

# შპს კურორტი საირმე

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

## შინაარსი

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა..... | 3 |
|--------------------------------------|---|

### ფინანსური ანგარიშგება

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....             | 7  |
| ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....       | 8  |
| საკუთარი კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება..... | 9  |
| ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება .....  | 10 |

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 1. ზოგადი ინფორმაცია .....                          | 11 |
| 2. მომზადების საფუძველი.....                        | 11 |
| 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები.....         | 14 |
| 4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.....     | 15 |
| 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა.....   | 21 |
| 6. ამონაგები .....                                  | 26 |
| 7. სხვა ხარჯები .....                               | 27 |
| 8. ფინანსური ხარჯი, წმინდა .....                    | 27 |
| 9. ძირითადი საშუალებები.....                        | 28 |
| 10. საინვესტიციო ქონება .....                       | 29 |
| 11. მარაგები .....                                  | 29 |
| 12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....                 | 29 |
| 13. ფული და ფულის ეკვივალენტები.....                | 31 |
| 14. მიღებული სესხები.....                           | 31 |
| 15. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები .....             | 32 |
| 16. პირობითი ვალდებულებები.....                     | 33 |
| 17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....         | 34 |
| 18. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები ..... | 35 |

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| მმართველობის ანგარიშგება..... | 36 |
|-------------------------------|----|

## დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „კურორტი საირმე“-ს დამფუძნებლებს და ხელმძღვანელობას,

## დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

### პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს კურორტი საირმეს (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ასევე, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგების, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისა და სხვა განმარტებითი შენიშვნებისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილი საკითხების გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

### პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ საშუალება არ გვქონდა დავკვირვებოდით 2022 წლის 1 იანვრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მარაგების ინვენტარიზაციის პროცესს, ვერც ალტერნატიული საშუალებებით შევძელით დავრწმუნებულიყავით მარაგის რაოდენობრივ სისწორეში. ვინაიდან მარაგის საწყისი ნაშთი გავლენას ახდენს 2022 და 2023 წლების ოპერაციების შედეგების განსაზღვრაზე, ჩვენ ვერ დავადგინეთ, აუცილებელია იყო თუ არა 2022 წლის და 2023 წლის ოპერაციების შედეგებისა და დაგროვილი მოგების საწყისი ნაშთის კორექტირება. შესაბამისად, ჩვენი აუდიტორული მოსაზრება 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოდიფიცირებულია. მოდიფიცირებულია აგრეთვე ჩვენი მოსაზრება მიმდინარე პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაზეც, ამ საკითხის გავლენის ან შესაძლო გავლენის გამო მიმდინარე პერიოდის ციფრებისა და შესაბამისი ციფრების შესადარისობაზე.

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიამ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ გაამჟღავნა საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება, როგორც ეს მოითხოვება ბასს 40-ით (პუნქტი 79), რაც წარმოადგენს ფასს-ების მოთხოვნებიდან გადახვევას.

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასსების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით გათვალისწინებული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან, რაც გულისხმობს შესაბამისობას „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ მიერ გამოცემული „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის საქართველოში არსებულ მოთხოვნებთან და ამასთანავე, ვასრულებთ ამავე კოდექსით განსაზღვრულ სხვა ეთიკურ ვალდებულებებს.

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

### განსაკუთრებულ გარემოებათა ამსახველი აზრები

ყურადღებას ვამახვილებთ ფინანსური ანგარიშგების მე-14 შენიშვნაზე, რომელიც აღწერს რომ კომპანიას მიღებულ სესხებზე გააჩნია ფინანსური შეზღუდვები, რომელიც ვერ შეასრულა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული აღნიშნული გარემოების გამო.

## **სხვა ინფორმაცია**

სხვა ინფორმაცია, რომელიც შეტანილია თანდართულ მმართველობის ანგარიშგებაში მიღებული გვექონდა აუდიტორის დასკვნის თარიღისთვის და მასზე პასუხისმგებელია კომპანიის ხელმძღვანელობა. ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოხსენებულ სხვა ინფორმაციას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციასაც და განვიხილოთ, არის თუ არა ის არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი უზუსტობა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

## **ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე**

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

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

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

## **აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე**

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

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) თანახმად, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ჩვენ:

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

შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას;

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

სხვა საკითხებთან ერთად ჩვენ კომუნიკაცია გვაქვს მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებთან აუდიტის მასშტაბზე, ვადგება და აუდიტის შედეგად აღმოჩენილი მნიშვნელოვანი საკითხების შესახებ, მათ შორის, შიდა კონტროლის ნაკლოვანებების შესახებ.

### **დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე**

#### **მოსაზრება**

აუდიტის დროს ჩატარებულ სამუშაოზე დაყრდნობით გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, თანხვედრაშია 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით; და
- 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, მოიცავს "ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

### **ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე**

ხელმძღვანელობა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან კომპანიის მმართველობის ანგარიშგება მოამზადონ „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის მმართველობის ანგარიშგების მომზადების პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.



#### **აუდიტორის პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე**

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გამოვთქვათ მოსაზრება კომპანიის მიერ წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგების ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედნილობაზე და მოიცავს თუ არა იგი “ზუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

დამოუკიდებელი აუდიტორის ამ დასკვნაში მოცემულ აუდიტის შედეგებზე პასუხისმგებელია გარიგების პარტნიორი:

დავით დარსაველიძე (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-735032).

შპს „ბიდიო აუდიტის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

21 იანვარი, 2025

**შპს კურორტი საირმე**

**სრული შემოსავლის ანგარიშგება**

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

|                                                                  | <u>შენიშვნა</u> | <u>2023</u>         | <u>2022</u>        |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| ამონაგები                                                        | 6               | 15,118,870          | 15,570,240         |
| სხვა შემოსავალი                                                  |                 | 174,961             | 132,375            |
| მარაგის ხარჯი                                                    | 11              | (5,982,545)         | (6,190,036)        |
| ხელფასი და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი                          |                 | (5,468,488)         | (4,945,088)        |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                             |                 | (3,644,263)         | (3,667,918)        |
| კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები                              |                 | (1,337,872)         | (1,360,505)        |
| სხვა ხარჯები                                                     | 7               | (4,522,906)         | (3,286,949)        |
| ფინანსური აქტივებისა და გაცემული ავანსების გაუფასურების ცვლილება |                 | (239,265)           | (51,828)           |
| <b>საოპერაციო ზარალი</b>                                         |                 | <b>(5,901,508)</b>  | <b>(3,799,709)</b> |
| ფინანსური ხარჯი, წმინდა                                          | 8               | (4,834,625)         | (4,376,225)        |
| კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება                    |                 | 59,087              | 33,400             |
| <b>წლის სრული ზარალი</b>                                         |                 | <b>(10,677,046)</b> | <b>(8,142,534)</b> |

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 21 იანვარს, შემდეგი პირის მიერ:

გენერალური დირექტორი

გიორგი ჯანელიძე

შპს კურორტი საირმე

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

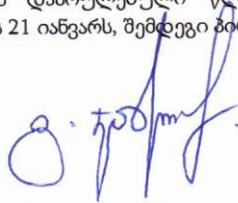
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

|                                                                  | შენიშვნა | 2023                | 2022               |
|------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|--------------------|
| ამონაგები                                                        | 6        | 15,118,870          | 15,570,240         |
| სხვა შემოსავალი                                                  |          | 174,961             | 132,375            |
| მარგის ხარჯი                                                     | 11       | (5,982,545)         | (6,190,036)        |
| ხელფასი და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი                          |          | (5,468,488)         | (4,945,088)        |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                             |          | (3,644,263)         | (3,667,918)        |
| კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები                              |          | (1,337,872)         | (1,360,505)        |
| სხვა ხარჯები                                                     | 7        | (4,522,906)         | (3,286,949)        |
| ფინანსური აქტივებისა და გაცემული ავანსების გაუფასურების ცვლილება |          | (239,265)           | (51,828)           |
| <b>საოპერაციო ზარალი</b>                                         |          | <b>(5,901,508)</b>  | <b>(3,799,709)</b> |
| ფინანსური ხარჯი, წმინდა                                          | 8        | (4,834,625)         | (4,376,225)        |
| კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება                    |          | 59,087              | 33,400             |
| <b>წლის სრული ზარალი</b>                                         |          | <b>(10,677,046)</b> | <b>(8,142,534)</b> |

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 21 იანვარს, შემდეგი პირის მიერ:

გენერალური დირექტორი  
გიორგი ჯანელიძე



შპს კურორტი საირმე

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ქართულ ლარში)

|                                                    | შენიშვნა | 31.12.2023         | 31.12.2022         | 01.01.2022         |
|----------------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>აქტივები</b>                                    |          |                    |                    |                    |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                       |          |                    |                    |                    |
| ძირითადი საშუალებები                               | 9        | 129,499,068        | 127,677,333        | 128,390,481        |
| საინვესტიციო ქონება                                | 10       | 6,695,218          | 6,863,498          | 6,695,218          |
| აქტივების გამოყენების უფლება                       |          | -                  | 147,633            | 265,739            |
| არამატერიალური აქტივები                            |          | 133,879            | 183,254            | 235,818            |
| ძირითადი საშუალებების შესაძენად გადახდილი ავანსები |          | 378,856            | 199,993            | 145,668            |
|                                                    |          | <b>136,707,021</b> | <b>135,071,711</b> | <b>135,732,924</b> |
| <b>მოკლევადიანი აქტივები</b>                       |          |                    |                    |                    |
| მარაგები                                           | 11       | 1,262,568          | 1,143,604          | 1,292,984          |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                         | 12       | 819,153            | 846,038            | 558,924            |
| საგადასახადო აქტივი                                |          | -                  | -                  | 476,792            |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები                        | 13       | 443,058            | 304,027            | 563,323            |
|                                                    |          | <b>2,524,779</b>   | <b>2,293,669</b>   | <b>2,892,023</b>   |
| <b>სულ აქტივები</b>                                |          | <b>139,231,800</b> | <b>137,365,380</b> | <b>138,624,947</b> |
| <b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>                   |          |                    |                    |                    |
| <b>კაპიტალი</b>                                    |          |                    |                    |                    |
| საწესდებო კაპიტალი                                 |          | 93,668,030         | 70,399,748         | 69,170,758         |
| გაუნაწილებელი მოგება                               |          | 12,626,902         | 23,303,948         | 31,446,482         |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                                |          | <b>106,294,932</b> | <b>93,703,696</b>  | <b>100,617,240</b> |
| <b>ვალდებულებები</b>                               |          |                    |                    |                    |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>                  |          |                    |                    |                    |
| მიღებული სესხები                                   | 14       | -                  | -                  | 17,800,000         |
| საიჯარო ვალდებულებები                              |          | -                  | 91,472             | 107,593            |
|                                                    |          | <b>-</b>           | <b>91,472</b>      | <b>17,907,593</b>  |
| <b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>                  |          |                    |                    |                    |
| მიღებული სესხები                                   | 14       | 28,926,691         | 40,756,250         | 17,741,351         |
| საიჯარო ვალდებულებები                              |          | -                  | 51,878             | 104,864            |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                      | 15       | 3,722,115          | 2,491,366          | 2,253,899          |
| საგადასახადო ვალდებულებები                         |          | 288,062            | 270,718            | -                  |
|                                                    |          | <b>32,936,868</b>  | <b>43,570,212</b>  | <b>20,100,114</b>  |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>                           |          | <b>32,936,868</b>  | <b>43,661,684</b>  | <b>38,007,707</b>  |
| <b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>               |          | <b>139,231,800</b> | <b>137,365,380</b> | <b>138,624,947</b> |

11 - 35 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს კურორტი საირმე

საკუთარი კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

|                          | საწესდებო<br>კაპიტალი | გაუნაწილებელი<br>მოგება | სულ                |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>1 იანვარი 2022</b>    | <b>69,170,758</b>     | <b>31,446,482</b>       | <b>100,617,240</b> |
| კაპიტალის ზრდა           | 1,228,990             | -                       | 1,228,990          |
| წლის სრული ზარალი        | -                     | (8,142,534)             | (8,142,534)        |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b> | <b>70,399,748</b>     | <b>23,303,948</b>       | <b>93,703,696</b>  |
| კაპიტალის ზრდა           | 23,268,282            | -                       | 23,268,282         |
| წლის სრული ზარალი        | -                     | (10,677,046)            | (10,677,046)       |
| <b>31 დეკემბერი 2023</b> | <b>93,668,030</b>     | <b>12,626,902</b>       | <b>106,294,932</b> |

**კურორტი საირმე**

**ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება**

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

|                                                                                       | შენიშვნა | 2023               | 2022               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                                       |          |                    |                    |
| ზარალი დაბეგვრამდე                                                                    |          | (10,677,046)       | (8,142,534)        |
| <b>კორექტირებები:</b>                                                                 |          |                    |                    |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                                                  |          | 3,644,263          | 3,667,918          |
| ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული ზარალი                                       |          | 64,733             | 55,770             |
| იჯარის შეწყვეტიდან მიღებული ზარალი                                                    |          | 56,310             | -                  |
| ფინანსური ხარჯი, წმინდა                                                               | 8        | 4,834,625          | 4,376,225          |
| საკურსო სხვაობიდან მიღებული მოგება                                                    |          | (59,087)           | (33,400)           |
| <b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე</b>        |          | <b>(2,136,202)</b> | <b>(76,021)</b>    |
| მარაგების (ზრდა)/შემცირება                                                            |          | (118,964)          | 149,380            |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების შემცირება/(ზრდა)                                          |          | 68,743             | (270,986)          |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა                                                   |          | 817,530            | 72,541             |
| საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა                                                      |          | 17,344             | 747,510            |
| <b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებების შემდეგ</b> |          | <b>(1,351,549)</b> | <b>622,424</b>     |
| გადახდილი პროცენტი                                                                    | 14       | (4,304,477)        | (3,330,793)        |
| საიჯარო ვალდებულებაზე დარიცხული პროცენტის გადახდა                                     |          | (527)              | (10,765)           |
| დეპოზიტზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი                                             |          | 1,550              | 235                |
| <b>საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>                    |          | <b>(5,655,003)</b> | <b>(2,718,899)</b> |
| <b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>                                     |          |                    |                    |
| ძირითადი საშუალებების შეძენა                                                          |          | (4,621,463)        | (2,715,303)        |
| გრძელვადიანი აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები                                   |          | (331,612)          | (166,677)          |
| არამატერიალური აქტივების შეძენა                                                       |          | (4,252)            | (1,063)            |
| საინვესტიციო ქონების შეძენა                                                           |          | (168,280)          | -                  |
| <b>საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>                  |          | <b>(5,125,607)</b> | <b>(2,883,043)</b> |
| <b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>                                        |          |                    |                    |
| კაპიტალის ზრდა                                                                        |          | 16,562,129         | 1,228,990          |
| სესხის დაფარვა                                                                        | 14       | (31,921,080)       | (4,235,121)        |
| სესხის მიღება                                                                         | 14       | 26,328,182         | 8,392,239          |
| საიჯარო ვალდებულების დაფარვა                                                          |          | (59,422)           | (46,228)           |
| <b>საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები</b>                        |          | <b>10,909,809</b>  | <b>5,339,880</b>   |
| <b>ფულადი სახსრების წმინდა ცვლილება</b>                                               |          | <b>129,199</b>     | <b>(262,062)</b>   |
| <b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში</b>                                    | 13       | <b>304,027</b>     | <b>563,323</b>     |
| სავალუტო კურსის ცვლილების ეფექტი ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე                |          | 9,832              | 2,766              |
| <b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს</b>                                         | 13       | <b>443,058</b>     | <b>304,027</b>     |

11 - 35 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

#### 1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „კურორტი საირმე“ (შემდგომში კომპანია, ს/კ - 225058576), წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაარსდა 2001 წელს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიული მისამართი და ძირითადი საქმიანობის ადგილი არის: საქართველო, ბაღდათის რაიონი, კურორტი საირმე. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის საკურორტო-სანატორიული, სამედიცინო, სასტუმროს და მასთან დაკავშირებული სხვა მომსახურების გაწევა.

2023 წლის 31 დეკემბრის, 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია ფიზიკური პირი - ბატონი თემურ კოხობე.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის გენერალური დირექტორის მოვალეობის ერთპიროვნული შემსრულებელი იყო ქალბატონი ანა ჯანიაშვილი. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 18.

#### 2. მომზადების საფუძველი

##### ანგარიშგების შესაბამისობა

მოცემული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასსკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (მთლიანობაში ფასს-ები) შესაბამისად.

მოცემული ფინანსური ანგარიშგება კომპანიისთვის წარმოადგენს პირველ ფინანსურ ანგარიშგებას რომელიც მომზადებულია ფასს სტანდარტების შესაბამისად. ამისთვის კომპანიამ გამოიყენა ფასს 1 – „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“.

