**	**(739)**	**32,854**
ფულადი ნაკადები			
ფულადი ნაკადები, პროცენტის გარდა	(8,543)	89	(8,454)
გადახდილი პროცენტი	(2,234)	-	(2,234)
არაფულადი მოძრაობა			
დარიცხული პროცენტი	2,488	-	2,488
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	(4,474)	491	(3,983)
წმინდა ვალი, 31 დეკემბერი 2022	**20,830**	**(159)**	**20,671**
ფულადი ნაკადები			
ფულადი ნაკადები, პროცენტის გარდა	-	33	33
გადახდილი პროცენტი	(1,961)	-	(1,961)
არაფულადი მოძრაობა			
დარიცხული პროცენტი	2,088	-	2,088
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	665	63	728
წმინდა ვალი, 31 დეკემბერი 2023	**21,622**	**(63)**	**21,559**

27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

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

28 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	-	-	4,041	4,041	-	-	2,014	2,014
- მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	-	-	153,640	153,640	-	-	126,297	126,297
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	63	-	63	-	159	-	159
სულ ფინანსური აქტივები	**-**	**63**	**157,681**	**157,744**	**-**	**159**	**128,311**	**128,470**
ფინანსური ვალდებულებები								
- ნასესხები სახსრები	-	21,622	-	21,622	-	20,830	-	20,830
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	8,994	8,994	-	-	10,612	10,612
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**-**	**21,622**	**8,994**	**30,616**	**-**	**20,830**	**10,612**	**31,442**

28 რეალური ღირებულების გამჟღავნება (გაგრძელება)

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. არაკოტირებული ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით, ახალი ინსტრუმენტების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ. რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა ბაზრის შედარების მეთოდით, უძრავი ქონების ფასებზე საჯაროდ ხელმისაწვდომი მონაცემების საფუძველზე.

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.

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.

29 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

ოპერაციები მფლობელთან. ამ ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 76,000 ათასი ლარით და 76,375 ათასი ლარის შეტანა მფლობელის მიერ მოხდა ფულადი სახით.

სხვა მოვლენები. კომპანიამ 860 ათასი ლარის კაპიტალური შენატანი განახორციელა ერთობლივ საწარმოში, ფულადი სახით.

სესხები. 2024 წლის მაისში კომპანიამ მოახდინა საკრედიტო ხელშეკრულების განახლება რომელიც გულისხმობს ძირი თანხების დაფარვის გრაფიკის ცვლილებას რომელიც იწყება 2025 წლის მაისიდან ხოლო ვადა გადაიწია 2034 წლის აგვისტომდე.

შპს „თაბორი რიზორთსი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის **31** დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები:

1 შპს „თაბორი რიზორთსი“ და მისი საქმიანობა 5
2 კომპანიის საოპერაციო გარემო 5
3 მომზადების საფუძველი 7
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას 9
5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 10
6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები 11
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 13
8 ძირითადი საშუალებები 15
9 ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში 17
10 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისათვის 18
11 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან 19
12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 21
13 ფული და ფულის ეკვივალენტები 21
14 საწესდებო კაპიტალი 22
15 ნასესხები სახსრები 22
16 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება 23
17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 23
18 ადმინისტრაციული ხარჯები 24
19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი 24
20 სხვა გადასახადების ხარჯი, მოგებიდან გადასახადის გარდა 24
21 სხვა შემოსავალი 24
22 სხვა ზარალები, წმინდა 25
23 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები, წმინდა 25
24 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები 25
25 ფინანსური რისკის მართვა 26
26 კაპიტალის მართვა 31
27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 32
28 რეალური ღირებულების გამჟღავნება 32
29 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები 33

pwc

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „თაბორი რიზორთსის“ მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

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

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

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

მოსაზრების საფუძველი

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

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

დამოუკიდებლობა

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

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

pwc

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს დაგეგმილი აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტორული შემოწმებით გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ფაქტების შესახებ, მათ შორის აუდიტორის მიერ გამოვლენილი შიდა კონტროლის ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანების შესახებ.

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

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

18 სექტემბერი 2024
თბილისი, საქართველო

შპს „თაბორი რიზორთსი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

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

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	110,620	87,123
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	11	-	126,297
არამატერიალური აქტივები		-	53
ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში	9	10,305	10,278
კაპიტალური დანახარჯებისთვის გადახდილი ავანსები	10	50,693	45,131
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**171,618**	**268,882**
მოკლევადიანი აქტივები			
ფინანსური იჯარის მოთხოვნები	11	153,640	-
მარაგები		149	332
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	4,097	2,066
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	63	159
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**157,949**	**2,557**
სულ აქტივები		**329,567**	**271,439**
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	408,575	343,575
დაგროვილი ზარალი		(114,505)	(106,161)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**294,070**	**237,414**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულები			
ნასესხები სახსრები	15	19,958	20,830
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**19,958**	**20,830**
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	1,664	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	9,036	10,667
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		4,839	2,528
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**15,539**	**13,195**
სულ ვალდებულებები		**35,497**	**34,025**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**329,567**	**271,439**

დამტკიცებულია და ხელმოწერილია 2024 წლის 18 სექტემბერს.