ფასს სტანდარტებზე გადასვლის თარიღისთვის (1 იანვარი 2022 წელი) კომპანიას არ გამოუყენებია ფასს 1 – „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ შედავათები, გარდა, გადასვლის თარიღისთვის ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებით შეფასება, რომელიც გამოიყენა დასაშვებ საწყის ღირებულებად.

კომპანიას 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილი ქონდა მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით.

ფასს-ებზე გადასვლის ეფექტი ფასს სტანდარტებზე გადასვლის თარიღისთვის (1 იანვარი 2022 წლისთვის) შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგი სახით:

|                                                       | 31.12.2021<br>მსს ფასს<br>სტანდარტის<br>შესაბამისად | სხვაობა            | გადაანგარიშებული<br>01.01.2022<br>ფასს-ების<br>შესაბამისად |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>აქტივები</b>                                       |                                                     |                    |                                                            |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                          |                                                     |                    |                                                            |
| ძირითადი საშუალებები                                  | 75,280,104                                          | 53,110,377         | 128,390,481                                                |
| საინვესტიციო ქონება                                   | -                                                   | 6,695,218          | 6,695,218                                                  |
| არამატერიალური აქტივები                               | 235,818                                             | -                  | 235,818                                                    |
| აქტივის გამოყენების უფლება                            | -                                                   | 265,739            | 265,739                                                    |
| ძირითადი საშუალებების შესაძენად<br>გადახდილი ავანსები | -                                                   | 145,668            | 145,668                                                    |
|                                                       | <b>75,515,922</b>                                   | <b>60,217,002</b>  | <b>135,732,924</b>                                         |
| <b>მოკლევადიანი აქტივები</b>                          |                                                     |                    |                                                            |
| მარაგები                                              | 2,718,279                                           | (1,425,295)        | 1,292,984                                                  |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                            | 832,172                                             | (273,248)          | 558,924                                                    |
| საგადასახადო აქტივები                                 | 698,394                                             | (221,602)          | 476,792                                                    |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები                           | 563,323                                             | -                  | 563,323                                                    |
|                                                       | <b>4,812,168</b>                                    | <b>(1,920,145)</b> | <b>2,892,023</b>                                           |
| <b>სულ აქტივები</b>                                   | <b>80,328,090</b>                                   | <b>58,296,857</b>  | <b>138,624,947</b>                                         |

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

#### 2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

|                                               | 31.12.2021<br>მსს ფასს<br>სტანდარტის<br>შესაბამისად | სხვაობა           | გადაანგარიშებული<br>01.01.2022<br>ფასს-ების<br>შესაბამისად |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>              |                                                     |                   |                                                            |
| <b>კაპიტალი</b>                               |                                                     |                   |                                                            |
| საწესდებო კაპიტალი                            | 69,170,758                                          | -                 | 69,170,758                                                 |
| (დაგროვილი ზარალები)/<br>გაუნაწილებელი მოგება | (26,631,919)                                        | 58,078,401        | 31,446,482                                                 |
|                                               | <b>42,538,839</b>                                   | <b>58,078,401</b> | <b>100,617,240</b>                                         |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>             |                                                     |                   |                                                            |
| მიღებული სესხები                              | 17,800,000                                          | -                 | 17,800,000                                                 |
| გრძელვადიანი საიჯარო<br>ვალდებულება           | -                                                   | 107,593           | 107,593                                                    |
|                                               | <b>17,800,000</b>                                   | <b>107,593</b>    | <b>17,907,593</b>                                          |
| <b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>             |                                                     |                   |                                                            |
| მიღებული სესხები                              | 17,740,888                                          | 463               | 17,741,351                                                 |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                 | 2,248,363                                           | 5,536             | 2,253,899                                                  |
| მოკლევადიანი საიჯარო<br>ვალდებულება           | -                                                   | 104,864           | 104,864                                                    |
|                                               | <b>19,989,251</b>                                   | <b>110,863</b>    | <b>20,100,114</b>                                          |
|                                               | <b>37,789,251</b>                                   | <b>218,456</b>    | <b>38,007,707</b>                                          |
| <b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>          | <b>80,328,090</b>                                   | <b>58,296,857</b> | <b>138,624,947</b>                                         |

#### შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხები არ არის დამრგვალებული, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ის მიხედვით მომზადება კომპანიის ხელმძღვანელობისგან ითხოვს გარკვეული შეფასებების გაკეთებას, რაც გავლენას იქონიებს აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის, ასევე იმოქმედებს შემოსავლისა და ხარჯების ოდენობაზე საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში. ფაქტიური შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს მიმდინარე შეფასებისაგან. შეფასებები პერიოდულად გადაიხედება. კორექტირებები, რამაც სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებები გამოიწვია, მიეკუთვნება იმ პერიოდის ფინანსურ შედეგებს, როცა ეს ცვლილებები გატარდა.

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების შესახებ განმარტებები მოცემულია მე-3 შენიშვნაში.

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია მე-4 შენიშვნაში.

#### ფუნქციონირებადი საწარმო

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საქმიანობის უწყვეტობის საფუძველზე იმ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. კომპანიის ხელმძღვანელობას სურვილი აქვთ განაგრძონ საქმიანობა საქართველოში. ხელმძღვანელობას სჯერა რომ უწყვეტობის პრინციპის გამოყენება შესაფერისია ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში.

#### ახალი სტანდარტები და შესწორებები:

##### ა) 2023 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში შესული სტანდარტები და შესწორებები:

**ფასს 17 სადაზღვევო კონტრაქტები.** ფასს 17 ნერგავს საერთაშორისო თანმიმდევრულ მიდგომას სადაზღვევო ხელშეკრულების აღრიცხვის მიმართ. ფასს 17-მდე, მთელ მსოფლიოში არსებობდა მნიშვნელოვანი სხვადასხვაობა სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვასა და წარდგენასთან დაკავშირებით, ფასს 4 ნებას რთავდა მრავალ (არა-ფასს) სააღრიცხვო მიდგომას. ფასს 17-ის ძალაში შესვლა გამოიწვევს მნიშვნელოვან ცვლილებებს ბევრი მზღვეველისთვის, რაც გულისხმობს არსებული სისტემებსა და პროცესებში ცვლილების შეტანას.

## 2. მომზადების საფუძვლები (გაგრძელება)

ახალი სტანდარტის ხედვით, სადაზღვევო ხელშეკრულება მოიცავს ფინანსური ინსტრუმენტის და მომსახურების ხელშეკრულების ელემენტებს, ამასთან გამომუშავებული ფულადი ნაკადების დიდი ნაწილი არსებითად ცვალებადია დროთა განმავლობაში. შედეგად, სტანდარტი აყალიბებს შემდეგ მიდგომებს:

- მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების აღიარება მოგებასა და ზარალში იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ხდება მომსახურების გაწევა ხელშეკრულების თანახმად;
- სადაზღვევო მომსახურების შედეგების (მათ შორის სადაზღვევო შემოსავლის) წარდგენა სადაზღვევო ფინანსური შემოსავლის ან ხარჯებისგან განცალკევებით;
- სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევანი ცალკეული პორტფელის მიმართ სადაზღვევო ფინანსური შემოსავლის ან ხარჯის მთლიანად მოგებასა და ზარალში წარდგენასთან ან ნაწილობრივ სრულ შემოსავალში წარდგენასთან დაკავშირებით.

**სააღრიცხვო პოლიტიკების წარდგენა (შესწორება- ბასს 1 და ფასს პრაქტიკული ანგარიშგება 2)** – 2021 წლის თებერვალში, IASB-იმ გამოსცა ბასს 1-ის შესწორება, რომელიც ცვლის სააღრიცხვო პოლიტიკის წარდგენის მოთხოვნებს „მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის“ „არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციით“. მოცემული შესწორება იძლევა მითითებას იმის შესახებ, როდის არის მოსალოდნელი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია იქნას არსებითად მიჩნეული. აღნიშნული შესწორება ძალაშია იმ ფინანსური ანგარიშგებისთვის, რომელთა საანგარიშგებო პერიოდი იწყება 2023 წლის 1 იანვრიდან. ადრეული გადასვლა ნებადართულია. რადგან ფასს პრაქტიკული ანგარიშგება 2 არ წარმოადგენს სავალდებულო სახელმძღვანელოს, არ მომხდარა სავალდებულო ძალაში შესვლის თარიღის განსაზღვრა ფასს პრაქტიკული ანგარიშგება 2-ის შესწორებასთან მიმართებაში.

**სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ის შესწორება)** - 2021 წლის თებერვალში, IASB-იმ გამოსცა ბასს 8-ის შესწორება, რომელმაც დაამატა სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება ბასს 8-ში. შესწორებაში ასევე დაზუსტდა, რომ სააღრიცხვო შეფასებაზე ამოსავალი მონაცემების ან შეფასების მეთოდის ცვლილების გავლენით გამოწვეული შედეგი წარმოადგენს სააღრიცხვო შეფასების ცვლილებას, თუკი მონაცემების ან შეფასების მეთოდის ცვლილება

გამოწვეული არ არის წინა პერიოდის შეცდომების გასწორებით

**გადავადებული გადასახადი, რომელიც უკავშირდება ერთი ოპერაციიდან წარმოქმნილ აქტივებს და ვალდებულებებს (ბასს 12-ის შესწორება).** 2021 წლის მაისში, IASB-იმ გამოსცა ბასს 12-ის შესწორება, რომელიც აკონკრეტებს, ვრცელდება თუ არა თავდაპირველი აღიარების გამონაკლისი გარკვეულ ოპერაციებზე, რომლებიც იწვევს როგორც აქტივის, ასევე ვალდებულების სიმულაციურად აღიარებას (მაგ: იჯარა ფასს 16-ის შესაბამისად). შესწორების შედეგად, ბასს 12.15-ს დამატა კრიტერიუმი თავდაპირველი აღიარების გამონაკლისთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც გამონაკლისი არ ვრცელდება აქტივების ან ვალდებულების თავდაპირველ აღიარებაზე, რომლებიც წარმოშობს თანაბარი ოდენობის დასაბეგრ და გამოსაქვით დროებით სხვაობებს.

### ბ) სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2024 წლის 1 იანვრიდან

**მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები ( შესწორება ბასს 7-ში და ფასს 7-ში).** 2023 წლის მაისში, IASB-იმ გამოუშვა მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები, რომელიც წარმოადგენს ბას 7-ის ფულადი ნაკადების ანგარიშგებების და ფასს 7-ის ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნების შესწორებას. აღნიშნული შესწორებები წარმოიშვა IFRS-ის ინტერპრეტაციის კომიტეტისგან მიღებული წარდგენის შედეგად, რომელიც შეეხებოდა ვალდებულებებს და მასთან დაკავშირებულ, მიწოდების ჯაჭვის დაფინანსების შეთანხმებებიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებს და მათ განმარტებით შენიშვნებს. 2020 წლის დეკემბერში, კომიტეტმა გამოაქვეყნა აგენდა გადაწყვეტილება მიწოდების ჯაჭვის დაფინანსების შეთანხმებებთან დაკავშირებით - რევერსული ფაქტორინგი, რომელიც შეეხებოდა აღნიშნულ წარდგენას დაფუძნებულს ფინანსური აღრიცხვის სტანდარტების მოთხოვნებზე, მოცემული პერიოდისთვის. აღნიშნული პროცესის განმავლობაში, დაინტერესებული მხარეების უკუკავშირმა აჩვენა ამ დროისთვის არსებული მოთხოვნების შეზღუდვები, რომელიც უკავშირდება მომხმარებელთა მნიშვნელოვანი ინფორმაციის საჭიროებების დაკმაყოფილებას, რათა გასაგები იყოს მიწოდების ფინანსური შეთანხმებები საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებებში და შესაძლებელი გახდეს საწარმოების ერთმანეთთან შედარება. ამ უკუკავშირის საპასუხოდ, IASB-იმ შეიმუშავა ვიწრო მასშტაბის სტანდარტის კორექტირება, რამაც გამოიწვია შესწორება. შესწორებები მოითხოვს, საწარმოებმა მოამზადონ გარკვეული სპეციფიური განმარტებები (ხარისხობრივი და რაოდენობრივი), რომელიც შეეხება მიწოდების ფინანსურ შეთანხმებებს. შესწორებები ასევე იძლევა მითითებებს მიწოდების ფინანსური შეთანხმებების მახასიათებლებზე.

## 2. მომზადების საფუძვლები (გაგრძელება)

**საიჯარო ვალდებულება უკუიჯარის პირობით გაყიდვისას (ბასს 16-ის შესწორება).** 2020 წლის ივნისში ფასს ინტერპრეტაციების საბჭომ გამოსცა დღის წესრიგის გადაწყვეტილება ცვლადი საიჯარო გადახდებიანი უკუიჯარის პირობით გაყიდვასთან დაკავშირებით. აღნიშნული საკითხი გადაეცა IASB-ს ზოგიერთი ასპექტის სტანდარტში გათვალისწინების მიზნით. 2022 წლის სექტემბერში IASB-მ გამოსცა საბოლოო შესწორება.

შესწორების თანახმად გამყიდველ-მოიჯარეს მოეთხოვება იმგვარად განსაზღვროს „საიჯარო გადახდები“ ან „გადასინჯული საიჯარო გადახდები“, რომ არ აღიაროს გამყიდველი-მოიჯარის მიერ შენარჩუნებულ გამოყენების უფლებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ოდენობის მოგება ან ზარალი.

**ვალდებულების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად (ბასს 1-ში შესწორება)** 2020 წლის იანვარში IASB-მ გამოსცა ბასს 1-ის შესწორება ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციასთან დაკავშირებით. ხოლო 2022 წლის ოქტომბერში შემდგომი შესწორება განხორციელდა კოვენანტებიან გრძელვადიან ვალდებულებებთან მიმართებაში. შესწორების თანახმად, საწარმოს მოეთხოვება გააჩნდეს ვალდებულების დაფარვის გადავადების არსებითი უფლება საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ სულ მცირე თორმეტი თვით და აღნიშნული უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულების კლასიფიკაციაზე გავლენას არ ახდენს ალბათობა იმისა, რომ საწარმო გამოიყენებს უფლებას საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვით გადავადებასთან დაკავშირებით. COVID-19 პანდემიის შედეგად შესწორების ძალაში შესვლის თარიღი გადაიწია ერთი წლით და ეფექტურია იმ ფინანსური ანგარიშგებისთვის, რომელთა საანგარიშგებო პერიოდი იწყება 2024 წლის 1 იანვარიდან.

**კოვენანტებიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები (ბასს 1-ში შესწორება)** ბასს 1-ში ვალდებულების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად შესწორების გამოცემის შემდგომ, 2022 წლის ოქტომბერში IASB-მ კვლავ შეასწორა ბასს 1. თუ საწარმოს გადავადების უფლება წარმოადგენს კონკრეტული პირობების დაკმაყოფილების საგანს, ასეთი პირობები გავლენას ახდენს მაშინ, როცა უფლება არსებობს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საწარმომ შეასრულოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ან დასრულებისას და არა მაშინ, როცა საწარმო ვალდებულია დააკმაყოფილოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ. აღნიშნული შესწორება, ასევე, განმარტავს „დაფარვის“ მნიშვნელობას, ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციის მიზნით.

### გ) სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2025 წლის 1 იანვრიდან

**გასაცვლელი სავალუტო კურსის არ არსებობა (შესწორება ბასს 21-ში)** 2023 წლის 15 აგვისტოს, IASB-მ გამოსცა გასაცვლელი კურსის არ არსებობა, რომელიც წარმოადგენს ბასს 21-ის, უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებებით გამოწვეული შედეგების, შესწორებას (შესწორებები). შესწორება წარმოიშვა IFRS-ის ინტერპრეტაციის კომიტეტისგან მიღებული წარდგენის შედეგად, რომელიც შეეხება ვალუტის კურსის განსაზღვრას, როდესაც გასაცვლელი კურსის არ არსებობს გრძელ ვადიან პერიოდში. შესწორებამდე, ბასს 21-ი არ მოიცავდა აშკარა მოთხოვნებს გასაცვლელი კურსის განსაზღვრასთან დაკავშირებით, როდესაც ვალუტა არ იცვლება სხვა ვალუტაში, რაც წარმოშობდა პრაქტიკაში აღრიცხვის მრავალფეროვნებას. კომიტეტმა გასცა რეკომენდაცია, რომ IASB-ს შემუშავებინა ბასს 21-ში ვიწრო მასშტაბის შესწორება აღნიშნული საკითხის გადასაწყვეტად. შემდგომი განხილვების შედეგად, 2021 წლის აპრილში IASB-მ გამოსცა განმარტებითი დრაფტი ბასს 21-თან დაკავშირებულ შესწორებებზე და საბოლოო შესწორება გამოიცა 2023 წლის აგვისტოში. შესწორება წარმოადგენს მოთხოვნას, შეფასდეს როდის იცვლება ვალუტა სხვა ვალუტაში და როდის არა. შესწორება საწარმოს სთხოვს განსაზღვროს სპოტ სავალუტო კური, როდესაც საწარმო დაასკვნის რომ ვალუტა სხვა ვალუტაში არ იცვლება.