გიორგი თორაძე
დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსების დირექტორი

5-30 გერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „თაბორი რიზორთსი“

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

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

	შენიშვნა	2023	2022
ფინანსური იჯარის შემოსავალი	11	16,680	14,697
სხვა შემოსავალი	21	138	288
ადმინისტრაციული ხარჯები	18	(7,148)	(7,547)
ძირითადი საშუალებების გაუფასურება	8	-	(64,878)
სხვა შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა	22	(17,145)	(23,755)
საოპერაციო ზარალი		**(7,475)**	**(81,195)**
ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები, წმინდა	23	(665)	4,474
საქმიანობის შედეგების წილი წილობრივი მეთოდის გამოყენებით აღრიცხულ ერთობლივ საწარმოში	9	(204)	150
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(8,344)**	**(76,571)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		**(8,344)**	**(76,571)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული ზარალი		**(8,344)**	**(76,571)**

შპს „თაბორი რიზორთსი“

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

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

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი **2022** წლის **1** იანვრის მდგომარეობით		**251,075**	**(29,590)**	**221,485**
ოპერაციები მფლობელთან:				
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	14	92,500	-	92,500
სულ ტრანზაქციები მფლობელთან		**92,500**	**-**	**92,500**
სრული ზარალი:				
წლის ზარალი		-	(76,571)	(76,571)
სულ **2022** წლის სრული ზარალი		**-**	**(76,571)**	**(76,571)**
ნაშთი **2022** წლის **31** დეკემბერის მდგომარეობით		**343,575**	**(106,161)**	**237,414**
ოპერაციები მფლობელთან:				
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	14	65,000	-	65,000
სულ ტრანზაქციები მფლობელთან		**65,000**	**-**	**65,000**
სრული ზარალი:				
წლის ზარალი		-	(8,344)	(8,344)
სულ **2023** წლის სრული ზარალი		**-**	**(8,344)**	**(8,344)**
ნაშთი **2023** წლის **31** დეკემბერის მდგომარეობით		**408,575**	**(114,505)**	**294,070**

5-30 გერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „თაბორი რიზორთსი“

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

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

	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებისგან გადახდების მიღება (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		-	435
მომწოდებლებისთვის გადახდილი თანხები (საქონლისა და მომსახურების გადასახადის ჩათვლით).		(4,126)	(4,271)
დაქირავებულ პირთათვის გადახდილი თანხები (საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით)		(1,366)	(1,606)
შემოსავლების სამსახურიდან დაბრუნებული აქტივები		10,291	9,351
სხვა გადასახადების გადახდა, მოგების გადასახადის გარდა		(2,676)	(1,081)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლის გადახდების მიღება		298	734
ოპერაციებში მიღებული ფულადი სახსრები		**2,421**	**3,562**
ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი		(1,961)	(2,234)
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**460**	**1,328**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გადახდები ქონების მშენებლობისთვის (დღგ-ს ჩათვლით)		(63,048)	(78,427)
ძირითადი საშუალებების შეძენა (დღგ-ს ჩათვლით)		(1,779)	(6,449)
არსებულ ერთობლივ საწარმოში კაპიტალური შენატანი		(219)	(301)
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		53	68
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(64,993)**	**(85,109)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მეწილის კაპიტალური შენატანები აქციების გამოშვების გარეშე	14	64,500	92,235
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან		-	22,128
ნასესხები სახსრების დაფარვა		-	(30,671)
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**64,500**	**83,692**
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(63)	(491)
ფულისა და ფულის ეკვივალენტების წმინდა შემცირება		**(96)**	**(580)**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	13	159	739
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	13	**63**	**159**

1 შპს „თაბორი რიზორთსი“ და მისი საქმიანობა

ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „თაბორი რიზორთს“-ისთვის („კომპანია“).

კომპანია დაარსდა 2016 წლის 27 აპრილს ''საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ მიერ და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“, სარეგისტრაციო ნომრით: 405147755.

2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას 100%-ით ფლობდა შპს ''საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი“. 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უშუალო მშობელი კომპანია იყო საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (GTDF), საბოლოო მშობელი კომპანია იყო საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუ“, ხოლო საბოლოო ბენეფიციარი მფლობელი იყო ბატონი უტა ივანიშვილი.

საწარმოს უშუალო მშობელი საწარმო წარადგენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ხელმისაწვდომია საჯარო გამოყენებისთვის და შეესაბამება ფასს-ს.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის მაღალი კლასის ლუქს სასტუმრო Paragraph Tabori Resort & Golf, Autograph Collection in Tbilisi (თაბორის მთაზე), საქართველო მშენებლობა და ოპერირება. ამ მიზნით, კომპანიამ შეიძინა მიწის ნაკვეთები და სასტუმროს, გოლფის კორტისა და სხვა შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის პროცესშია. სასტუმროს ოპერაციების დაწყება დაგეგმილია 2025 წელს.

2018 წლის 20 დეკემბერს, შპს ''პარაგრაფ თაბორი რიზორთსმა“ (ყოფილი შპს Tabori Resorts Asset Management), საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულმა კომპანიამ ხელი მოაწერა ლიცენზიის ხელშეკრულებას Global Hospitality Licensing S.A.R.L-თან (Marriott International) შეზღუდულ, არაექსკლუზიურ უფლებაზე, გამოეყენებინა სალიცენზიო ნიშანი და მარიოტის საერთაშორისო სისტემა სასტუმროს ოპერირებისთვის.

დამატებით, 2022 წლის იანვარში, კომპანიამ ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ შენობის ნაწილის, მიწის ნაკვეთის და სხვა აქტივების იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით. (შენიშვნა 11).

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

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

თანხების დამრგვალება. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში და მის ახსნა-განმარტებით შენიშვნებში წარმოდგენილი ყველა თანხა უახლოეს ათას ქართულ ლარამდე არის დამრგვალებული, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2 კომპანიის საოპერაციო გარემო

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

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

2 კომპანიის საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

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. კომპანიაზე მნიშვნელოვანი პირდაპირი გავლენა არ აქვს უკრაინაში, რუსეთსა და ბელარუსში მიმდინარე მოვლენებს.

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

3 მომზადების საფუძველი

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

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

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

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული კომპანიის სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან დანახარჯი / „სხვა შემოსულობები/(დანახარჯები), წმინდა“. სესხებთან და ფულის და ფულის ეკვივალენტებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „ფინანსური შემოსავალის“ ან „ფინანსური ხარჯების“ მუხლებში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „სხვა შემოსულობები/(ხარჯები), წმინდა“ მუხლში. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით

გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით.

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

არაფულადი მუხლები რომლებიც რეალური ღირებულებითაა შეფასებული უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშდება უცხოური ვალუტის კურსების გამოყენებით იმ თარიღისათვის როდესაც რეალური ღირებულება განისაზღვრა. უცხოური ვალუტის კურსების ცვლილების გავლენა არაფულად მუხლებზე, რომლებიც შეფასებულია რეალური ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, აღირიცხება როგორც რეალური ღირებულების მოგება ან ზარალის ნაწილი.

უცხოურ ვალუტაში ნაშთების გადაანგარიშებისთვის შემდეგი ძირითადი საკურსო განაკვეთები იყო გამოყენებული:

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

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

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

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

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

ფუნქციონირებადობის დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა ფუნქციონირებადობის დაშვების საფუძველზე. ამ დაშვების გაკეთებისას ხელმძღვანელობამ იხელმძღვანელა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობით, მიმდინარე გეგმებით და ფინანსურ რესურსებზე წვდომით და გაანალიზა მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გავლენა კომპანიის ოპერაციებზე.

კომპანიას არ შექმნია სირთულეები ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებით რადგან მფლობელისგან მუდმივად იღებს ფინანსურ მხარდაჭერას. კომპანიის საწესდებო კაპიტალი კვლავ გაიზარდა ანგარიშგების შემდეგ პერიოდში (შენიშვნა 29).

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების თავდაპირველი აღიარება. კომპანია ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ოპერაციებს 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.

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

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 კომპანიისთვის. 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 11 ათასი ლარით ზრდა ან 11 ათასი ლარით კლება (2022: 47 ათასი ლარით ზრდა ან 47 ათასი ლარით კლება).

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული ახალი და გადასინჯული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2023 წლის 1 იანვარს:

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

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

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

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

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

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

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

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

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

ცვლილებებს არ აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები

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

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

ცვლილებები ფასს 16-ში იჯარა: საიჯარო ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

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. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. 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 ინტერესებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი.

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

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

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

შპს „თაბორი რიზორთსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

ამჟამად კომპანია აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარეები
ქონების მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები	10	-	4	-
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	11	-	-	153,640
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	12	801	-	-
მოთხოვნები მარაგის გაყიდვიდან	12	-	2	276
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებიდან	12	-	-	72
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	12	-	-	120
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	-	45	-
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	17	-	(140)	(6)
ვალდებულებები შეძენილი ძირითადი საშუალებებიდან	17	-	(18)	(17)
მართვის საზღაური და გადასახდელი დარიცხვები	17	(109)	(23)	(112)
ერთობლივ საწარმოში კაპიტალის გაზრდის ვალდებულება	17	-	(41)	-
სხვა ვალდებულებები		-	(4)	(3)

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარეები
ქონების მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები	10	-	216	-
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	10	-	-	126,297
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	11	301	-	-
მოთხოვნები მარაგის გაყიდვიდან	12	-	-	233
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებიდან	12	-	4	1,079
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	12	-	-	112
საოპერაციო ხარჯებისთვის გადახდილი ავანსი	12	-	6	1
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	-	57	-
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	17	-	(966)	(3)
ვალდებულებები შეძენილი ძირითადი საშუალებებიდან	17	-	(3)	(17)
მართვის საზღაური და გადასახდელი დარიცხვები	17	(69)	(2)	(892)
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარის ვალდებულებები	17	-	(7)	-
ერთობლივ საწარმოში კაპიტალის გაზრდის ვალდებულება	17	-	(29)	-
სხვა ვალდებულებები		-	-	(5)

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარეები
საქმიანობის შედეგების წილი ერთობლივ საწარმოში	9	-	-	(204)	-
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან	11	-	-	-	16,680
მართვის საზღაური და დარიცხვები	18	(415)	(233)	-	(369)
მომსახურების დარიცხვის ხარჯი	18	-	(254)	-	(26)
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	18	-	(21)	-	-
მებაღეობის და გამწვანების ხარჯები	18	-	-	-	(3)
სხვა ხარჯები	18	-	13	-	-
სხვა არასაოპერაციო იჯარის შემოსავალი	21	-	118	-	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	21	-	8	-	2
წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან	22	-	-	-	46

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარეები
საქმიანობის შედეგების წილი ერთობლივ საწარმოში	9	-	-	150	-
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან	11	-	-	-	14,697
მართვის საზღაური და დარიცხვები	18	(334)	(201)	-	(408)
მომსახურების დარიცხვის ხარჯი	18	-	(353)	-	(17)
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	18	-	(33)	-	(2)
მებაღეობის და გამწვანების ხარჯები	18	-	-	-	(15)
სხვა ხარჯები	18	-	-	-	(12)
სხვა არასაოპერაციო იჯარის შემოსავალი	21	-	187	-	56
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	21	-	2	-	16
წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან	22	-	-	-	46

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობაში შედის კომპანიის დირექტორი. ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება შედგება დარიცხული ხელფასებისა და ბონუსებისგან.

	2023	2022
მოკლევადიანი გასამრჯელოები::		
- ხელფასი	145	122
- ბონუსები	38	156
- ჯანმრთელობის დაზღვევა	2	2
- სახელწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	-	3
სულ ძირითადი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება	**185**	**283**

8 ძირითადი საშუალებები

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

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე მინიშნება. თუ ასეთი ინდიკატორი არსებობს, ხელმძღვანელობა გამოითვლის ანაზღაურებად ღირებულებას.