კომპანიის შეფასებით ცვლილებებს არ აქვს გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე. კომპანიას არ გააჩნია მოლოდინი, რომ ბასსკ-ის მიერ გამოშვებული სხვა რომელიმე სტანდარტს, რომელიც ჯერ არ არის ძალაში შესული, ექნება არსებითი გავლენა მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

## 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებები და გადაწყვეტილებები შემუშავებულია გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს კომპანიის ფუნქციონირებას განსაზღვრული მომავლის პირობებში. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისგან.

კომპანია ახდენს შეფასებებისა და დაშვებების გადახედვას. სააღრიცხვო შეფასების გადასინჯვის შედეგები აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც შეფასება იქნა გადახედილი, თუ აღნიშნული ეხება მხოლოდ ამ პერიოდს; ან გადასინჯვისა და მომავალ პერიოდებში, თუ გადახედვა ეხება ორივე, მიმდინარე და მომავალ პერიოდებს.

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

#### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

##### 3.1 ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები

კომპანია გადახედავს ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებს ანგარიშგების ყოველი წლიური პერიოდის ბოლოს. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება.

##### 3.2 გრძელვადიანი აქტივების გაუფასურება

კომპანია პერიოდულად აფასებს აქტივების საბალანსო ღირებულების ანაზღაურებადობას. როდესაც ფაქტები და გარემოებები მიუთითებენ აქტივების საბალანსო ღირებულების შესაძლო გაუფასურებაზე, კომპანია აფასებს ასეთი აქტივების ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულების შეფასებისთვის კომპანია აკეთებს დაშვებებს მომავალ პერიოდებთან დაკავშირებით. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რაც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

##### 3.3 ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს ფინანსური აქტივების მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რომელიც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

#### 4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

##### 4.1 ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

###### შეფასების და წარსადგენი ვალუტა

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული მუხლები წარმოდგენილია იმ ქვეყნის ვალუტაში, სადაც კომპანიის ფუნქციონირებს (საოპერაციო ვალუტა). ამგვარად, მოცემული ფინანსური ანგარიშგების შეფასების ვალუტად კომპანია იყენებს ქართულ ლარს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს მის ოპერაციებზე.

ოპერაციები შეფასების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში განიხილება, როგორც ოპერაცია უცხოურ ვალუტაში და აღირიცხება ბასს 21-ს „სავალუტო კურსების ცვლილებათა გავლენა“ და ფასიკ ინტერპრეტაცია 22-ის - „უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები და წინასწარი გადახდა“ მოთხოვნების შესაბამისად.

უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსათვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. კურსთაშორის სხვაობიდან წარმოქმნილი მოგება და ზარალი სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ასახულია მუხლში - „კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი“.

უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                   | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-------------------|------------|------------|
| ლარი/1 აშშ დოლარი | 2.6894     | 2.7020     |
| ლარი/1 ევრო       | 2.9753     | 2.8844     |

#### **4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**

##### **4.2 ამონაგები სასტუმროს და მასთან დაკავშირებული სხვა საქმიანობიდან**

კომპანია მომხმარებლებს აწვდის სასტუმროს მომსახურებას, სარესტორნო მომსახურებას, სპას, საცურაო აუზით, სპორტული დარბაზით და პოლიკლინიკით მომსახურებებს. ამონაგები აღიარდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. შემოსავალი შემცირებულია მოსალოდნელი უკანდაბრუნებით, მოსალოდნელი ფასდაკლებით და მსგავსი ანარიცხებით.

კომპანია იყენებს ხუთ საფეხურიან მოდელს მომხმარებელთან გაფორმებული ყველა ხელშეკრულების მიმართ:

- მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიცირება;
- სახელშეკრულებო ვალდებულებების დადგენა;
- გარიგების ფასის განსაზღვრა;
- გარიგების ფასის მიკუთვნება სახელშეკრულებო ვალდებულებასთან;
- შემოსავლის აღიარება, როდესაც (ან თუ) პირი სახელშეკრულებო ვალდებულებას შეასრულებს.

კომპანია შემოსავალს აღიარებს სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებისას, ანუ მაშინ, როდესაც შესაბამის ვალდებულებასთან დაკავშირებულ საქონელზე “კონტროლი” მომხმარებელს გადაეცემა.

##### **შესასრულებელი ვალდებულება და შემოსავლის აღიარების დროულობა**

კომპანიის შემოსავლის ძირითად ნაწილს წარმოადგენს მომხმარებლებისათვის სასტუმროს და მასთან დაკავშირებული მომსახურების მიწოდება.

შემოსავალი რეგულარული მომსახურების მიწოდებიდან, როგორც არის სასტუმროს, სპა და სხვა დაკავშირებული მომსახურებები, აღიარდება დროთა განმავლობაში იმ საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების მიწოდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველდღიური ღირებულების შესაბამისად.

შემოსავალი საკვები და სასმელის მიწოდებიდან და სხვა ერთჯერადი მომსახურებიდან აღიარდება მაშინ, როდესაც კონტროლი მოცემულ აქტივზე გადაეცემა მომხმარებელს. გარიგების ღირებულების გადახდა ხდება დაუყოვნებლივ, როდესაც ხდება მომხმარებლის მიერ საქონლის შესყიდვა. აქედან გამომდინარე, შემოსავლის აღიარება ხდება იმ დროს, როდესაც ფიზიკური მფლობელობა გადაეცემა მომხმარებელს ან ერთჯერადი მომსახურება არის მიწოდებული.

##### **საკონტრაქტო ღირებულების განსაზღვრა**

ჯგუფის შემოსავლის ძირითადი საკონტრაქტო ღირებულება არის ფიქსირებული და შესაბამისად, თითოეული კონტრაქტიდან მისაღები შემოსავლის განსაზღვრა ხდება მოცემული ფიქსირებული ფასების მიხედვით.

##### **შესასრულებელ ვალდებულებებს შორის ღირებულების გადანაწილება**

ჯგუფის კონტრაქტების უმეტესი ნაწილი არის ფიქსირებულფასიანი. დიდი მოცულობის შეკვეთის შემთხვევაში ფასდაკლების შეთავაზებისას, ოპერაციის ფასი ერთეული პროდუქტისთვის გაიანგარიშება მთლიანი საკონტრაქტო ღირებულების გაყოფით აქტივის რაოდენობაზე. როდესაც მომხმარებელი უკვეთავს ერთზე მეტ პროდუქტს, ჯგუფი მთლიან საკონტრაქტო ფასს თითოეულ პროდუქტზე ანაწილებს მათი ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის მიხედვით (ყველა პროდუქტია შეიძლება გაიყიდოს ცალკე).

##### **გამოყენებული გათავისუფლება**

კომპანიამ გამოიყენა ქვემოთ მოცემული გათავისუფლება:

- არ განიხილავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, როდესაც აქტივზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღსა და მიღებული ანაზღაურების თარიღებს შორის სხვაობა არის ერთ წელზე ნაკლები; და
- ხელშეკრულების გაფორმების დამატებითი დანახარჯები ხარჯებში აღიარდება მათი გაწევისას, თუ აქტივის ამორტიზაციის პერიოდის ხანგრძლივობა ერთ წელს არ აღემატება.

##### **4.3 ფინანსური ინსტრუმენტები**

კომპანია ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებს მაშინ, როდესაც ხდება ინსტრუმენტთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულების მხარე.

#### **4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**

##### **ფინანსური აქტივები**

ფინანსური აქტივები შეიძლება დაკლასიფიცირდეს სამ კატეგორიად - „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი“, „რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი, ცვლილებების მოგებაში ან ზარალში ასახვით“, „რეალური ღირებულებით შეფასებული, ცვლილებების სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით“. კომპანია ყველა აქტივის აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიად „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი“.

2023 წლის 31 დეკემბრის, 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიის ფინანსური აქტივები წარმოდგენილია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებით და ფული და ფულის ეკვივალენტებით. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულსა და ფულს მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე.

##### **ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი**

მოცემული აქტივები წარმოიქმნება მომხმარებლებისთვის საქონლისა და მომსახურების მიწოდებიდან, ასევე მოიცავს სხვა სახის ფინანსურ აქტივებს, რომლის ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს მხოლოდ ძირს და მასზე დარიცხულ პროცენტს. ისინი საწყისი აღიარებისას შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური აქტივის შეძენასთან ან გამოშვებასთან და შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, შემცირებული გაუფასურების რეზერვის მოცულობით.

##### **გაუფასურება**

კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას და მოსალოდნელ ზარალს აღრიცხავს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მუხლზე და სახელშეკრულებო აქტივზე.

აღნიშნული მიდგომის მიხედვით არსებობს მანძილზე სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება რეზერვების მატრიცის გამოყენებით. გამარტივებული მიდგომა განიხილავს ზარალს სრულად მთელი პორტფოლიოსთვის, განურჩევლად იმისა ადგილი ჰქონდა თუ არა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას პირველადი აღიარების შემდგომ.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების კატეგორიისთვის, რომლებიც წმინდა ღირებულებით არის წარმოდგენილი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასეთი ზარალები აისახება ცალკე მუხლად, ხოლო შესაბამისი ზარჯი აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. იმ შემთხვევაში, თუ შემოადინებული ფინანსური აქტივების ამოღება შეუძლებელია, აქტივის მთლიანი ღირებულება მცირდება შესაბამისი რეზერვით.

##### **ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების გაუფასურება**

კომპანიამ არაარსებითად შეაფასა საკრედიტო დანაკარგების რისკი ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე მათი სწრაფი ლიკვიდურობიდან გამომდინარე. შესაბამისად, ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების მუხლზე კომპანია არ ახორციელებს გაუფასურების აღიარებას ფასს 9-ის შესაბამისად.

##### **ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა**

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც: (ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებებს ვადა გასდის; ან (ბ) იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას, ან შედის ისეთ გარიგებაში, როდესაც: (ი) აქტივის გასვლასთან ერთად ხდება ყველა არსებითი რისკისა და სარგებლის კომპანიიდან გასვლა; ან (იი) კომპანია არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებით რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს უფლება, გაყიდოს აქტივი მესამე მხარეზე, გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების გათვალისწინების გარეშე.

##### **ფინანსური ვალდებულებები**

მიზნიდან გამომდინარე კომპანია მის ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს შემდეგი კატეგორიებიდან ერთ-ერთით: რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებად. კომპანიას ყველა ფინანსური ვალდებულება დაკლასიფიცირებული აქვს „სხვა ფინანსური ვალდებულებების“ კატეგორიაში.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს და საიჯარო ვალდებულებებს.

#### **4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**

სხვა ფინანსური ვალდებულებები საწყისი აღიარებისას შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური ვალდებულებების გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის საპროცენტო ხარჯი მოიცავს საწყის გარიგების ხარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის.

#### **ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების გადახურვა**

კომპანია ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს გადახურავს მაშინ, როდესაც ურთიერთჩათვლა იურიდიულად არ არის შეზღუდული და კომპანია გეგმავს ანგარიშწორებას ნეტო საფუძველზე ან ფინანსური აქტივის მიღებას და ვალდებულების დაფარვას გეგმავს ერთგვაროვნად.

#### **4.4 ხარჯები**

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარ არის მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

თუ ეკონომიკური სარგებელი მოსალოდნელია რომ წარმოიქმნება რამდენიმე სააღრიცხვო პერიოდის განმავლობაში, მასთან დაკავშირებული ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება გონივრული განაწილების საფუძველზე.

#### **4.5 დაბეგვრა**

##### **მიმდინარე მოგების გადასახადი**

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში ძალაში შევიდა მოგების გადასახადის ახალი მოდელი. მოგების გადასახადის ახალი მოდელის თანახმად მოგების გადასახადით დაბეგვრის საგანს წარმოადგენს:

- დივიდენდების გაცემა
- სხვაობა ხელშეკრულების თანხასა და რეალურ ღირებულებას შორის
- ხარჯები, რომლებიც არ მიეკუთვნება ეკონომიკურ საქმიანობას
- უსასყიდლოდ გადაცემები და საჩუქრები
- ლიმიტს ზემოთ გაწეული წარმომადგენლობითი ხარჯები

მოგების გადასახადის ხარჯი აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც კომპანია გამოაცხადებს დივიდენდს. დივიდენდის გამოცხადების გარდა, სხვა მავალდებულებელი მოვლენა, რომელიც წარმოქმნის მოგების გადასახადს აღიარდება სხვა ხარჯების მუხლში. კომპანია მიმდინარე საგადასახადო დავალიანება იანგარიშება საგადასახადო განაკვეთების გამოყენებით, რომლებიც ძალაშია ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის.

##### **გადავადებული გადასახადი**

საქართველოს საგადასახადო სისტემაში შესული ცვლილებების სპეციფიკურობის გათვალისწინებით, 2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში რეგისტრირებული კომპანიებისთვის აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს დროებითი სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების წარმოქმნა.

##### **გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა**

გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რა პერიოდშიც წარმოიქმნება მავალდებულებელი მოვლენა. მავალდებულებელ მოვლენას წარმოადგენს ქმედება ან ფაქტი, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განაპირობებს გადასახადის გადახდას.

წინასწარ გადახდილი გადასახადები, რომლისგანაც მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღიარდება აქტივად.

#### 4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

##### 4.6 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების ერთეულის საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულების კომპონენტები მოიცავს შეძენის ფასსა და უშუალოდ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად.

შემდგომი დანახარჯები ჩაირთვება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება, როგორც დამოუკიდებელი აქტივი, მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აღნიშნული ტიპის დანახარჯისაგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სახის სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია მიმდინარე ტიპის რემონტებთან, აღიარდება როგორც ხარჯი მისი გაწევის პერიოდში.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები, ჯგუფების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                          | სასარგებლო მომსახურების ვადა |
|--------------------------|------------------------------|
| შენობა-ნაგებობები        | 20 - 50                      |
| აღჭურვილობა და ინვენტარი | 5-10                         |
| სატრანსპორტო საშუალებები | 5-7                          |
| მიწა                     | არ ერიცხება ცვეთა            |
| დაუმთავრებელი მშენებლობა | არ ერიცხება ცვეთა            |

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება ისტორიულ ღირებულებას, დაგროვილ ცვეთასა და გაუფასურების ზარალს შორის სხვაობის თანხით. ცვეთა ერიცხება აღნიშნულ აქტივთა ჯგუფს, მთლიანად მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. კომპანია იყენებს ცვეთის წრფივი დარიცხვის მეთოდს ძირითადი საშუალებების ყველა ჯგუფისათვის.

სასარგებლო მომსახურების პერიოდი და ცვეთის მეთოდი მიმოხილვა ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ღირებულების ცვლილების ეფექტის გათვალისწინებით, პერსპექტიულ საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალებების თითოეულ კომპონენტს გააჩნია განსხვავებული ექსპლუატაციის პირობები, მაშინ ამდაგვარი აქტივთა ჯგუფი აღირიცხება ინდივიდუალურად.

ძირითადი საშუალების ობიექტის აღიარება წყდება მისი გასხვისებისას ან მაშინ, როდესაც მისი შემდგომი გამოყენებიდან მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. მოგება ან ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლის შედეგად განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული წმინდა ანაზღაურების სხვაობით და ჩაირთვება მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

##### 4.7 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის კომპანიის მიერ ფლობილი ქონება საიჯარო შემოსავლის ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდისთვის ან ორივე მიზნით.

კომპანიას საინვესტიციო ქონებად წარდგენილი აქვს მხოლოდ მიწა (ცვეთა არ ერიცხება). კომპანია საინვესტიციო ქონების საწყისი აღიარებისთვის და შემდგომი შეფასებისთვის იყენებს თვითღირებულების მოდელს.

თუ არსებობს რაიმე მინიშნება იმაზე, რომ საინვესტიციო ქონება შესაძლოა დაექვემდებაროს გაუფასურებას, კომპანია შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებასა, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე წლის მოგება-ზარალზე დარიცხვის მეშვეობით. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანუღირდება თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებად ღირებულების განსაზღვრად გამოყენებული დაშვებების შემდგომ ცვლილებებს.

იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე დაიწყებს საინვესტიციო ქონების გამოყენებას საკუთარ საოპერაციო საქმიანობაში, ასეთი ქონება საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებში რეკლასიფიცირდება. გამოუმუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება ამონაგებში წლის მოგება-ზარალში. შემოსულობები ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას გამოიანგარიშება, როგორც შემოსულობები შემცირებული საბალანსო ღირებულებით.