სხვა ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ ნარჩენ ღირებულებაზე შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
მანქანა-დანადგარები	5-15 წელი
ავტომობილები	5-15 წელი
ავეჯი და მოწყობილობები	5-15 წელი
კომპიუტერები და აღჭურვილობა	5 წლამდე
სხვა აქტივები	

2022 წლის 1 იანვარს კომპანია ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნებს აღიარებს როგორც გადატანას ძირითადი საშუალებების კატეგორიიდან (შენიშვნა 11).

ძირითადი საშუალებები (მიწა, შენობები და დაუმთავრებელი მშენებლობა) შეზღუდულია საკრედიტო ხაზის შეთანხმებით სს „საქართველოს ბანკთან“ როგორც სესხის უზრუნველყოფით დატვირთული (შენიშვნა 15).

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). კომპანია დათანხმდა ფინანსური გარანტიის გაცემას სხვა დაკავშირებულ მხარეზე და უზრუნველყოფით დატვირთა მისი ქონება (შენიშვნა 24).

ხელმძღვანელობამ გამოავლინა გაუფასურების ინდიკატორები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და წინასწარი ანალიზით, საწარმოს ძირითადი საშუალებების ანაზღაურებადი ღირებულება მნიშვნელოვნად განსხვავდება მისი საბალანსო ღირებულებისგან. ხელმძღვანელობამ გადაწყვიტა გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი ექსპერტის, შპს „იუ ეიჩ ვაის“ დაქირავება, რათა განისაზღვროს ანაზღაურებადი ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის.

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

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

შემოსავლის მიდგომა (გამოყენების ღირებულება) უარყოფით მიმდინარე ღირებულებას აჩვენებს.

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

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

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

CGU-ს საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 130,522 ათას ლარს, რაც მის ანაზღაურებად ღირებულება 65,644 ათას ლარზე მეტია და 64,878 ათასი ლარის გაუფასურების ზარალი აღიარდა მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. რეალური ღირებულების შეფასება თავსდება რეალური ღირებულების მესამე კატეგორიაში, გამოყენებულ ამოსავალ მონაცემებსა და შეფასების ტექნიკაზე დაყრდნობით.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ხელმძღვანელობას არ გამოუვლენია გაუფასურების ინდიკატორები.

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	10,028	354	3,321	1,161	1,800	1,276	5,527	209,379	232,846
დამატებები	-	-	60	92	42	10	2,778	53,631	56,613
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	-	-	-	-	-	-	2,488	2,488
გასვლები	-	-	-	(16)	-	(3)	(30)	(253)	(302)
ჩამოწერები	-	-	-	-	-	(9)	-	(120)	(129)
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	116,227	2,926	-	7,351	-	580	(127,084)	-
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში	(1,034)	(116,581)	(4,705)	(235)	(9,139)	(1,222)	(4,732)		- (137,648)
2022 წლის 31 დეკემბერს	**8,994**	**-**	**1,602**	**1,002**	**54**	**52**	**4,123**	**138,041**	**153,868**
დამატებები	-	-	61	308	1	4	1,509	47,629	49,512
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	-	-	-	-	-	-	2,088	2,088
გასვლები	-	-	-	-	(11)	-	(7)	(239)	(257)
ჩამოწერები	-	-	-	(29)	-	-	-	(331)	(360)
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში	-	-	-	13	(42)		- (3,633)	(23,748)	(27,410)
2023 წლის 31 დეკემბერს	**8,994**	**-**	**1,663**	**1,294**	**2**	**56**	**1,992**	**163,440**	**177,441**

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

დაგროვილი ცვეთის ხარჯები									
2022 წლის 1 იანვარს	-	(149)	(1,909)	(389)	(542)	(343)	(292)	-	(3,624)
წლის ცვეთის ხარჯი	-	-	(288)	(133)	-	(11)	(36)	-	(468)
გასვლები	-	-	-	10	-	2	-	-	12
ჩამოწერები	-	-	-	-	-	8	-	-	8
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	149	880	84	542	306	244	-	2,205
2022 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**-**	**(1,317)**	**(428)**	**-**	**(38)**	**(84)**	**-**	**(1,867)**
წლის ცვეთის ხარჯი	-	-	(8)	(93)	-	(1)	(3)	-	(105)
ჩამოწერები	-	-	-	29	-	-	-	-	29
2023 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**-**	**(1,325)**	**(492)**	**-**	**(39)**	**(87)**	**-**	**(1,943)**
დაგროვილი გაუფასურების ზარალები									
2022 წლის 1 იანვარს	-	-	-	-	-	-	-	-	-
წლის გაუფასურების ზარალი	-	-	(285)	(574)	-	(14)	(1,502)	(62,503)	(64,878)
2022 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**-**	(285)	(574)	-	(14)	(1,502)	(62,503)	(64,878)
2023 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**-**	**(285)**	**(574)**	**-**	**(14)**	**(1,502)**	**(62,503)**	**(64,878)**
საბალანსო ღირებულება									
2022 წლის 1 იანვარს	10,028	205	1,412	772	1,258	933	5,235	209,379	229,222
2022 წლის 31 დეკემბერს	**8,994**	**-**	**-**	**-**	**54**	**-**	**2,537**	**75,538**	**87,123**
2023 წლის 31 დეკემბერს	**8,994**	**-**	**53**	**228**	**2**	**3**	**403**	**100,937**	**110,620**

(*) - დაუმთავრებელი მშენებლობა მოიცავს სასტუმრო ქონების მშენებლობას თაბორის მთაზე, თბილისი, საქართველო. მშენებლობის დასრულებისას, აქტივები გადავა შენობების კატეგორიაში.

9 ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში

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

კომპანიის 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 ტრანსპორტის მომსახურება	33.0%	33.0%	წილობრივი

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს ერთობლივ საწარმოში ინვესტიციების საბალანსო ღირებულების მოძრაობას:

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

9 ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში (გაგრძელება)

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 (ზარალი)/მოგება	(617)	455
სულ წლის სრული (ზარალი)/მოგება	**(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)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან	295	912

10 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისათვის

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ქონების მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები	50,275	43,930
ძირითადი საშუალებების შეძენისთვის გადახდილი ავანსები	418	1,201
სულ გადახდილი ავანსები კაპიტალური დანახარჯებისთვის, წმინდა	**50,693**	**45,131**

კაპიტალური დანახარჯისათვის გაცემული ავანსების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	გაცემული ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	გაცემული ავანსები ძირითადი საშუალებების შეძენისათვის	გაცემული ავანსები სხვა აქტივებისთვის	სულ
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარი 2022	**21,553**	**846**	**-**	**22,399**
დამატებები	54,354	5,507	235	60,096
აღიარების შეწყვეტა საქონლის არ მომსახურების მიღებისას	(13,440)	(4,678)	(226)	(18,344)
აღიარების შეწყვეტა შესაბამისი ვალდებულებების ურთიერთჩათვლისას	(17,046)	(4)	-	(17,050)
გადატანა სხვა საგადასახადო აქტივებში	(1,917)	(200)	(9)	(2,126)
გამოუყენებელი თანხების კომპენსირება	(120)	(245)	-	(365)
უიმედო ნაშთების ჩამოწერა	-	(25)	-	(25)
გადაანგარიშება წარსადგენ ვალუტაში	546	-	-	546
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2022	**43,930**	**1,201**	**-**	**45,131**
დამატებები	30,033	1,764	50	31,847
აღიარების შეწყვეტა საქონლის არ მომსახურების მიღებისას	(21,208)	(1,889)	(46)	(23,143)
გადატანა სხვა საგადასახადო აქტივებში	(2,480)	(5)	(4)	(2,489)
გამოუყენებელი თანხების კომპენსირება	-	(653)	-	(653)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2023	**50,275**	**418**	**-**	**50,693**

11 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან

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

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

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

2022 წლის იანვარში, კომპანიამ ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ მიწის ნაწილის, შენობის და მოძრავი ქონების 2 წლით იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით. 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შეთანხმებული ვადა გახანგრძლივდა ერთი წლით, რამაც მოდიფიკაცია გამოიწვია. დამატებით, 2023 წლის 31 დეკემბერს, იჯარით გაცემული ქონებისთვის კომპანიის მიერ შეძენილი აქტივები გადავიდა ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნების კატეგორიაში.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

	1 წელი	2 წელი	3 წელი	4 წელი	5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
არადისკონტირებული ფინანსური იჯარის გადახდების მოთხოვნები	173,488	-	-	-	-	-	**173,488**
გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი	(19,848)	-	-	-	-	-	**(19,848)**
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	**153,640**	-	-	-	-	-	**153,640**

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

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

	2023	2022
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან	16,680	14,697
მოდიფიკაციის ზარალი	(17,222)	-
ზარალი ფინანსური იჯარის თავდაპირველი აღიარებისას	-	(23,888)

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

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

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნულის ტოლია (2022 წლის 31 დეკემბერი: ნული).

11 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან (გაგრძელება)

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

	2023	2022
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:		
- შენობები	127,376	106,967
- ავეჯი და მოწყობილობები	10,533	8,386
- დანადგარები და აღჭურვილობა	963	4,317
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	1,671	1,121
- მიწა	4,789	949
- ავტომობილები	206	215
- სხვა აქტივები	8,102	4,342
სულ მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**153,640**	**126,297**

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

უზრუნველყოფის ეფექტი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

	ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები		არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები	
	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:				
- შენობები	-	-	127,376	111,410
- ავეჯი და მოწყობილობები	-	-	10,533	5,214
- დანადგარები და აღჭურვილობა	963	1,034	-	-
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	-	-	1,671	428
- მიწა	-	-	4,789	2,415
- ავტომობილები	206	221	-	-
- სხვა აქტივები	-	-	8,102	7,616
სულ	**1,169**	**1,255**	**152,471**	**127,083**

უზრუნველყოფის ეფექტი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

	ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები		არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები	
	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:				
- შენობები	106,967	113,867	-	-
- ავეჯი და მოწყობილობები	-	-	8,386	6,884
- დანადგარები და აღჭურვილობა	-	-	4,317	3,161
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	-	-	1,121	672
- მიწა	949	1,034	-	-
- ავტომობილები	-	-	215	117
- სხვა აქტივები	-	-	4,342	4,247
სულ	**107,916**	**114,901**	**18,381**	**15,081**

12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები აღიარდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან	2,549	1,079
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	801	301
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	380	371
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	311	263
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	***4,041***	***2,014***
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	56	52
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**4,097**	**2,066**

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

მოძრაობა გადახდილი ავანსების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	2023	2022
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს	**52**	**278**
დამატებები	511	327
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა დაკავშირებული საქონლის და სერვისის მიღებისას	(491)	(502)
გადატანა სხვა საგადასახადო აქტივებში	(16)	(51)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს	**56**	**52**

13 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) ისინი ფლობილია 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 SPPI ტესტზე, მანამდე სანამ, ის არ იქნება გათვალისწინებული საკონტრაქტო პირობებში, როცა ეს მახასიათებლები იქნება მიღებული მიუხედავად იმისა მოხდება თუ არა შემდგომ კანონმდებლობაში ცვლილება.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	63	159
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**63**	**159**

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

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

14 საწესდებო კაპიტალი

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი უდრიდა 408,575 ათას ლარს, რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელიდან შეადგენდა 801 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერს: 343,575 ათასი ლარი, რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელიდან შეადგენდა 301 ათას ლარს). 2023 წელს კომპანიამ მფლობელისგან მიიღო 64,500 ათასი ლარის ფულადი შენატანები (2022: 92,235 ათასი ლარი).