**4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**

**4.8 მატერიალური და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება, გარდა გუდვილისა**

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს კომპანია გადახედავს მატერიალური და არამატერიალური აქტივების საბალანსო ღირებულებებს, რათა განსაზღვროს, არსებობს თუ არა ამ აქტივების გაუფასურების ნიშნები. ასეთი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში, ფასდება ამ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება იმისათვის, რათა განისაზღვროს გაუფასურების ზარალის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მასშტაბი. თუ შეუძლებელია ცალკეული აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრა, კომპანია აფასებს იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელსაც ეს აქტივი მიეკუთვნება. თუ არსებობს განაწილების გონივრული და თანმიმდევრული საფუძველი, კორპორაციული აქტივები ასევე ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ცალკეულ ერთეულებზეც, ან სხვა შემთხვევაში, ისინი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების უმცირეს ჯგუფზე, რომლისთვისაც შეიძლება განისაზღვროს განაწილების გონივრული და თანმიმდევრული საფუძველი.

განუსაზღვრელი სასარგებლო გამოყენების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივები, ან ის არამატერიალური აქტივები, რომლებიც გამოყენებისთვის ჯერ არ არის ხელმისაწვდომი, გაუფასურების გამოსავლენად მოწმდება მინიმუმ წელიწადში ერთხელ, და აგრეთვე მაშინ, როდესაც აქტივის გაუფასურების ნიშნები არსებობს.

ანაზღაურებადი ღირებულება არის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გამოყენების ღირებულების შესაფასებლად, სავარაუდო მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირება ხდება დასაბეგრი დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების არსებულ საბაზრო შეფასებებსა და აქტივისთვის დამახასიათებელ რისკებს, რომლისთვისაც არ დაკორექტირებულა სამომავლოდ პროგნოზირებული ფულადი ნაკადები.

თუ აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასებულია როგორც მის საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლები, მაშინ აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება მცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ მოგებაში ან ზარალში.

თუ გაუფასურების ზარალი შემდგომში შებრუნდება, აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება გაიზრდება და შეადგენს მისი ანაზღაურებადი ღირებულების გადასინჯულ ოდენობას,

მაგრამ ისე, რომ გაზრდილი საბალანსო ღირებულება არ აღემატებოდეს იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა წინა წლებში აქტივზე (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე) გაუფასურების ზარალი რომ არ ყოფილიყო აღიარებული. გაუფასურების ზარალის შებრუნების აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ მოგებაში ან ზარალში.

**4.9 მარაგები**

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება მოიცავს შეძენის, გადამუშავების და სხვა ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია მარაგების ტრანსპორტირებასა და დასაწყობებასთან. მარაგების თვითღირებულება მცირდება მიღებული ფასდაკლებით.

მარაგების გაყიდვის შემთხვევაში მისი საბალანსო ღირებულების აღიარება ხდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც აღიარდება მისი შესაბამისი შემოსავალი. მარაგების ჩამოწერის ღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდით. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებამდე ჩამოწერის თანხებიც აღიარდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც ხდება ჩამოწერა ან ადგილი აქვს დანაკარგებს. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულების გაზრდით გამოწვეული ნებისმიერი ჩამოწერის უკუგატარების (ანულირების) თანხა ზრდის გაუფასურებული მარაგების საბალანსო ღირებულებას განახლებულ ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირეს თანხამდე.

**4.10 საწესდებო კაპიტალი**

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. კომპანიის წესდების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ დამფუძნებლების გადაწყვეტილების საფუძველზე. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შეესებურება დამფუძნებლების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლების შენატანების რეალური ღირებულებით.

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

#### 4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

##### 4.11 პირობითი აქტივები, პირობითი ვალდებულებები და ანარიცხები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახება პირობითი აქტივები. მაგრამ ისეთი ფინანსური აქტივების შესახებ ინფორმაცია, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში მოსალოდნელია - აისახება განმარტებითი შენიშვნებში. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას აქვს რწმუნება, რომ ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში მაშინ მასთან დაკავშირებული აქტივი და შემოსავალი აისახება იმ პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. კომპანიაში ანარიცხი აღიარდება, როდესაც კომპანიას აქვს მიმდინარე მოვალეობა (იურიდიული ან კონსტრუქციული), რომელიც წარმოიქმნება წარსული მოვლენის შედეგად და სავარაუდოა, რომ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივებული რესურსების გასვლა; და შესაძლებელია მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება.

##### 4.12 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევიან კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

#### 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

რისკი თანდაყოლილი მოვლენაა კომპანიის საქმიანობისთვის, მაგრამ მისი მართვა შესაძლებელია რეგულარული ღონისძიებებით, როგორიცაა რისკების გამოვლენა, შეფასება და ყოველდღიური მონიტორინგი, რის შედეგადაც დგინდება რისკის ლიმიტი და იქმნება კონტროლის მექანიზმები.

კომპანია, თავისი საქმიანობის მანძილზე დგას შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი
- საპროცენტო რისკი
- სავალუტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი

კომპანია საოპერაციო საქმიანობის ნაწილში დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილი რისკების წინაშე. ეს განმარტებითი შენიშვნა აღწერს კომპანიის მიზნებს, პოლიტიკებსა და პროცედურებს რისკების მართვისათვის და რისკების შეფასების მეთოდებს. ამ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს მიღებულ სესხებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს, საიჯარო ვალდებულებებს. ამ ფინანსური ინსტრუმენტების მთავარი მიზანია კომპანიის ფინანსური უზრუნველყოფა.

კომპანიას გააჩნია ისეთი ფინანსური აქტივები როგორც არის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ფული და ფულის ეკვივალენტები.

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                             | 31.12.2023       | 31.12.2022     | 01.01.2022     |
|-----------------------------|------------------|----------------|----------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>   |                  |                |                |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები  | 778,555          | 397,534        | 365,124        |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები | 443,058          | 304,027        | 563,323        |
|                             | <b>1,221,613</b> | <b>701,561</b> | <b>928,447</b> |

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

#### 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

|                                | 31.12.2023        | 31.12.2022        | 01.01.2022        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                   |                   |                   |
| მიღებული სესხები               | 28,926,691        | 40,756,250        | 35,541,351        |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 3,649,080         | 2,455,571         | 2,071,774         |
| საიჯარო ვალდებულებები          | -                 | 143,350           | 212,457           |
|                                | <b>32,575,771</b> | <b>43,355,171</b> | <b>37,825,582</b> |

#### ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

რეალური ღირებულება არის საფასური, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდება ვალდებულების გადასაცემად ორგანიზებულ ოპერაციაში საბაზრო მონაწილეებს შორის შეფასების დღეს, ან ასეთის არ არსებობის შემთხვევაში იმ ბაზრის მიხედვით რომელზეც აქვს წვდომა კომპანიას და ყველაზე ხელსაყრელია მოცემული თარიღისათვის.

როცა შესაძლებელია, ინსტრუმენტის რეალურ ღირებულებას კომპანია განსაზღვრავს მოცემული ინსტრუმენტის მოქმედ ბაზარზე კოტირებული ფასით. ბაზარი მოქმედად ითვლება, თუ აქტივებისა და ვალდებულებების ოპერაციები მიმდინარეობს საკმარისი სიხშირითა და მოცულობით, რათა უზრუნველყოს ინფორმაცია ფასების თაობაზე მუდმივ რეჟიმში.

თუ მოქმედ ბაზარზე არ არსებობს კოტირებული ფასი, კომპანია რეალურ ღირებულებას განსაზღვრავს შეფასების მეთოდების გამოყენებით. შერჩეული შეფასების მეთოდი მაქსიმალურად იყენებს დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს, მინიმალურად ეყრდნობა არასაბაზრო მონაცემებს და ითვალისწინებს ყველა იმ ფაქტორს, რომელსაც ბაზრის მონაწილეები ფასის დადგენისას მიიღებდნენ მხედველობაში. თავდაპირველი აღიარებისას ამა თუ იმ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულება არის გარიგების ფასი, ანუ გადახდილი ან მიღებული საკომპენსაციო თანხის რეალური ღირებულება.

თუ კომპანია გადაწყვეტს, რომ რეალური ღირებულება თავდაპირველი აღიარებისას განსხვავდება გარიგების ფასისგან და რეალური ღირებულება არ დასტურდება იდენტური აქტივის ან ვალდებულების მოქმედ ბაზარზე არსებული კოტირებული ფასით, ასევე, ეს ღირებულება არ ეფუძნება შეფასებას ისეთი მეთოდის საფუძველზე, რომლის ცვლადებიც მოიცავენ მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მონაცემებს, ასეთ შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად შეფასდება რეალური ღირებულებით, რომელიც დაკორექტირდება სხვაობით ამ ღირებულებასა და გარიგების ღირებულებას შორის. ნებისმიერი სხვაობა ამ ღირებულებასა და შეფასების მეთოდით მიღებულ თავდაპირველ ღირებულებას შორის მოგვიანებით სათანადო წესით აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, ინსტრუმენტის სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში, მაგრამ არაუგვიანეს იმ დროისა, როცა შეფასება მთლიანად ეყრდნობა დაკვირვებადი ბაზრის მონაცემებს ან როდესაც გარიგება დაიხურება.

კომპანია ადგენს რეალურ ღირებულებას შემდეგი იერარქიის გამოყენებით, რომელიც ასახავს შეფასების გაკეთებისას გამოყენებული მონაცემების მნიშვნელობას:

**დონე 1:** კოტირებული საბაზრო ფასი (კორექტირების გარეშე) მოქმედ ბაზარზე ანალოგიური ფინანსური ინსტრუმენტისთვის;

**დონე 2:** მონაცემები გარდა იმისა, რაც შედის პირველ დონეში და რომლებიც თვალსაჩინოა როგორც პირდაპირ (ფასები), ასევე ირიბად (ფასებისაგან წარმოებული). ეს კატეგორია მოიცავს ინსტრუმენტებს, რომლებიც ფასდება შემდეგი მონაცემების გამოყენებით: მოქმედ ბაზარებზე კოტირებული საბაზრო ფასები მსგავსი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის; კოტირებული ფასები მსგავსი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც ნაკლებად აქტიურად მიიჩნევა; ან შეფასების სხვა მეთოდები, რომლის ფარგლებშიც ყველა მნიშვნელოვანი მონაცემი არის პირდაპირ ან ირიბად თვალსაჩინო, საბაზრო მონაცემებიდან გამომდინარე;

**დონე 3:** არათვალსაჩინო მონაცემები. აღნიშნული კატეგორია მოიცავს ყველა ინსტრუმენტს, რომლის ფარგლებში შეფასების მეთოდიცა მოიცავს მონაცემებს, რომლებიც არ ეყრდნობიან თვალსაჩინო მონაცემებს და არათვალსაჩინო მონაცემები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენენ ინსტრუმენტის შეფასებაზე. აღნიშნული კატეგორია მოიცავს ინსტრუმენტებს, რომელთა შეფასება ხდება მსგავსი ინსტრუმენტებისთვის კოტირებული ფასების საფუძველზე, რომლის ფარგლებშიც მნიშვნელოვანი არათვალსაჩინო კორექტირებები ან დაშვებები საჭირო, რათა აისახოს სხვაობები ინსტრუმენტებს შორის.

რეალური ღირებულების შეფასება, რომელიც გამოყენებულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის - სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების, საიჯარო ვალდებულებებისა და მიღებული სესხებისთვის, მოხდა მე-2 და მე-3 იერარქიის საფუძველზე. აღნიშნული

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

#### 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

იერარქიებისთვის მოხდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდის გამოყენებით. რეალური ღირებულების შეფასება არაკონტირებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის მოხდა

მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების საფუძველზე, რომელიც დადისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთით, რომელიც დამახასიათებელია მსგავსი საკრედიტო რისკის და დაფარვის ვადის მქონე ახალი ფინანსური ინსტრუმენტისთვის. ბანკებისგან მიღებული სესხები დადისკონტირებულია კომპანიის საკუთარი საპროცენტო განაკვეთით, რომლითაც მიღებული აქვს ისინი. ფული და ფულის ეკვივალენტების რეალური ღირებულება შეფასებულია პირველი დონის მიხედვით.

2023 წლის 31 დეკემბერს, 2022 წლის 31 დეკემბერს და 2021 წლის 1 იანვარს დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის არ მომხდარა ცვლილება მე-2 და მე-3 დონის შეფასების იერარქიისთვის გამოყენებულ შეფასების მეთოდოლოგიაში.

#### კაპიტალის მართვა

კომპანია კაპიტალთან დაკავშირებულ რისკს მართავს იმისათვის, რომ უზრუნველყოს ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენა და ამავდროულად დაინტერესებული მხარეების უკუგების მაქსიმიზაცია, მოზიდული და საკუთარი კაპიტალის ოპტიმალური ბალანსის დაცვის გზით. კომპანიის ხელმძღვანელობა რეგულარულად მიმოიხილავს კაპიტალის სტრუქტურას.

#### ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

კომპანიის ხელმძღვანელობას გააჩნია საერთო პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრისთვის, ამასთანავე, პასუხისმგებლობის შენარჩუნებასთან ერთად, მიზნებისა და პროცესების ეფექტურად დანერგვისთვის მას დელეგირებული აქვს პროცესების შემუშავებისა და ოპერირების უფლება კომპანიის ფინანსური მხარისთვის.

კომპანიის ხელმძღვანელობის მთავარი მიზანი არის დაიცვას კომპანია რისკის მიუღებელი დონისაგან და საშუალება მისცეს მას მიაღწიოს საქმიანობის მიზანს.

#### სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი განისაზღვრება როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება მერყევი იქნება სავალუტო კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას გააჩნია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარკვეული ოპერაციები. კომპანია არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის. უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება 31.12.2023-ის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                | ლარი                | დოლარი             | ევრო               | 31.12.2023        |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |                     |                    |                    |                   |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები     | 778,555             | -                  | -                  | 778,555           |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები    | 428,453             | 7,245              | 7,360              | 443,058           |
|                                | <b>1,207,008</b>    | <b>7,245</b>       | <b>7,360</b>       | <b>1,221,613</b>  |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                     |                    |                    |                   |
| მიღებული სესხები               | 25,037,028          | 1,131,813          | 2,757,850          | 28,926,691        |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 3,649,080           | -                  | -                  | 3,649,080         |
|                                | <b>28,686,108</b>   | <b>1,131,813</b>   | <b>2,757,850</b>   | <b>32,575,771</b> |
| <b>წმინდა სავალუტო პოზიცია</b> | <b>(27,479,100)</b> | <b>(1,124,568)</b> | <b>(2,750,490)</b> |                   |

**შპს კურორტი საირმე**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

**5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)**

უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება 31.12.2022-ის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                | ლარი                | დოლარი             | ევრო               | 31.12.2022        |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |                     |                    |                    |                   |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები     | 397,534             | -                  | -                  | 397,534           |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები    | 220,603             | 71,558             | 11,866             | 304,027           |
|                                | <b>618,137</b>      | <b>71,558</b>      | <b>11,866</b>      | <b>701,561</b>    |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                     |                    |                    |                   |
| მიღებული სესხები               | 36,272,967          | 1,681,135          | 2,802,148          | 40,756,250        |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 2,455,571           | -                  | -                  | 2,455,571         |
| საიჯარო ვალდებულება            | -                   | 143,350            | -                  | 143,350           |
|                                | <b>38,728,538</b>   | <b>1,824,485</b>   | <b>2,802,148</b>   | <b>43,355,171</b> |
| <b>წმინდა სავალუტო პოზიცია</b> | <b>(38,728,538)</b> | <b>(1,824,485)</b> | <b>(2,802,148)</b> |                   |

უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება 01.01.2022-ის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                | ლარი                | დოლარი             | ევრო               | 01.01.2022        |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |                     |                    |                    |                   |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები     | 365,124             | -                  | -                  | 365,124           |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები    | 425,469             | 16,279             | 121,575            | 563,323           |
|                                | <b>790,593</b>      | <b>16,279</b>      | <b>121,575</b>     | <b>928,447</b>    |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                     |                    |                    |                   |
| მიღებული სესხები               | 31,352,941          | 1,010,122          | 3,178,288          | 35,541,351        |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 2,071,774           | -                  | -                  | 2,071,774         |
| საიჯარო ვალდებულება            | -                   | 212,457            | -                  | 212,457           |
|                                | <b>33,424,715</b>   | <b>1,222,579</b>   | <b>3,178,288</b>   | <b>37,825,582</b> |
| <b>წმინდა სავალუტო პოზიცია</b> | <b>(33,424,715)</b> | <b>(1,222,579)</b> | <b>(3,178,288)</b> |                   |

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 20%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატულ დაუფარავ ფულად მუხლებს და აკორექტირებს მათ გადაფასებას პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვლილების მიხედვით.