15 ნასესხები სახსრები

ნასესხები სახსრების საწყისი აღიარდება რეალური ღირებულებით, ტრანზაქციის დანახარჯების გამოკლებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

იმ ნასესხების სახსრების 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. კომპანიამ მოახდინა ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნებადია განსაკუთრებული აქტივის მშენებლობასთან. კაპიტალიზაციის განაკვეთი იყო 10.63% (2022: 8.91%).

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

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ვადიანი სესხები	21,622	20,830
სულ ნასესხები სახსრები	**21,622**	**20,830**

კომპანიის სესხების ვალუტაში დენომინაცია შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სესხები დენომინირებული:		
- ევროში	21,622	20,830
სულ ნასესხები სახსრები	**21,622**	**20,830**

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
საიდანაც:		
- გრძელვადიანი	19,958	20,830
- მიმდინარე	1,664	-
სულ ნასესხები სახსრები	**21,622**	**20,830**

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“ (შენიშვნა 8).

საქართველოს ბანკისგან მიღებული სესხი გამოშვებულია საპროცენტო განაკვეთით 6 თვის ევროს IBOR+6.5% და დაფარვის თარიღია 2032 წლის 6 აგვისტო.

16 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

ქვედა ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის ანალიზი და ცვლილებები კომპანიის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში თითოეული წარდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებების ერთეულები წარდგენილია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების საფინანსო საქმიანობის ნაწილში:

	სესხები
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2022 წლის 1 იანვარს	**33,593**
ფულადი ნაკადები	
ძირი თანხის გადახდები	(8,543)
პროცენტის გადახდები	(2,234)
არაფულადი მოძრაობა	
საპროცენტო ხარჯი	2,488
კურსის კორექტირება	(4,474)
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბერს	**20,830**
ფულადი ნაკადები	
პროცენტის გადახდები	(1,961)
არაფულადი მოძრაობა	
საპროცენტო ხარჯი	2,088
კურსის კორექტირება	665
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბერს	**21,622**

17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები აღიარდება როდესაც მეორე მხარე შეასრულებს მის საკონტრაქტო ვალდებულებას და თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით და შემდგომ ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	8,313	9,281
მართვის საზღაური და გადასახდელი დარიცხვები	244	963
ძირითადი საშუალებების შეძენიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	276	217
ვალდებულებები ერთობლივი საწარმოს მიმართ კაპიტალის გასაზრდელად	41	29
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარის ვალდებულებები	11	17
სხვა ვალდებულებები და კრედიტორები	109	105
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	**8,994**	**10,612**
დარიცხული ხარჯები	32	37
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	10	18
სულ სხვა ვალდებულებები	**42**	**55**
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**9,036**	**10,667**

18 ადმინისტრაციული ხარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
სხვა გადასახადების ხარჯი, მოგებიდან გადასახადის გარდა	20	2,329	2,234
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	19	1,566	1,677
მმართველობის მომსახურების საზღაური და ხარჯები		1,017	943
კომუნალური ხარჯები		386	408
დაზღვევის ხარჯი		361	350
მომსახურებაზე დარიცხული ხარჯები		349	445
მებაღეობის და გამწვანების ხარჯები		254	17
უსაფრთხოების ხარჯი		238	205
ტრანსპორტირების ხარჯები		147	92
ძირითადი საშუალებების შეკეთება და მოვლა		86	73
პროფესიული მომსახურებები		82	36
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი		52	69
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		34	202
ბანკის საკომისიოები და მომსახურების ხარჯები		21	45
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8	77	468
პროექტის ზედამხედველობის ხარჯები		-	47
სხვა ხარჯები		149	236
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები		**7,148**	**7,547**

19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი

	2023	2022
ასახულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ხელფასები	1,155	1,179
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	172	175
ფულადი პრემიები დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის	130	263
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	24	22
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	85	38
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	**1,566**	**1,677**

20 სხვა გადასახადების ხარჯი, მოგებიდან გადასახადის გარდა

	2023	2022
ასახულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ქონების გადასახადის ხარჯი	2,230	2,137
მიწის გადასახადის ხარჯი	96	97
სხვა საგადასახადო ხარჯები	3	-
სულ სხვა გადასახადების ხარჯი, მოგებიდან გადასახადის გარდა	**2,329**	**2,234**

21 სხვა შემოსავალი

	2023	2022
საიჯარო შემოსავლები	118	243
მომწოდებლებზე დარიცხული ჯარიმები	10	27
სხვა	10	18
სულ სხვა შემოსავალი	**138**	**288**

22 სხვა ზარალები, წმინდა

	შენიშვნა	2023	2022
კურსთაშორის სხვაობიდან შემოსულობები ფულად აქტივებზე და ვალდებულებებზე, წმინდა		132	590
ზარალი ფინანსური იჯარის მოდიფიკაციიდან		(17,222)	-
ზარალი უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან, შემცირებული შემოსულობებით		(52)	(451)
წმინდა შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გასვლიდან		(3)	22
ზარალი ფინანსური იჯარის თავდაპირველი აღიარებიდან	11	-	(23,888)
სხვა არასაოპერაციო ზარალები		-	(28)
სულ სხვა ზარალები, წმინდა		**(17,145)**	**(23,755)**

23 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები, წმინდა

	2023	2022
ფინანსური შემოსავალი:		
შემოსულობა ნასესხები სახსრების თავდაპირველი აღიარებისას	-	4,474
სულ ფინანსური შემოსავალი	**-**	**4,474**
ფინანსური ხარჯები:		
საპროცენტო ხარჯი საბანკო ნასესხებ სახსრებზე	(2,088)	(1,794)
წმინდა საკურსო ზარალი უცხოურ ვალუტაში სესხებზე	(665)	-
საპროცენტო ხარჯი არადაკავშირებული მხარეებიდან ნასესხებ სახსრებზე	-	(694)
სულ ფინანსური ხარჯი	**(2,753)**	**(2,488)**
გამოკლებული: განსაკუთრებულ აქტივებზე კაპიტალიზირებული ფინანსური ხარჯები	8 2,088	2,488
სულ ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები, წმინდა	**(665)**	**4,474**

24 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები

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

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

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

24 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

შესაბამისობა სესხის პირობებთან. ჯგუფი ექვემდებარება მის სესხებთან დაკავშირებულ პირობებს. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დარღვეული ჰქონდა სესხის პირობები სესხის რამდენიმე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით. ამ პირობებთან შეუთავსებლობამ შესაძლოა გამოიწვიოს ბანკის მიერ კომპანიისთვის საკრედიტო ხაზიდან შემდგომ განატანზე უარის თქმა და მოთხოვნა რომ კომპანიამ მთლიანად დაფაროს კრედიტი დაგროვილ პროცენტთან და ჯარიმებთან ერთად (არსებობის შემთხვევაში).

კომპანიამ ბანკისგან დათმობის წერილი მიიღო, ბანკი დათანხმდა რომ კომპანიისგან არ მოითხოვს კრედიტის დაუყოვნებლივ გადახდას, შესაბამისად სესხები კლასიფიცირებულია მათი სახელშეკრულებო ვადების შესაბამისად.

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

უზრუნველყოფით დატვირთული და შეზღუდული აქტივები. 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის შემდეგი აქტივებია დატვირთული სესხის უზრუნველყოფით:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ძირითადი საშუალებები	109,931	84,532
სულ უზრუნველყოფით დატვირთული და შეზღუდული აქტივები	**109,931**	**84,532**

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.

25 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი ფუნქციაა რისკის ზღვრების დადგენა და იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ნებისმიერი განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

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

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

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

25 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი. მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს (“EIR”) ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოვებულ მნიშვნელობას.

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

ECL-ები რომლებიც ხელმძვანელობის მიერ ფასდება ამ ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის არის მოცემული დროის მომენტის შეფასება, და არა მთლიანი ციკლის შეფასება რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება მარეგულირებელი მიზნებისათვის. შეფასებები ითვალისწინებს *პროსპექტულ ინფორმაციას* რაც ნიშნავს რომ ECL ასახავს ვითარებების სამუალო შეწონილ ალბათობას მაკროეკონომიკური ცვლადებისა რომლებმაც შეიძლება იმოქმედონ საკრედიტო რისკზე.

25 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- 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, კომპანიის მიდგომა მთლიანად შეესაბამება ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტებას საკრედიტო გაუფასურებულ აქტივთან ერთად. ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტება რომელიც მოცემულია ზემოთ გამოიყენება კომპანიის ყველა ტიპის ფინანსური აქტივისათვის.

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

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

ზოგადად ECL მოდელი მოიცავს შემდეგი საკრედიტო რისკის პარამეტრების ჯამს: EAD, PD და LGD, რომლებიც განისაზღვრება როგორც ზემოთაა აღწერილი და დისკონტირება დღევანდელ ღირებულებამდე ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების პროგნოზებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო წლისთვის მთლიანი პერიოდის განმავლობაში ყოველი ერთეული განფენილობისთვის. ეს სამი კომპონენტი მრავლდება ერთმანეთზე და კორექტირდება აცილებადობის ალბათობით. (ე. ი. განფენილობა რომელიც გადაიხდება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის მდგომარეობაში იყო წინა თვეში). ეს ეფექტურად გამოითვლის ECL-ს მომავლის თითოეული პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება უკან საანგარიშგებო თარიღში და ჯამდება. ECL-ში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მიახლოებითი მნიშვნელობაა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ფინანსური გარანტიების და ნასესხები სახსრების 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. კომპანიამ განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. საწარმოს მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), რაც იძლევა მომდევნო წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს.

25 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საბაზრო რისკი. კომპანიას 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. კომპანიას აქვს განფენილობა ამ მერყეობების გავლენისადმი უცხოური ვალუტის კურსებში მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

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

	31 დეკემბერი 2023			31 დეკემბერი 2022		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	157,697	(956)	156,741	128,430	(1,642)	126,788
აშშ დოლარი	12	(6,893)	(6,881)	7	(8,626)	(8,619)
ევრო	23	(22,766)	(22,743)	22	(21,173)	(21,151)
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი	12	(1)	11	11	(1)	10
სულ	**157,744**	**(30,616)**	**127,128**	**128,470**	**(31,442)**	**97,028**

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

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა კომპანიის შესაბამისი საწარმოების სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

	2023	2022
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით (2022: 10%)	(688)	(862)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით (2022: 10%)	688	862
ევროს გამყარება 10%-ით (2022: 10%)	(2,274)	(2,115)
ევროს გაუფასურება 10%-ით (2022: 10%)	2,274	2,115
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გამყარება 10%-ით (2022: 10%)	1	1
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გაუფასურება 10%-ით (2022: 10%)	(1)	(1)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიას 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 გამოიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას. ხელმძღვანელობა ყოველდღიურ მონიტორინგს ახორციელებს და აწესებს ცდომილების ლიმიტის დონეებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებისათვის რომლებიც შესაძლოა რომ მოხდეს.