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების ეფექტი შემდეგია:

|                 | ლარი/დოლარი<br>20% | ლარი/დოლარი<br>-20% | ლარი/ევრო<br>20% | ლარი/ევრო<br>-20% |
|-----------------|--------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| მოგება/(ზარალი) | (224,914)          | 224,914             | (550,098)        | 550,098           |

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების ეფექტი შემდეგია:

|                 | ლარი/დოლარი<br>20% | ლარი/დოლარი<br>-20% | ლარი/ევრო<br>20% | ლარი/ევრო<br>-20% |
|-----------------|--------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| მოგება/(ზარალი) | (364,897)          | 364,897             | (560,430)        | 560,430           |

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

#### 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

2022 წლის 1 იანვრისთვის წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების ეფექტი შემდეგია:

|                 | ლარი/დოლარი<br>20% | ლარი/დოლარი<br>-20% | ლარი/ევრო<br>20% | ლარი/ევრო<br>-20% |
|-----------------|--------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| მოგება/(ზარალი) | (244,516)          | 244,516             | (635,658)        | 635,658           |

#### საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. კომპანია დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული სესხები.

ქვემოთ წარმოდგენილი მგრძნობელობის ანალიზი ჩატარდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის. ანალიზი მომზადდა იმის დაშვებით, რომ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის დაუფარავი ვალდებულების თანხა მთელი წლის განმავლობაში დაუფარავი იყო. 100 საბაზისო ერთეულის გაზრდა (100 საბაზისო ერთეული შეესაბამება 1 პროცენტთან ცვლილებას) ან შემცირება ხდება საპროცენტო განაკვეთის რისკის შიდა ანგარიშგებისას უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობისთვის და წარმოადგენს ხელმძღვანელობის მიერ საპროცენტო განაკვეთების შესაძლო ცვლილების შეფასებას, გონივრულობის ფარგლებში:

|                 | 31.12.2023              |                              | 31.12.2022              |                              |
|-----------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------|
|                 | პროცენტის ზრდა<br>1%-ით | პროცენტის შემცირება<br>1%-ით | პროცენტის ზრდა<br>1%-ით | პროცენტის შემცირება<br>1%-ით |
| მოგება/(ზარალი) | (207,679)               | 207,679                      | (178,000)               | 178,000                      |

ზემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს ერთი ცვლადის ცვლილებას იმ დაშვებით, რომ სხვა ცვლადები დარჩება უცვლელი.

#### ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს სესხების გასტუმრება და სხვა ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის ხელმძღვანელობა ახორციელებს სისტემატურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომელიც წარმოადგენს აქტივებისა და ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილს.

კომპანია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით და განსაზღვრავს კომპანიის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს.

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური ვალდებულებები სრულად წარმოდგენილია „1 წლამდე“ კატეგორიაში:

|                                     | 31.12.2023        |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>      |                   |
| მიღებული სესხები                    | 31,776,646        |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები       | 3,649,080         |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები, სულ</b> | <b>35,425,726</b> |
|                                     |                   |
|                                     | 31.12.2022        |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>      |                   |
| მიღებული სესხები                    | 45,077,472        |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები       | 2,455,571         |
| საიჯარო ვალდებულებები               | 146,989           |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები, სულ</b> | <b>47,680,032</b> |

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

#### 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

ლიკვიდურობის ანალიზი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                     | 1 წლამდე          | 1-5 წლამდე        | სულ               |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>      |                   |                   |                   |
| მიღებული სესხები                    | 21,911,092        | 24,352,381        | 46,263,473        |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები       | 2,071,774         | -                 | 2,071,774         |
| საიჯარო ვალდებულებები               | 118,948           | 109,036           | 227,983           |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები, სულ</b> | <b>24,101,814</b> | <b>24,461,417</b> | <b>48,563,230</b> |

კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მას გააჩნია საკმარისი ლიკვიდობა რომ შეასრულოს მიმდინარე ვალდებულებები.

#### საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების დაუფარავობის შემთხვევაში. კომპანიის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. კომპანიის საკრედიტო რისკი, ძირითადად განპირობებულია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებიდან და ფული და ფულის ეკვივალენტებიდან (გარდა ნაღდი ფულისა).

კომპანია საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ცალკეული კონტრაგენტის კრედიტუნარიანობის საფუძვლიან ანალიზს, კონტრაგენტის დიდძალი დავალიანების თავიდან აცილებას, ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის მკაცრ კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. კომპანია საკრედიტო რისკების მართვას ახორციელებს მომხმარებლებთან საავანსო ანგარიშსწორების სისტემის დანერგვით. საკრედიტო რისკის სამართავად კომპანია ასევე აკონტროლებს ვადადაცვილების სტატუსს. განიხილავს მომხმარებელი იურიდიული პირია თუ ფიზიკური, წარსულში ფინანსური სიმძლევების არსებობას.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს (გარდა ნაღდი ფულისა).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლა გულისხმობს პერსპექტიული ინფორმაციის გამოყენებას. კომპანიამ გამოავლინა გარკვეული მთავარი ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკებისა და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განვითარებასთან. საპროგნოზო ეკონომიკური ცვლადები განისაზღვრება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ ყოველწლიურად და წარმოადგენს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მდგომარეობის საუკეთესო შეფასებას მომდევნო ხუთი წლის განმავლობაში.

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                                  | 31.12.2023       | 31.12.2022     | 01.01.2022     |
|--------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                        |                  |                |                |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                       | 778,555          | 397,534        | 365,124        |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები (გარდა ნაღდი ფულისა) | 424,388          | 276,010        | 479,960        |
|                                                  | <b>1,202,943</b> | <b>673,544</b> | <b>845,084</b> |

#### 6. ამონაგები

|                                      | 2023              | 2022              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ოთახები                              | 9,501,136         | 9,604,597         |
| საჭმელი და სასმელი                   | 2,449,330         | 2,560,022         |
| გასართობი და სარელაქსაციო აქტივობები | 1,921,704         | 1,926,932         |
| სხვა                                 | 1,246,700         | 1,478,689         |
|                                      | <b>15,118,870</b> | <b>15,570,240</b> |

ამონაგები მომსახურების მიწოდებიდან, როგორც არის სასტუმროს, სპა და სხვა დაკავშირებული მომსახურებები, აღიარდება დროთა განმავლობაში იმ საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების მიწოდება. ამონაგები საკვები და სასმელის მიწოდებიდან და სხვა ერთჯერადი მომსახურებიდან აღიარდება მიწოდების მომენტში.

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

#### 6. ამონაგები (გაგრძელება)

კომპანიის ხელმძღვანელობის შეფასებით, შემოსავლებთან დაკავშირებულ გარიგებებში იგი არის მარწმუნებელი, რადგან აქვს აღებული შესასრულებელი ვალდებულება ყველა მსგავს გარიგებაში, აქვს კონტროლი ფასწარმოქმნის პოლიტიკაზე და ატარებს საკრედიტო რისკებს. დამატებითი ინფორმაცია ამონაგების შესახებ მოცემულია მე-4 შენიშვნაში (4.2 პუნქტი).

#### 7. სხვა ხარჯები

|                                                               | 2023               | 2022               |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| მიწის და ქონების გადასახადის ხარჯი <sup>1</sup>               | (1,070,869)        | (716,770)          |
| კვლევის ხარჯები <sup>2</sup>                                  | (724,193)          | (199,164)          |
| პროფესიული მომსახურების ხარჯები <sup>3</sup>                  | (519,138)          | (321,017)          |
| შეკეთება და რემონტი                                           | (456,987)          | (681,257)          |
| ღონისძიებების ორგანიზების ხარჯები                             | (437,355)          | (289,316)          |
| მომხმარებლების მოზიდვის ხარჯი                                 | (385,593)          | (204,049)          |
| რეკლამის და მარკეტინგის ხარჯები                               | (172,378)          | (158,883)          |
| ტრანსპორტირების ხარჯები                                       | (121,037)          | (129,265)          |
| კომუნიკაციის ხარჯები                                          | (107,325)          | (78,878)           |
| მოკლევადიანი იჯარები, რომლებიც არ აღიარდა ფასს 16-ის მიხედვით | (100,907)          | (106,031)          |
| მივლინების ხარჯები                                            | (83,498)           | (73,689)           |
| ბანკის მომსახურების საკომისიო                                 | (54,202)           | (112,050)          |
| სხვა                                                          | (289,425)          | (216,580)          |
|                                                               | <b>(4,522,907)</b> | <b>(3,286,949)</b> |

<sup>1</sup> - საქართველოს პარლამენტის მიერ დამტკიცებული კანონის „საქართველოს საგადასახადო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“ მიხედვით, Covid 19-ის ნეგატიური ეფექტის ბიზნესზე შემცირების მიზნით მოხდა გარკვეული საგადასახადო შეღავათების დაწესება. დამტკიცებული კანონის მიხედვით, კომპანია 2022 წელს მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე სრულად გათავისუფლდა 2021 წლის ქონების გადასახადის გადახდის ვალდებულებიდან 349,578 ლარის ოდენობით. შედეგად, 2022 წლის საგადასახადო ხარჯი წარმოდგენილია წმინდა საფუძველზე, აღნიშნული შეღავათების გათვალისწინებით. ვინაიდან 2023 არაპანდემური წელი იყო, კომპანიას არ ჰქონია რაიმე სახის შეღავათი ქონების გადასახადთან დაკავშირებით.

<sup>2</sup> - კვლევის ხარჯები მოიცავს სამთო-სათხილამურო კურორტის განვითარების ნაწილში ჩატარებულ წელიწადის ოთხივე სეზონისათვის შესაბამისი სარეკრეაციო/დასასვენებელი გარემო პირობების განსაზღვრის მიზნით, სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის მომზადების ხარჯებს.

<sup>3</sup> - 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის აუდიტორულ კომპანიაზე გაწეული წლიური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის მომსახურების ღირებულება შეადგენს 42,607 ლარსა და 0 ლარს, შესაბამისად.

#### 8. ფინანსური ხარჯი, წმინდა

|                                                                        | 2023               | 2022               |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებულ სესხებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი | (2,128,883)        | (2,074,172)        |
| ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებულ სესხებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი  | (2,693,001)        | (3,040,749)        |
| მიღებული სესხების გადაფასების ეფექტი                                   | (16,210)           | 726,347            |
| საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი                      | (527)              | (10,765)           |
| საიჯარო ვალდებულებების გადაფასების ეფექტი                              | 2,446              | 22,879             |
| დეპოზიტზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი                              | 1,550              | 235                |
|                                                                        | <b>(4,834,625)</b> | <b>(4,376,225)</b> |

შპს კურორტი საირმე

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

9. ძირითადი საშუალებები

|                                     | მიწა       | შენობა-<br>ნაგებობა | აღჭურვილობა<br>და ინვენტარი | სატრანსპორტო<br>საშუალებები და<br>სპეც-ტექნიკა | დაუმთავრებელი<br>მშენებლობა | სულ         |
|-------------------------------------|------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| <b>ისტორიული ღირებულება</b>         |            |                     |                             |                                                |                             |             |
| 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით    | 29,980,808 | 87,744,195          | 8,455,618                   | 1,443,058                                      | 766,802                     | 128,390,481 |
| შემოსვლა                            | -          | 10,480              | 663,819                     | 177,638                                        | 1,986,870                   | 2,838,807   |
| გასვლა                              | (13,997)   | -                   | -                           | (48,044)                                       | -                           | (62,041)    |
| 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 29,966,811 | 87,754,675          | 9,119,437                   | 1,572,652                                      | 2,753,672                   | 131,167,247 |
| შემოსვლა                            | 218,280    | -                   | 391,061                     | 493,675                                        | 4,364,247                   | 5,467,263   |
| მოდრაობა დაუმთავრებელ მშენებლობაზე  | -          | 2,715,136           | 72,841                      | -                                              | (2,787,977)                 | -           |
| გასვლა                              | -          | -                   | -                           | (91,419)                                       | -                           | (91,419)    |
| 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 30,185,091 | 90,469,811          | 9,583,339                   | 1,974,908                                      | 4,329,942                   | 136,543,091 |
| <b>დაგროვილი ცვეთა</b>              |            |                     |                             |                                                |                             |             |
| 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით    | -          | -                   | -                           | -                                              | -                           | -           |
| ცვეთა                               | -          | (1,862,612)         | (1,340,248)                 | (293,325)                                      | -                           | (3,496,185) |
| გასვლა                              | -          | -                   | -                           | 6,271                                          | -                           | 6,271       |
| 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | -          | (1,862,612)         | (1,340,248)                 | (287,054)                                      | -                           | (3,489,914) |
| ცვეთა                               | -          | (1,930,256)         | (1,370,226)                 | (280,313)                                      | -                           | (3,580,795) |
| გასვლა                              | -          | -                   | -                           | 26,686                                         | -                           | 26,686      |
| 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | -          | (3,792,868)         | (2,710,474)                 | (540,681)                                      | -                           | (7,044,023) |
| <b>ნეტო საბალანსო ღირებულება</b>    |            |                     |                             |                                                |                             |             |
| 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით    | 29,980,808 | 87,744,195          | 8,455,618                   | 1,443,058                                      | 766,802                     | 128,390,481 |
| 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 29,966,811 | 85,892,063          | 7,779,189                   | 1,285,598                                      | 2,753,672                   | 127,677,333 |
| 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 30,185,091 | 86,676,943          | 6,872,865                   | 1,434,227                                      | 4,329,942                   | 129,499,068 |

2023 წლის 31 დეკემბრის, 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიის საკუთრებაში არსებული მიწა და შენობა-ნაგებობები სრულად წარმოადგენს ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხების უზრუნველყოფას.

(\*) – 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაუმთავრებელი მშენებლობა ძირითადად წარმოდგენილია საწყობის მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯებით.

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

#### 10. საინვესტიციო ქონება

2023 წლის 31 დეკემბრის, 2022 წლების 31 დეკემბრის და 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანია ფლობს 27,794 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო და 288,474 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო მიწის ფართობს კურორტ საირმეში.

მიწების ფლობის მიზანი განსაზღვრულია, როგორც კაპიტალის გრძელვადიანი ზრდა.

2023 წლის 31 დეკემბრის, 2022 წლების 31 დეკემბრის და 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონებად წარდგენილი მიწები სრულად არის ჩადებული ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხების უზრუნველსაყოფად.

#### 11. მარაგები

|                     | 31.12.2023       | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| სამეურნეო მასალები  | 543,665          | 322,835          | 300,583          |
| საკვები და სასმელი  | 334,856          | 363,629          | 306,650          |
| სასტუმროს ინვენტარი | 101,805          | 120,263          | 432,711          |
| ჰიგიენა დასუფთავება | 78,809           | 153,772          | 142,803          |
| საქონელი გზაში      | 52,187           | -                | -                |
| სხვა                | 151,246          | 183,105          | 110,237          |
|                     | <b>1,262,568</b> | <b>1,143,604</b> | <b>1,292,984</b> |

მარაგის ხარჯი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                                         | 2023               | 2022               |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| მარაგის შესყიდვა                                        | (7,640,559)        | (7,846,050)        |
| კომპანიის მიერ შესრულებული და კაპიტალიზებული სამუშაოები | 1,539,050          | 1,805,394          |
| მარაგების ცვლილება                                      | 118,964            | (149,380)          |
| <b>წლის განმავლობაში გახარჯული მარაგები</b>             | <b>(5,982,545)</b> | <b>(6,190,036)</b> |

#### 12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

|                                          | 31.12.2023     | 31.12.2022     | 01.01.2022     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                |                |                |                |
| სავაჭრო მოთხოვნები                       | 943,573        | 458,115        | 390,153        |
| საექვო ვალების რეზერვი                   | (165,018)      | (60,581)       | (25,029)       |
| <b>არაფინანსური აქტივები</b>             |                |                |                |
| გადახდილი ავანსები                       | 220,025        | 493,103        | 222,123        |
| გადახდილი ავანსების გაუფასურების რეზერვი | (179,427)      | (44,599)       | (28,323)       |
| <b>სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები</b>    | <b>819,153</b> | <b>846,038</b> | <b>558,924</b> |

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება უახლოვდება სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო.

დამატებითი ინფორმაცია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების შესახებ მოცემულია მე-5 შენიშვნაში.

კომპანია ფინანსური აქტივების გაუფასურების მეთოდოლოგიისთვის იყენებს გამარტივებულ მეთოდს, რათა განსაზღვროს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. კომპანიამ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დააჯგუფა მსგავსი საკრედიტო რისკისა და ხანდაზმულობის მიხედვით იმისათვის, რათა განისაზღვროს გაუფასურების რეზერვი ჯგუფურად. მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგის განაკვეთები ეფუძნება კომპანიის საკრედიტო გაუფასურების გამოცდილებას.

გაუფასურების განაკვეთები მრავლდება შესაბამისი მოთხოვნების ნაშთზე იმ პერიოდისთვის, როდესაც თანხის

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

#### 12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

გაანგარიშება ხდება და კლასიფიცირდება როგორც არა-ანაზღაურებადი. კომპანია თვლის, რომ ფინანსური აქტივი დეფოლტურია, როდესაც სახელშეკრულებო გადასახდელი 365 დღეზე მეტ ვადაგადაცილებას. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, კომპანიამ შესაძლებელია აქტივი დეფოლტურად მაშინაც ჩათვალოს, როდესაც შიდა და გარე ინფორმაცია მიუთითებს, რომ სავარაუდოა, კომპანიამ ვერ მიიღოს დასაფარი სახელშეკრულებო თანხები.

გარდა ამისა, კომპანია აკეთებს სპეციფიკურ ანალიზს თითოეული მოთხოვნის დაფარვიანობაზე, მოთხოვნის ხანდაზმულობის, მომხმარებლის ფინანსური მდგომარეობის, დაფარვიანობის ისტორიის და სხვა ცნობილი ინფორმაციის მიხედვით. კომპანია ასევე მონიტორინგს უწევს რეგიონულ და გლობალურ ეკონომიკურ პირობებს და პროგნოზებს და იყენებს მოსალოდნელ მომავალ ინფორმაციას შექმნილი ანარიცხების შემდგომ შეფასებასთან დაკავშირებით. კომპანია ქმნის ანარიცხებს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის, რომლებიც ინდივიდუალურად შეფასებულია, როგორც საეჭვო.

მოთხოვნები არ ხასიათდება მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკის ზრდით საწყისი აღიარების შემდგომ. ახალი მომხმარებლის მიღების წინ კომპანია აფასებს პოტენციური მომხმარებლის საკრედიტო შესაძლებლობებს.

გაუფასურების პოლიტიკის შესახებ დამატებით ინფორმაცია მოცემულია მე-4 შენიშვნაში.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მოთხოვნების ხარისხობრივი ინფორმაცია ვადაგადაცილების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| გაუფასურებისთვის ჯგუფურად განხილული მოთხოვნები | საბალანსო ღირებულება | გაუფასურების განაკვეთი | გაუფასურების ანარიცხი |
|------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| ვადადამდგარი                                   | 54,622               | 1%                     | (546)                 |
| ვადაგადაცილება 0-30 დღე                        | 163,699              | 10%                    | (16,370)              |
| ვადაგადაცილება 31-90 დღე                       | 273,188              | 15%                    | (40,978)              |
| ვადაგადაცილება 91-120 დღე                      | 31,213               | 20%                    | (6,243)               |
| ვადაგადაცილება 121-180 დღე                     | 15,083               | 25%                    | (3,771)               |
| ვადაგადაცილება 181-360 დღე                     | 17,630               | 50%                    | (8,815)               |
| 361 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებით                 | 88,295               | 100%                   | (88,295)              |
| <b>სულ ჯგუფურად გაუფასურებული</b>              | <b>643,730</b>       |                        | <b>(165,018)</b>      |

#### გაუფასურებისთვის ინდივიდუალურად განხილული მოთხოვნები

|                               |                |   |                  |
|-------------------------------|----------------|---|------------------|
| ინდივიდუალურად გაუფასურებული  | 299,843        | - | -                |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b> | <b>943,573</b> |   | <b>(165,018)</b> |

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მოთხოვნების ხარისხობრივი ინფორმაცია ვადაგადაცილების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| გაუფასურებისთვის ჯგუფურად განხილული მოთხოვნები | საბალანსო ღირებულება | გაუფასურების განაკვეთი | გაუფასურების ანარიცხი |
|------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| ვადადამდგარი                                   | 68,417               | 1%                     | (684)                 |
| ვადაგადაცილება 0-30 დღე                        | 17,439               | 10%                    | (1,744)               |
| ვადაგადაცილება 31-90 დღე                       | 47,341               | 15%                    | (7,101)               |
| ვადაგადაცილება 91-120 დღე                      | 31,840               | 20%                    | (6,368)               |
| ვადაგადაცილება 121-180 დღე                     | 17,686               | 25%                    | (4,422)               |
| ვადაგადაცილება 181-360 დღე                     | 4,861                | 50%                    | (2,431)               |
| 361 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებით                 | 37,831               | 100%                   | (37,831)              |
| <b>სულ ჯგუფურად გაუფასურებული</b>              | <b>225,415</b>       |                        | <b>(60,581)</b>       |

#### გაუფასურებისთვის ინდივიდუალურად განხილული მოთხოვნები

|                               |                |   |                 |
|-------------------------------|----------------|---|-----------------|
| ინდივიდუალურად გაუფასურებული  | 232,700        | - | -               |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b> | <b>458,115</b> |   | <b>(60,581)</b> |

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

#### 12. საფასურო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ფინანსური მოთხოვნების ხარისხობრივი ინფორმაცია ვადაგადაცილების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| გაუფასურებისთვის ჯგუფურად განხილული მოთხოვნები       | საბალანსო ღირებულება | გაუფასურების განაკვეთი | გაუფასურების ანარიცხი |
|------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| ვადადამდგარი                                         | 120,363              | 1%                     | (1,204)               |
| ვადაგადაცილება 0-30 დღე                              | 5,073                | 10%                    | (507)                 |
| ვადაგადაცილება 31-90 დღე                             | 16,299               | 15%                    | (2,445)               |
| ვადაგადაცილება 91-120 დღე                            | 22,718               | 20%                    | (4,544)               |
| ვადაგადაცილება 121-180 დღე                           | 9,262                | 25%                    | (2,316)               |
| ვადაგადაცილება 181-360 დღე                           | 20,230               | 50%                    | (10,115)              |
| 361 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებით                       | 3,898                | 100%                   | (3,898)               |
| <b>სულ ჯგუფურად გაუფასურებული</b>                    | <b>197,843</b>       |                        | <b>(25,029)</b>       |
|                                                      |                      |                        |                       |
| გაუფასურებისთვის ინდივიდუალურად განხილული მოთხოვნები |                      |                        |                       |
| ინდივიდუალურად გაუფასურებული                         | 192,310              | -                      | -                     |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>                        | <b>390,153</b>       |                        | <b>(25,029)</b>       |

#### 13. ფული და ფულის ეკვივალენტები

|                        | 31.12.2023     | 31.12.2022     | 01.01.2022     |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| ფული სალაროში          | 18,670         | 28,017         | 83,363         |
| ფული საბანკო ანგარიშზე | 424,388        | 276,010        | 479,960        |
|                        | <b>443,058</b> | <b>304,027</b> | <b>563,323</b> |

ფულის და ფულის ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება შეესაბამება მათ რეალურ ღირებულებას.

დამატებითი ინფორმაცია ფული და ფულის ეკვივალენტების შესახებ მოცემულია მე-5 შენიშვნაში.

#### 14. მიღებული სესხები

|                                             | 31.12.2023        | 31.12.2022        | 01.01.2022        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხები  | 20,964,929        | 17,800,000        | 21,000,000        |
| დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხები | 7,961,762         | 22,956,250        | 14,541,351        |
|                                             | <b>28,926,691</b> | <b>40,756,250</b> | <b>35,541,351</b> |

მიღებული სესხების რეკონსილაცია წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                  | 2023              | 2022              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ნაშთი პერიოდის დასაწყისში</b> | <b>40,756,250</b> | <b>35,541,351</b> |
| <b>ფულადი ოპერაციები:</b>        |                   |                   |
| სესხის მიღება                    | 26,328,182        | 8,392,239         |
| სესხის ძირის დაფარვა             | (31,921,080)      | (4,235,121)       |
| პროცენტის გადახდა                | (4,304,477)       | (3,330,793)       |
| <b>არაფულადი ოპერაციები:</b>     |                   |                   |
| საპროცენტო ხარჯის დარიცხვა       | 4,821,884         | 5,114,921         |
| სესხის კაპიტალში შეტანა          | (6,706,153)       | -                 |
| გადაფასება                       | 16,210            | (726,347)         |
| სხვა                             | (64,125)          | -                 |
| <b>ნაშთი პერიოდის ბოლოს</b>      | <b>28,926,691</b> | <b>40,756,250</b> |

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

#### 14. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

კომპანიას სესხები ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული აქვს ცვლადი საპროცენტო განაკვეთით. სესხის პროცენტი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული სესხებისთვის განსაზღვრულია, შემდეგნაირად - საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილ რეფინანსირების განაკვეთს დამატებული ბანკის მიერ დადგენილი 3.8%, ხოლო 2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არსებული სესხებისთვის განსაზღვრულია, როგორც - საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილ რეფინანსირების განაკვეთს დამატებული ბანკის მიერ დადგენილი 4.5%.

2023 წლის განმავლობაში რეფინანსირების განაკვეთის მერყეობდა შემდეგ შუალედში - 11%-9.5%. დამატებითი ინფორმაცია საპროცენტო განაკვეთის პოტენციური ცვლილების ეფექტთან დაკავშირებით გაშიფრულია მე-5 შენიშვნაში.

სესხების ფიქსირებული პროცენტი ლარში ნომინირებული სხვა სესხებისთვის მერყეობს 11.5%-15.25% შუალედში, ევროში ნომინირებული სესხებისთვის მერყეობს 6.5%-9% შუალედში, ხოლო აშშ დოლარში ნომინირებული სესხებისთვის - 6.7%-8% შუალედში.

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას მიღებულ სესხებზე გააჩნდა ფინანსური და არაფინანსური შეზღუდვები. 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია ვერ აკმაყოფილებდა აღნიშნული კოვენანტების მნიშვნელოვან ნაწილს, რასაც შესაძლოა გამოეწვია ნეგატიური გარემოებები, მათ შორის „ხელშეკრულების პირობების დარღვევა“, რომელიც თავის მხრივ ხელშეკრულების შეწყვეტის, მიღებული სესხის ნებისმიერი ნაწილის ან მთლიანი სესხის ძირისა და მასზე დარიცხული პროცენტის და სხვა გადასახდელების დაუყოვნებლივ მოთხოვნის მიზეზი შესაძლოა გამხდარიყო. ამ გარემოების გამო, მიღებული სესხი მთლიანად, მათ შორის ის ნაწილი, რომელიც 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსური ანგარიშგებაში წარდგენილი უნდა ყოფილიყო როგორც გრძელვადიანი ვალდებულება, 19,622,529 და 14,600,000 ლარი საბალანსო ღირებულებით, წარდგენილია, როგორც მოკლევადიანი ვალდებულება.

მიღებული სესხების საბალანსო ღირებულება შეესაბამება მათ რეალურ ღირებულებას. დამატებითი ინფორმაცია მიღებული სესხების შესახებ მოცემულია მე-5 შენიშვნაში.

კომპანიის სასტუმროს შენობა და მიწა, მათ შორის საინვეტიციო მიზნებისთვის, წარმოადგენს ფინანსური ინსტიტუტისგან მიღებული სესხის უზრუნველყოფას. ფინანსური ინსტიტუტისგან მიღებული სესხის უზრუნველყოფის შესახებ დამატებითი ინფორმაცია მოცემულია მე-9 და მე-10 განმარტებით შენიშვნაში. ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს სესხის უზრუნველყოფაში ჩადებული აქტივების წმინდა საბალანსო ღირებულებას.

#### უზრუნველყოფაში ჩადებული აქტივების წმინდა საბალანსო ღირებულება

|            | 31.12.2023         | 31.12.2022         | 01.01.2022         |
|------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| მიწა       | 36,880,309         | 36,830,309         | 36,880,309         |
| შენობები   | 87,744,195         | 85,892,063         | 86,676,943         |
| <b>სულ</b> | <b>124,624,504</b> | <b>122,722,372</b> | <b>123,557,252</b> |

#### 15. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

|                                                                      | 31.12.2023       | 31.12.2022       | 01.01.2022       |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>ფინანსური ვალდებულებები შეფასებული ამორტიზირებადი ღირებულებით</b> |                  |                  |                  |
| სავაჭრო ვალდებულებები                                                | 2,245,102        | 2,374,050        | 1,884,395        |
| სხვა ვალდებულებები*                                                  | 1,390,996        | 67,360           | 102,665          |
| სახელფასო ვალდებულებები                                              | 12,982           | 14,161           | 84,714           |
| <b>არაფინანსური ვალდებულებები</b>                                    |                  |                  |                  |
| მიღებული ავანსები                                                    | 73,035           | 35,795           | 182,125          |
| <b>სულ</b>                                                           | <b>3,722,115</b> | <b>2,491,366</b> | <b>2,253,899</b> |

(\*) - წარმოადგენს ძირითადი საშუალებების შესყიდვის შედეგად წარმოქმნილ ვალდებულებას.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება უახლოვდება სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო. დამატებითი ინფორმაცია სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების შესახებ მოცემულია მე-5 შენიშვნაში.

## 16. პირობითი ვალდებულებები

**სასამართლო დავები** - 2023 წლის 31 დეკემბრის, 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია არსებითი სასამართლო დავები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არ მოხდება მატერიალური დანაკარგის წარმოქმნა, შესაბამისად, ანარიცხი არ არის შექმნილი სასამართლო დავებთან დაკავშირებით.

**გადასახადები** - საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს სხვადასხვა ინტერპრეტაციები და ცვლილებები. გარდა ამისა, ხელმძღვანელობის საგადასახადო ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისაგან, კომპანიის ოპერაციები შეიძლება გასაჩივრდეს საგადასახადო ორგანოების მიერ და კომპანიას დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, საურავები, პროცენტები. საგადასახადო ორგანოებს შეუძლიათ მიმოიხილონ კომპანიის ოპერაციები 3 წლის განმავლობაში. საგადასახადო ვალდებულებებთან დაკავშირებული ანარიცხები აღიარდება მაშინ, როდესაც თანხის გაზომვა საიმედოდ არის შესაძლებელი. სავარაუდო ვალდებულებაზე ანარიცხი არ აღიარდება, სანამ არ მოხდება შესაბამისი შეფასება.

**დივიდენდის განაწილება** - 2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესული ცვლილებების მიხედვით, კომპანია გადასახდელი მოგების გადასახადის ვალდებულებასა და ხარჯს აღიარებს განაწილებულ დივიდენდზე, იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები არის გამოცხადებული, მიუხედავად იმისა, თუ რომელ პერიოდს ეკუთვნის დივიდენდი, ან როდის მოხდა დივიდენდების საბოლოო განაწილება.

პოტენციურად მაქსიმალური გადასახდელი მოგების გადასახადი, რომელიც შეიძლება კომპანიას წარმოექმნას გაუნაწილებელი მოგების მთლიანად დივიდენდის სახით განაწილების შემთხვევაში, არ არის აღიარებული კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში. მომავალში, 2023 წლის 31 დეკემბრის, 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არსებული გაუნაწილებელი მოგებიდან განაწილებული დივიდენდების შემთხვევაში გადასახდელი მოგების გადასახადის მაქსიმალურმა ოდენობამ შეიძლება შეადგინოს 1,863,266, 3,495,592 და 4,716,972 ლარი, წლების შესაბამისად.

**კაპიტალის გატანა** - 2023 წელს კომპანიის დამფუძნებელმა მიიღო გადაწყვეტილება კომპანიაზე გაცემული სესხებს მათზე დარიცხულ პროცენტთან ერთად კაპიტალში შეტანასთან დაკავშირებით. მოცემული ოპერაცია, მიმდინარე ეტაპზე რაიმე სახის საგადასახადო ვალდებულებებს არ იწვევს, თუმცა მომავალში, თუ მოხდება სესხზე დარიცხული პროცენტის და სესხის ძირი თანხის ოდენობის კაპიტალიდან გატანა, გატანის მომენტში საპროცენტო ვალდებულების ნაწილი და ასევე სესხი გადაფასების ეფექტი, მისი გაცემიდან კაპიტალში შეტანამდე პერიოდში, შესაძლებელია მოგების გადასახადით დაბეგვრის ობიექტი გახდეს. რა შემთხვევაშიც გადასახდელი მოგების გადასახადის მაქსიმალურმა ოდენობამ შეიძლება შეადგინოს 226,363 ლარი.

**საოპერაციო გარემო** - საქართველოს ბაზარზე პოზიციონირება წარმოშობს დამატებით ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს უფრო განვითარებულ ბაზართან შედარებით. კანონები და რეგულაციები, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩოები ზეგავლენას ახდენენ საქართველოში ბიზნესის სწრაფ განვითარებაზე. საქართველოს მომავალ ეკონომიკურ კურსზე ზემოქმედებას ახდენს მთავრობის მიერ მიღებული ფისკალური და მონეტარული პოლიტიკა, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოსთან ერთად.

**სესხის ხელშეკრულების შეზღუდვები** - კომპანიას აქვს მიღებული სესხი სს „ბაზის ბანკისაგან“. სასესხო ხელშეკრულების პირობების მიხედვით კომპანიას აქვს შეზღუდვები, რომელთა შეუსრულებლობის შემთხვევაში შესაძლოა გამსესხებელმა გამოიყენოს სესხის უპირობოდ დაფარვის უფლება (დამატებით იხილეთ მე-14 შენიშვნა).

**ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები** - 2020 წლის 18 დეკემბრის კომპანიასა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით კომპანიას ევალება: ხელშეკრულების გაფორმებიდან არა უმეტეს 24 თვის ვადაში შესყიდული ქონების\* ან მისი ნაწილის განვითარების მიზნით, პირადად ან მესამე პირის მეშვეობით, უზრუნველყოს ქონებაზე ან მის ნაწილზე, არანაკლებ 250,000 ლარის ოდენობის (დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე) ინვესტიციის განხორციელება.

(\*) - სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შემდეგი ქონება - ბაღდათის მუნიციპალიტეტში, კურორტ საირმეში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 70 კვ.მ. (მიწა (უძრავი ქონება) საკადასტრო კოდი:N30.18.31.226), 185 კვ.მ. (მიწა (უძრავი ქონება) საკადასტრო კოდი:N30.18.31.235), 8018 კვ.მ. (მიწა (უძრავი ქონება) საკადასტრო კოდი:N30.18.31.236), 870 კვ.მ. (მიწა (უძრავი ქონება) საკადასტრო კოდი:N31.21.21.031) მიწის ნაკვეთები და ვანის მუნიციპალიტეტში, კურორტ საირმეში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (მიწა (უძრავი ქონება) საკადასტრო კოდი:N31.21.21.020) ერთობლივად მოხსენიებული როგორც „ქონება“.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აღნიშნული ვალდებულება შესრულებულია.

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

#### 17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები მოიცავს მფლობელებს, საერთო მფლობელობაში არსებულ კომპანიებს. როდესაც ხდება დაკავშირებულ მხარესთან ურთიერთობის ანალიზი, გაითვალისწინება არა მხოლოდ ურთიერთობის იურიდიული ფორმა, არამედ მისი არსი.

კომპანიასა და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის ოპერაციები და ნაშთები 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                               | დამფუძნებელი | საერთო<br>კონტროლის ქვეშ | სხვა      |
|-------------------------------|--------------|--------------------------|-----------|
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები    | -            | 142,361                  | -         |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები | -            | 2,564,466                | -         |
| მიღებული სესხები              | -            | 6,829,949                | 1,131,813 |
| საპროცენტო ხარჯი              | (550,440)    | (1,500,396)              | (78,047)  |
| სხვა ხარჯები                  | -            | (388,688)                | -         |
| ამონაგები                     | 109,050      | 656,629                  | -         |

კომპანიასა და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის ოპერაციები და ნაშთები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                               | დამფუძნებელი | საერთო<br>კონტროლის ქვეშ | სხვა      |
|-------------------------------|--------------|--------------------------|-----------|
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები    | -            | 151,937                  | -         |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები | -            | 1,220,098                | -         |
| მიღებული სესხები              | 6,226,149    | 15,505,446               | 1,224,655 |
| საპროცენტო ხარჯი              | (588,619)    | (1,406,980)              | (78,573)  |
| სხვა ხარჯები                  | -            | (296,198)                | -         |
| ამონაგები                     | 103,106      | 1,001,683                | -         |

კომპანიასა და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის ოპერაციები და ნაშთები 2022 წლის 1 იანვარს დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                               | დამფუძნებელი | საერთო<br>კონტროლის ქვეშ | სხვა      |
|-------------------------------|--------------|--------------------------|-----------|
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები    | -            | 124,163                  | -         |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები | -            | 1,052,730                | -         |
| მიღებული სესხები              | 4,348,778    | 9,182,451                | 1,010,122 |

კომპანიასა და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის განხორციელებული ოპერაციები მოიცავს უმაღლესი ხელმძღვანელობის შრომის ანაზღაურებას, რომელიც 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის შეადგენს 109,526 და 122,253 ლარს, შესაბამისად.

2023 წლის განმავლობაში ადგილი ჰქონდა დაკავშირებული მხარეებისგან ძირითადი საშუალებებისა და მარაგების შეძენას ჯამური ღირებულებით 544 ათასი ლარი. გარდა ამისა, 2023 წელს მოხდა დაკავშირებული მხარისგან შესყიდული სამუშაოების კაპიტალიზაცია დაუმთავრებელ მშენებლობაზე ჯამური ღირებულებით 3,006 ათასი ლარი.

2022 წლის განმავლობაში ადგილი ჰქონდა დაკავშირებული მხარეებისგან ძირითადი საშუალებებისა და მარაგების შეძენას ჯამური ღირებულებით 252 ათასი ლარი.

## შპს კურორტი საირმე

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

---

#### 18. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ადგილი ჰქონდა შემდეგ არამაკორექტირებელ მოვლენებს:

**მიღებული სესხები** - საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ კომპანიამ ფინანსურ ინსტიტუტთან 2023 წელს გაფორმებული საკრედიტო ხაზის ფარგლებში აითვისა დამატებით 534 ათასი ლარი.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ კომპანიამ არსებული სესხის ხელშეკრულების ფარგლებში დაფარა - 1,173,264 ლარის სესხის ძირი და 2,500,893 ლარის ოდენობის საპროცენტო ვალდებულება.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ კომპანიამ დაფარა შპს გრუპ თენ-თან (დაკავშირებული მხარე) არსებული სასესხო ვალდებულება 170,000 ლარის ოდენობით.

**კაპიტალის ზრდა** - საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ დამფუძნებელმა კაპიტალში განახორციელა დამატებითი შენატანები ფულის სახით - 12,012,670 ლარის ოდენობით.

**მიწის შესყიდვა** - საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ კომპანიამ შეისყიდა კურორტ საირმეში მდებარე 1,131 კვ.მ მიწის ფართობი დაკავშირებული მხარისგან.

**დაუმთავრებელ მშენებლობაზე გაწეული კაპიტალიზებადი დანახარჯები** - საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ კომპანიამ საწყობის მშენებლობის ნაწილში დამატებით მოახდინა 5,588 ათასი ლარის სამუშაოების კაპიტალიზაცია. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების მდგომარეობით აქტივი ექსპლუატაციაში არ არის შესული.

**დირექტორის ცვლილება** - 2024 წლის ივნისში კომპანიის ერთპიროვნულ ადმინისტრაციული დირექტორიად დაინიშნა ბატონი ირაკლი გორგოძე, ხოლო 2024 წლის 1 ნოემბრიდან კომპანიის ერთპიროვნული გენერალური დირექტორის პოზიციას იკავებს ბატონო - გიორგი ჯანელიძე.

## შპს კურორტი საირმე

მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

**სარჩევი**

|     |                                                 |    |
|-----|-------------------------------------------------|----|
| 1.  | შესავალი .....                                  | 38 |
| 2.  | წარდგინება დირექტორისაგან .....                 | 38 |
| 3.  | კომპანიის შესახებ .....                         | 38 |
| 4.  | კომპანიის საქმიანობა .....                      | 38 |
| 5.  | შიდა სტრუქტურა.....                             | 41 |
| 6.  | ტურიზმის სექტორის მიმოხილვა.....                | 41 |
| 7.  | 2022-2023 წლების მიმოხილვა.....                 | 42 |
| 8.  | ფინანსური შედეგები.....                         | 42 |
| 9.  | 2024 წლის გეგმები.....                          | 43 |
| 10. | რისკ-ფაქტორები.....                             | 43 |
| 11. | უკანონო შემოსავლის ლეგალიზაციასთან ბრძოლა ..... | 44 |

## **1. შესავალი**

წინამდებარე დოკუმენტი, აერთიანებს კომპანიასთან დაკავშირებულ ისეთ არსებით კომპონენტებს, როგორიცაა საქმიანობის შინაარსი, მომსახურების სტანდარტები და საორიენტაციო ღირებულებები; მოიცავს კომპანიის, როგორც განვლილ მიღწევებს, ისე მომავალში დასახულ მიზნებსა და რაც ყველაზე მთავარია ფაქტობრივ მაჩვენებლებს კომპანიის განვითარების პოტენციალისა. ამასთან, გიზიარებთ ანალიტიკურ ინფორმაციას იმ ბიზნეს რისკების შესახებ, რომლებიც ქმნიან უმნიშვნელო თუ სერიოზულ წინაღობებს საქმიანობისათვის.

აღნიშნული დოკუმენტში ასახულია ჩვენი ხედვა, სამომავლო გეგმები და კომპანიაში დამკვიდრებული კორპორაციული ეთიკის სტანდარტები.

## **2. წარდგინება დირექტორისაგან**

ანგარიშგების მიზანია თვალსაჩინო გაეხადოთ კომპანიის საქმიანობის სპექტრი და ჩვენი მოწოდება გავზარდოთ არსებული ბიზნესი, ხარისხისა და ეფექტურობის პარალელურად. ჩვენი რესურსები ორიენტირებულია ინოვაციების დამკვიდრებაზე, ხარჯების ეფექტურობასა და უსაფრთხოებაზე. კომპანიაში გვაქვს კარგად ჩამოყალიბებული მისია, მაღალ ღირებულებებზე დამყარებული ხედვა და სოციალური პასუხისმგებლობის გრძნობა.

## **3. კომპანიის შესახებ**

შპს „კურორტი საირმე“ (ს/კ 225058576) დაფუძნდა 2001 წლის 30 ივლისს. კომპანიის იურიდიული მისამართია არის: საქართველო, ბაღდათის რაიონი, კურორტი საირმე. კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია თემურ კოხომე (პ/ნ 42001000456). ამჟამად კომპანიის გენერალური და აღმასრულებელი დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელია ანა ჯანიაშვილი (პ/ნ 40001004870).

## **4. კომპანიის საქმიანობა**

საირმე მდებარეობს ბაღდათის მუნიციპალიტეტში (ობიექტი მდებარეობს ვანის რაიონის საზღვართან, რიგი უძრავი ქონება, ასევე მტკნარი წყლის მოპოვების ლიცენზია მდებარეობს ვანის რაიონის ტერიტორიაზე, მიუხედავად იმისა რომ ყველა ობიექტი განლაგებულია ერთ ლოკაციაზე), მესხეთის ქედის ჩრდილოეთ კალთაზე. საირმე არის სამთო-ბალნეოლოგიური კურორტი, რომელიც გარშემორტყმულია წიწვოვანი და ფოთლოვანი ტყეებით, მათ შორის ფიჭვის, ნაძვის, წიფელის, ცაცხვისა და წაბლის ასწლოვანი ხეებით.

1920-იან წლებში თერმული აზოტიან-მეთანიანი, სუსტად სულფიდური მინერალური წყლების აღმოჩენის შემდეგ, საირმეს ოფიციალურად მიენიჭა კურორტის სტატუსი. მოგვიანებით, მეცნიერებმა დაადგინეს, რომ საირმის წყალი სამკურნალო თვისებებით არაფრით ჩამოუვარდებოდა იმ დროისთვის უკვე სახელგანთქმულ სხვა მინერალურ წყლებს. საკურორტო ინფრასტრუქტურის მოწესრიგებისა და გზის გაყვანის შემდეგ, 1945 წელს, სახელმწიფომ დაიწყო წყლის ქარხნული წესით ბოთლში ჩამოსხმა. თავად კურორტი ათწლეულების მანძილზე წარმატებით ემსახურებოდა მომხმარებლებს და სარგებლობს დიდი ავტორიტეტით.

საირმე ცნობილია კურორტის კაჟიანი, ბორიანი, რკინიანი მინერალური წყლებით, რომლებიც კონკრეტული დაავადებების სამკურნალოდ გამოიყენება. მინერალური წყლების აბაზანები და დაღვევა სასარგებლო თერაპიაა. წყლები დადებითად მოქმედებენ შემდეგ დაავადებებზე: გინეკოლოგიური და უროლოგიური, თირკმელების, კუჭნაწლავის ტრაქტის და ღვიძლის, სხვადასხვა ქრონიკული და ანთებითი დაავადებები, ჰეპატიტი, ქოლერისტიტი, ნივთიერებათა ცვლის დარღვევა.

2022-2023 წლებში კურორტის ტერიტორიაზე 2 მოქმედი სასტუმრო იყო: სასტუმრო საირმე - 152 ნომრით და განახლებული „ახალი საირმე“ 104 ნომრით. 2023 წლის ოქტომბრიდან სასტუმრო „ახალი საირმე“ დაიხურა და მიმდინარეობს მისი რეაბილიტაცია საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და რომლის გახსნაც იგეგმება 2025 წლის გაზაფხულიდან.

#### 4.1 სასტუმროს ნომრები

სასტუმროში მოწყობილია ორადგილიანი, სამადგილიანი და აპარტამენტის ტიპის ნომრები. ნომრები აღჭურვილია პლაზმური ტელევიზორით, საკაბელო ტელევიზიით, სწრაფი ინტერნეტით, ტელეფონი, მინი ბარით და ჰიგიენური საშუალებებით.

#### 4.2 საკონფერენციო დარბაზი

კურორტი საირმეში შესაძლებელია რომ მოეწყოს საქმიანი შეხვედრა ან წვეულება. სასტუმროში ფუნქციონირებს რამდენიმე საკონფერენციო დარბაზი სხვადასხვა ტევადობის. არის 100-120 ადამიანზე (თეატრალური წყობით) გათვლილი დარბაზები, ასევე შეხვედრის ოთახები - 20-25 ადამიანისათვის.

საკონფერენციო სივრცეების აღჭურვილია საჭირო ტექნიკით.

#### 4.3 სასტუმრო საირმის კაფეტერია

კურორტი საირმის სტუმრებს შეუძლიათ ისარგებლონ სამჯერადი კვებით. კაფეტერიაში მოცემულია კერძების ფართო ასორტიმენტი, ყველა კერძი მზადდება ეკოლოგიურად სუფთა პროდუქტისგან. მენიუში შემავალი პურ- ფუნთუშეული და ტკბილეული მზადდება კურორტის ტერიტორიაზე არსებულ საცხობში

#### 4.4 ქართული რესტორანი

კურორტის ტერიტორიაზე ფუნქციონირებს ქართული რესტორანი ტრადიციული ქართული კერძების ფართო არჩევანით, ღია ტერასით და შესანიშნავი ატმოსფეროთი.

- ქართული ფოლკლორული სიმღერის საღამოები
- ქართული ნაციონალური ცეკვის საღამოები
- ქართული პოპულარული მუსიკალური ჯგუფების კონცერტები
- კარაოკე
- სხვა გასართობი ღონისძიებები

#### 4.5 იტალიური რესტორანი Bella Italia

იტალიური რესტორანი Bella Italia მომხმარებელს სთავაზობს:

- მრავალფეროვანი იტალიური კერძები
- იტალიური ხასიათის ინტერიერი
- მყუდრო გარემო
- სასიამოვნო მუსიკა
- ალკოჰოლური სასმელების ფართო არჩევანი

#### 4.6 საცურაო აუზები

დამსვენებელს შეუძლია ისარგებლოს კეთილმოწყობილი საცურაო აუზებით, რომელიც ივსება ბუნებრივად თბილი, თერმული წყლით.

საცურაო კომპლექსში შედის:

- აუზი მოზრდილთათვის
- აუზი პატარებისთვის
- კაფე ბარი
- ფრენბურთის სათამაშო მოედანი

აუზები განთავსებულია ღია ცის ქვეშ, ეკოლოგიურად სუფთა გარემოში. ფუნქციონირებს მთელი

წლის განმავლობაში.

#### 4.7 გასართობი აქტივობები

საზოგადოებაში ულამაზესი ტყით დაფარულ სივრცეში მოწყობილია:

- ზიპ-ლაინი, რომელიც აღმოსავლეთ ვეროპაში არის ერთ-ერთი ყველაზე გრძელი;
- თოკების ქალაქი;
- კვადრო ტურები, ექსტრემალური სპორტის მოყვარულთათვის.

#### 4.8 ინფრასტრუქტურა

- სამკურნალო წყაროები
- სპორტული მოედანი
- ღია და დახურული სატრენაჟორო სივრცე
- საბილიარდო
- ანიმაცია ბავშვებისათვის
- ბავშვების გასართობი სკვერი
- ტირი
- მაგიდის ჩოგბურთი
- სუპერმარკეტი
- საირმის საცხოვრებელი
- ადგილი ბარბეკიუსთვის
- დაცული ავტოსადგომი
- სანაყინე

#### 4.9 მინერალური წყლები

- ბიუვეტი № 1 : შარდ - კენჭოვანი დაავადებები (თირკმლის ქრონიკული დაავადებები, მარილოვანი დიათეზი, ასევე მკურნალობა პროფილაქტიკური მიზნით).
- ბიუვეტი № 2 : ნაღვლ - კენჭოვანი დაავადებები (ქრონიკული ქოლესისტიტი, ქრონიკული ჰეპატიტი არა გამწვავებული ფორმით, ასევე მკურნალობა პროფილაქტიკური მიზნით).
- ბიუვეტი № 3 : ნივთიერებათა ცვლის მოშლა (შაქრიანი დიაბეტი, მარილოვანი დიათეზი, ართრიტი, ოსტეოქონდროზი)
- ბიუვეტი № 4: კუჭ - ნაწლავის დაავადებები (წყლულოვანი დაავადებები, მომატებული ან დაქვეითებული მჟავიანობა, კოლიტი).

#### 4.10 პოლიკლინიკა

კურორტი საირმეში ფუნქციონირებს სადღეღამისო პოლიკლინიკა, რომელიც აღჭურვილია თანამედროვე სტანდარტების შესაბამისი ლაბორატორიულ-დიაგნოსტიკური აპარატურით.

- სამედიცინო მომსახურება:
- ულტრასონოგრაფიის კაბინეტი
- აფთიაქი

- უროლოგიური კაბინეტი
- ენდოკრინოლოგიური კაბინეტი
- კარდიოლოგიური კაბინეტი
- თერაპიული კაბინეტები

პოლიკლინიკაში დამსვენებელს მოემსახურებიან მაღალკვალიფიციური ექიმები და სხვა მომსახურე პერსონალი. ექიმთან პირველადი კონსულტაცია უფასოა.

#### 4.11 სარეაბილიტაციო თერმული აბაზანები

სარეაბილიტაციო ცენტრში შესაძლებლობა გეძლევათ მაღალკვალიფიციურ სპეციალისტებთან ჩაიტაროთ სამკურნალო პროცედურები, რაც თქვენი ჯანმრთელობის საწინდარია. უზარმაზარი კომპლექსი გთავაზობთ ყველა სახის სარეაბილიტაციო გამაჯანსაღებელ პროცედურებს.

სპა ცენტრის პროცედურები:

- აბაზანები მინერალური წყლით და ექსტრაქტებით
- წყალქვეშა მასაჟები
- სამკურნალო პროფილაქტიკური პროცედურები
- სამკურნალო პროფილაქტიკური მასაჟები

სარეაბილიტაციო პროცედურების უმრავლესობა ტარდება თერმული წყლის გამოყენებით, თერმული წყარო 1500 მეტრის სიღრმიდან ამოედინება და მისი ტემპერატურა 43<sup>0</sup> შეადგენს. საქართველოს კურორტოლოგიის ინსტიტუტისა და გერმანელი სპეციალისტების მიერ დადგენილია, რომ საირმის თერმული წყალი ხასიათდება მაღალი თერაპიული ეფექტურობით. საზოგადოებას თერმული წყლების მოპოვების ლიცენზია მიღებული აქვს 2011 წელს 25 წლის ვადით.

### 5. შიდა სტრუქტურა

კომპანიას ამ დროისთვის აქვს შემდეგი სტრუქტურა: გენერალური დირექტორი, რომლის სტრუქტურულ დაქვემდებარებაშია აღმასრულებელი დირექტორი, (რომელიც თავის მხრივ კურირებს შემდეგ დეპარტამენტებს: ფინანსური დირექტორი/დეპარტამენტი, კვებისა და სასმელების დეპარტამენტი, დალაგება დასუფთავების დეპარტამენტი, ინფორმაციული ტექნოლოგიების დეპარტამენტი, სამეურნეო-ტექნიკური დეპარტამენტი, სამედიცინო დეპარტამენტი), ადამიანური რესურსების მართვის დეპარტამენტი, იურისტი, მიღება-განთავსების დეპარტამენტი, გაყიდვებისა და მარკეტინგის დეპარტამენტი, უსაფრთხოების დეპარტამენტი.

ყველა ამ სტრუქტურულ დანაყოფს მართავს შესაბამისი მენეჯერი, ხელშეკრულებით მინიჭებული უფლებამოსილებების შესაბამისად.

### 6. ტურიზმის სექტორის მიმოხილვა

ბოლო წლების განმავლობაში საქართველოს ეკონომიკაში ტურიზმის როლი მნიშვნელოვნად გაიზარდა და 2019 წელს რეკორდული მაჩვენებელი დაფიქსირდა, საერთაშორისო მოგზაურობიდან შემოსავალმა 3.3 მლრდ აშშ დოლარს, ხოლო საერთაშორისო ვიზიტების რაოდენობამ 9 მილიონს გადააჭარბა.

2020-2021 წლებში პანდემიამ (კოვიდ-19) ყველაზე დიდი გავლენა ტურიზმის სფეროზე მოახდინა, ტურიზმის ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოქვეყნებული სტატისტიკის\* მიხედვით, 2020 წელს საერთაშორისო მოგზაურების ვიზიტები 2019 წელთან შედარებით 81.3%-ით ნაკლები იყო, რაც აბსოლუტურ მაჩვენებელში 9.35 მილიონი მოგზაურიდან, 1.75 მილიონამდე ვარდნაში გამოიხატა.

2021 წელს მიუხედავად პანდემიის (კოვიდ-19) გავლენებისა, ტურიზმის სფეროში მაინც დაფიქსირდა ვიზიტების მცირედით ზრდის დინამიკა 1.88 მილიონამდე, ხოლო 2022 წლიდან დაიწყო მნიშვნელოვანი ზრდა - 2022 წელს განხორციელებული საერთაშორისო მოგზაურების ვიზიტები დაფიქსირდა 5,42 მილიონი, ხოლო 2023 წელს - 7.07 მილიონი. მიუხედავად იმისა, რომ 2019 წლის მონაცემებამდე ჯერ ვერ მივიდა, დადებითი დინამიკა ცალსახად სახეზეა, რაც ზოგადად პოზიტიურად აისახა ტურიზმის სექტორის შემოსავლებზე და საფუძველი დაუდო 2024 წლის ამბიციური გეგმების დასახვას.

\*წყარო - [კვლევები | საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია \(gnta.ge\)](http://www.gnta.ge)

## 7. 2022-2023 წლების მიმოხილვა

პარტნიორის აქტიური ჩართულობით და ფინანსური მხარდაჭერით კურორტი ახერხებს განვითარების გაგრძელებას და 2022-2023 წლებში შეძლო სხვადასხვა ინფრასტრუქტურული პროექტის განხორციელება, კერძოდ:

- აქტიურად მიმდინარეობს კურორტის სამთო-სათხილამურო კურორტად განვითარებისთვის კვლევები პროფესიონალი ექსპერტების ჩართულობით და მოსამზადებელი სამუშაოების დაგეგმვა;
- 2023 წლის ოქტომბრიდან დაიწყო სასტუმრო “ახალი საირმე”-ს რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად;
- სასტუმრო “ახალი საირმე”-ს ტერიტორიაზე აშენდა და მოეწყო ავტოფარეხი;
- დაიწყო და აქტიურ ფაზაშია ცენტრალური საწყობის (ლოჯისტიკური ჰაბი) შენობის მშენებლობა;
- აქტიურ ფაზაშია კოტეჯების მშენებლობა;
- მოეწყო ან/და რეაბილიტაცია გაუკეთდა კურორტის გარე ინფრასტრუქტურა, როგორცაა საპიკნიკე გარე სივრცეები, სკვერები, პარკინგი, ჩანჩქერი, ახალი საირმის ხიდი და ა.შ.

განხორციელებულმა ღონისძიებებმა მნიშვნელოვნად გაზარდა კურორტის ცნობადობა, რამაც ხელი შეუწყო როგორც მომხმარებელთა სეგმენტის ცვლილებას, ასევე მოხდა კურორტის დატვირთულობის ზრდა, როგორც ადგილობრივი, ისე უცხოელი დამსვენებლების, რაც კიდევ უფრო მნიშვნელოვან ეფექტს გამოიწვევს ყველა მიმდინარე პროექტის დასრულების შემდგომ.

2023 და 2022 წლების მონაცემებით შემოსავლები პროდუქტების მიხედვით იყოფა შემდეგნაირად:

|                                      | 2023              | 2022              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ოთახები                              | 9,501,136         | 9,604,597         |
| საჭმელი და სასმელი                   | 2,449,330         | 2,560,022         |
| გასართობი და სარელაქსაციო აქტივობები | 1,921,704         | 1,926,932         |
| სხვა                                 | 1,246,700         | 1,478,689         |
|                                      | <b>15,118,870</b> | <b>15,570,240</b> |

სტუმრების ქვეყნების მიხედვით სეგმენტაცია წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                | 2023 | 2022 |
|----------------|------|------|
| საქართველო     | 83%  | 77%  |
| ყაზახეთი       | 5%   | 9%   |
| საუდის არაბეთი | 8%   | 3%   |
| ისრაელი        | -    | 1%   |
| უკრაინა        | -    | 1%   |
| აზერბაიჯანი    | -    | 1%   |
| ბელორუსი       | -    | 1%   |
| რუსეთი         | 1%   | 3%   |

## 8. ფინანსური შედეგები

ცხრილის სახით მოცემულია კომპანიის საქმიანობის ამსახველი რამდენიმე სტატისტიკური მონაცემი:

|                                                                                                  | 2023   | 2022   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| სასტუმროს ოთახების საშუალო წლიური დატვირთულობა*                                                  |        |        |
| სულ სტუმრების რაოდენობა                                                                          | 24,288 | 30,576 |
| სულ გაყიდული ოთახები                                                                             | 38,471 | 41,167 |
| ნომრის საშუალო დღიური ღირებულება (ADR) ლარი**                                                    | 247    | 234    |
| ნომრის საშუალო დღიური ღირებულება (ADR) დოლარი<br>(ეროვნული ბანკის კურსის შესაბამისად 31.12.2023) | 92     | 87     |

(\*) - სასტუმროს გაყიდული ოთახების რაოდენობა გაყოფილი (სრული დღეების რაოდენობა X არსებული ოთახების რაოდენობაზე) X %-ზე

## შპს კურორტი საირმე

### მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(\*\*) - ნომრის საშუალო დღიური ღირებულება (ADR): შემოსავალი სასტუმროს ოთახებიდან / გაყიდული ოთახების რაოდენობაზე

კომპანიის ძირითადი საოპერაციო ხარჯების სტრუქტურა შემდეგია:

|                                         | 2023        | 2022        |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
| მარაგის ხარჯი                           | (5,982,545) | (6,190,036) |
| ხელფასი და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი | (5,468,488) | (4,945,088) |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                    | (3,644,263) | (3,667,918) |
| კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები     | (1,337,872) | (1,360,505) |
| სხვა ხარჯები                            | (4,522,906) | (3,286,949) |

კომპანია აფასებს საქმიანობის ფინანსურ შედეგებს შემდეგი ძირითადი მაჩვენებლებით:

|                          | 2023  | 2022  |
|--------------------------|-------|-------|
| საოპერაციო მოგების მარჟა | (39)% | (24)% |
| წმინდა მოგების მარჟა     | (71)% | (52)% |
| უკუგება კაპიტალზე        | (10)% | (9)%  |
| უკუგება აქტივებზე        | (8)%  | (6)%  |

#### ფინანსური მაჩვენებლების განმარტებები:

საოპერაციო მოგების მარჟა = საოპერაციო მოგება/ამონაგები

წმინდა მოგების მარჟა = წმინდა მოგება / ამონაგები

უკუგება კაპიტალზე = წმინდა მოგება / მთლიანი კაპიტალი

უკუგება აქტივებზე = წმინდა მოგება / მთლიან აქტივები

## 9. 2024 წლის გეგმები

შპს „კურორტი საირმე“ 2022 წლის განმავლობაში კვლავ მიზნად ისახავს ინვესტირებას კურორტის განვითარებისა და შემოსავლების ზრდის ტენდენციის გასაუმჯობესებლად წინა პუნქტში ჩამოთვლილი მიმდინარე პროექტების მიმართულებით. კერძოდ:

- კურორტის სამთო-სათხილამურო კურორტად განვითარებისთვის კვლევები პროფესიონალი ექსპერტების ჩართულობით და მოსამზადებელი სამუშაოების დაგეგმვა;
- სასტუმრო „ახალი საირმე“-ს რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად;
- ცენტრალური საწყობის (ლოჯისტიკური ჰაბი) შენობის მშენებლობა;
- მშენებლობა.

## 10. რისკ-ფაქტორები

საკრედიტო და დებიტორული დავალიანებების ამოუღებლობის რისკები

შპს „კურორტი საირმე“ თავის საქმიანობას აფინანსებს როგორც საკუთარი ასევე ფინანსური ინსტიტუტებისაგან მოზიდული სახსრებით. შესაბამისად აქვს საკრედიტო რისკიც, სესხის აღებამდე კომპანიის მენეჯმენტი განიხილავს ქვეყნის წამყვან ბანკების მიერ შემოთავაზებულ რამდენიმე წინადადებას და იღებს მათგან საუკეთესოს, მუდმივად თვალყურს ადევნებს ქვეყნის საბანკო სისტემაში მომხდარ ცვლილებებს, პერიოდულად გადასინჯავს საკუთარ არსებულ საკრედიტო პირობებს და ცვლის მათ უფრო შესაფერისიტ.

დებიტორული დავალიანების ამოუღებლობის რისკი ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ფაქტორია შპს „კურორტი საირმე“-ს საქმიანობისთვის. კომპანიაში მუდმივად მიმდინარეობს დებიტორული დავალიანების მონიტორინგი.

კომპანია წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით ხანდაზმული ან საეჭვო დებიტორულ დავალიანებებზე ქმნის რეზერვს ყოველ საანგარიშო წლის ბოლოს, რომელსაც გადასინჯავს დებიტორული დავალიანების

ცვლილების მიხედვით ყოველი მომდევნო საანგარიშო წლის ბოლოსათვის. საზოგადოებამ მოახდინა ვალდებულებების მნიშვნელოვანი ნაწილის გალარება, შესაბამისად შეამცირა ლარის გაუფასურებით გამოწვეული რისკები.

#### 11. უკანონო შემოსავლის ლეგალიზაციასთან ბრძოლა

კომპანია ცდილობს დაამკვიდროს უმაღლესი სტანდარტები და გამორიცხოს ფულის გათეთრებისა და ტერორიზმის დაფინანსების შემთხვევა. პრიორიტეტულია, რომ არ მოხდეს უკანონო საქმიანობით მიღებული შემოსავლების ბრუნვა და ამ მხრივ ნებისმიერი ეჭვის შემთხვევაში კომპანია მიმართავს კომპეტენტურ ორგანოებს მითითებების მიღებისა და ადეკვატური რეაგირებისათვის. კომპანია ითვალისწინებს საქართველოს ეროვნული ბანკისა და ფინანსური მონიტორინგის სამსახურის ყველა მოთხოვნასა და რეკომენდაციას, აქტიურად თანამშრომლობს მათთან და ცდილობს წვლილი შეიტანოს უკანონო შემოსავლის აღკვეთასა და ტერორიზმთან ბრძოლაში.

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 21 იანვარს შემდეგი პირების მიერ:

გიორგი ჯანელიძე

გენერალური დირექტორი

შპს კურორტი საირმე

მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

---

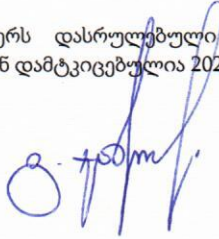
ცვლილების მიხედვით ყოველი მომდევნო საანგარიშო წლის ბოლოსათვის. საზოგადოებამ მოახდინა ვალდებულებების მნიშვნელოვანი ნაწილის გალარება, შესაბამისად შეამცირა ლარის გაუფასურებით გამოწვეული რისკები.

**11. უკანონო შემოსავლის ლეგალიზაციასთან ბრძოლა**

კომპანია ცდილობს დაამკვიდროს უმაღლესი სტანდარტები და გამოიცილოს ფულის გათეთრებისა და ტერორიზმის დაფინანსების შემთხვევა. პრიორიტეტულია, რომ არ მოხდეს უკანონო საქმიანობით მიღებული შემოსავლების ბრუნვა და ამ მხრივ ნებისმიერი ეჭვის შემთხვევაში კომპანია მიმართავს კომპეტენტურ ორგანოებს მითითებების მიღებისა და ადეკვატური რეაგირებისათვის. კომპანია ითვალისწინებს საქართველოს ეროვნული ბანკისა და ფინანსური მონიტორინგის სამსახურის ყველა მოთხოვნასა და რეკომენდაციას, აქტიურად თანამშრომლობს მათთან და ცდილობს წვლილი შეიტანოს უკანონო შემოსავლის აღკვეთასა და ტერორიზმთან ბრძოლაში.

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 21 იანვარს შემდეგი პირების მიერ:

გიორგი ჯანელიძე



გენერალური დირექტორი