25 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქვედა ცხრილები აჯამებს კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის 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	4,104	-	153,640	-	-	157,744
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(8,994)	-	(1,664)	(9,345)	(10,613)	(30,616)
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება	**(4,890)**	**-**	**151,976**	**(9,345)**	**(10,613)**	**127,128**
2022 წლის 31 დეკემბერს						
სულ ფინანსური აქტივები	2,173	-	-	126,297	-	128,470
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(10,612)	-	-	(20,830)	-	(31,442)
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება	**(8,439)**	**-**	**-**	**105,467**	**-**	**97,028**

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ კომპანიას სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანიას აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე.

კომპანია 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.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. დაფარვის ვადის ცხრილებში მოცემული თანხები 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 6 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის თარიღით						
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	158	306	3,093	14,554	12,037	30,148
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	8,994	-	-	-	-	8,994
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**9,152**	**306**	**3,093**	**14,554**	**12,037**	**39,142**
ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის თარიღით						
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	158	287	1,360	14,236	14,991	31,032
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	10,612	-	-	-	-	10,612
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**10,770**	**287**	**1,360**	**14,236**	**14,991**	**41,644**

26 კაპიტალის მართვა

კომპანიის მიზნები კაპიტალის მართვისას არის კომპანიის უნარის დაცვა, რომ გააგრძელოს საქმიანობა, რათა უზრუნველყოს მფლობელისთვის სარგებელი და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის და შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა კაპიტალის ღირებულების შესამცირებლად. კაპიტალის სტრუქტურის შესანარჩუნებლად ან შესწორების მიზნით, კომპანიას შეუძლია შეცვალოს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები სესხის შემცირების მიზნით. კაპიტალის ოდენობა, რომელსაც კომპანია ფლობდა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეადგენდა 315,629 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 258,085 ათასი ლარი).

ამ ინდუსტრიაში მყოფი სხვა კომპანიების შესაბამისად, კომპანია 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.

ა) ლევერიჯის კოეფიციენტები

ლევერიჯის კოეფიციენტები შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
წმინდა ვალი	21,559	20,671
სულ საკუთარი კაპიტალი	294,070	237,414
მთლიანი კაპიტალი	**315,629**	**258,085**
ლევერიჯის კოეფიციენტები:		
წმინდა ვალი შეფარდებული სულ კაპიტალზე	7.3%	8.7%
წმინდა ვალი შეფარდებული მთლიან კაპიტალზე	6.8%	8.0%

(ბ) წმინდა ვალის შეჯერება:

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის მოძრაობის ანალიზი წარდგენილი პერიოდებისთვის.

		გამოკლებული:	
	ნასესხები სახსრები	ფული და ფულის ეკვივალენტები	სულ
წმინდა ვალი, 1 იანვარი 2022	**33,593**	**(739)**	**32,854**
ფულადი ნაკადები			
ფულადი ნაკადები, პროცენტის გარდა	(8,543)	89	(8,454)
გადახდილი პროცენტი	(2,234)	-	(2,234)
არაფულადი მოძრაობა			
დარიცხული პროცენტი	2,488	-	2,488
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	(4,474)	491	(3,983)
წმინდა ვალი, 31 დეკემბერი 2022	**20,830**	**(159)**	**20,671**
ფულადი ნაკადები			
ფულადი ნაკადები, პროცენტის გარდა	-	33	33
გადახდილი პროცენტი	(1,961)	-	(1,961)
არაფულადი მოძრაობა			
დარიცხული პროცენტი	2,088	-	2,088
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	665	63	728
წმინდა ვალი, 31 დეკემბერი 2023	**21,622**	**(63)**	**21,559**

27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

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

28 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	-	-	4,041	4,041	-	-	2,014	2,014
- მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	-	-	153,640	153,640	-	-	126,297	126,297
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	63	-	63	-	159	-	159
სულ ფინანსური აქტივები	**-**	**63**	**157,681**	**157,744**	**-**	**159**	**128,311**	**128,470**
ფინანსური ვალდებულებები								
- ნასესხები სახსრები	-	21,622	-	21,622	-	20,830	-	20,830
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	8,994	8,994	-	-	10,612	10,612
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**-**	**21,622**	**8,994**	**30,616**	**-**	**20,830**	**10,612**	**31,442**

28 რეალური ღირებულების გამჟღავნება (გაგრძელება)

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. არაკოტირებული ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით, ახალი ინსტრუმენტების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ. რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა ბაზრის შედარების მეთოდით, უძრავი ქონების ფასებზე საჯაროდ ხელმისაწვდომი მონაცემების საფუძველზე.

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.

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.

29 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

ოპერაციები მფლობელთან. ამ ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 76,000 ათასი ლარით და 76,375 ათასი ლარის შეტანა მფლობელის მიერ მოხდა ფულადი სახით.

სხვა მოვლენები. კომპანიამ 860 ათასი ლარის კაპიტალური შენატანი განახორციელა ერთობლივ საწარმოში, ფულადი სახით.

სესხები. 2024 წლის მაისში კომპანიამ მოახდინა საკრედიტო ხელშეკრულების განახლება რომელიც გულისხმობს ძირი თანხების დაფარვის გრაფიკის ცვლილებას რომელიც იწყება 2025 წლის მაისიდან ხოლო ვადა გადაიწია 2034 წლის აგვისტომდე.

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N241293414
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	26.09.2024 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	06213935029724

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 - 114.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. –20.52 ლარი

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი