

შპს "წინანდლის საგანე"

2024 წლის

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	8
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს "KPMG Georgia"
მე-5 სართული, GMT პლაზა
მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)
თბილისი, საქართველო 0105
IN 404437695
ტელეფონი +995 322 93 5713
ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს "წინანდლის სავანეს" მესაკუთრეს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „წინანდლის სავანეს“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე თანდართული შენიშვნებისგან, მათ შორის ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულად ნაკადებს იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს აღრიცხვის სტანდარტები) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ -ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს (ბესს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ საქართველოში ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისათვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს მმართველობით ანგარიშზე. ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშს.

ჩვენი პასუხისმგებლობა, ჩვენ მიერ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, მოიცავს ზემოთ ხსენებული მმართველობითი ანგარიშის გაცნობას და განსაზღვრას, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიში არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში მიღებულ ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ხომ არ შეიცავს არსებით უზუსტობებს.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ არანაირი სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ. მმართველობითი ანგარიშის გაცნობის შემდეგ და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს შედეგად, ჩვენ გამოვთქვამთ აზრს იმასთან დაკავშირებით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

- შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ყველა ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა შეცდომით ან თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებულებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების საფუძველზე ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებითი 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 მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის 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 ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვეკალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის – ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია:

ნიკოლოზ ჯოჭუა

შპს "KPMG Georgia"

თბილისი, საქართველო

29 აგვისტო 2025 წელი

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის 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 ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია:

ნიკოლოზ ჯოჭუა

შპს "KPMG Georgia"

თბილისი, საქართველო

29 აგვისტო 2025 წელი



შპს "წინანდლის სავანე"

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	7	67,846,032	69,573,844
არამატერიალური აქტივები		65,004	194,154
აქტივები გამოყენების უფლებით		2,035,531	2,143,007
მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები		344,909	607,035
სულ გრძელვადიანი აქტივები		70,291,476	72,518,040
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		1,447,904	1,749,821
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	1,453,244	1,380,736
საგადასახადო აქტივი	9	271,548	146,769
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	10	2,554,771	2,764,362
სულ მოკლევადიანი აქტივები		5,727,467	6,041,688
სულ აქტივები		76,018,943	78,559,728
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
კაპიტალი	11	40,471,577	40,471,577
დამატებით გადახდილი კაპიტალი/ წინასაწარ			
გადახდილი სააქციო რეზერვი		2,719,048	2,719,048
გადაფასების რეზერვი		2,444,909	2,355,206
დაგროვილი ზარალები		(120,938,661)	(104,400,910)
სულ (დეფიციტი)/კაპიტალი		(75,303,127)	(58,855,079)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	13	128,394,546	131,341,087
საიჯარო ვალდებულება	13	2,153,903	2,292,137
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		130,548,449	133,633,224
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	13	17,695,793	-
საიჯარო ვალდებულება	13	600,552	567,755
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	2,477,276	3,213,828
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		20,773,621	3,781,583
სულ ვალდებულებები		151,322,070	137,414,807
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		76,018,943	78,559,728

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-41 - გვერდებზე.

შპს "წინანდლის სავანე"
2024 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2024	2023
შემოსავალი	5	22,567,865	20,983,604
სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	6	(13,420,472)	(12,487,423)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(5,396,622)	(4,923,645)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(3,926,806)	(6,338,399)
სხვა წმინდა შემოსავალი/(ხარჯი)		24,721	(21,813)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(151,314)	(2,787,676)
ფინანსური ინსტრუმენტების მოდიფიცირებით			
განპირობებული ზარალი		(434,272)	(110,206)
საპროცენტო ხარჯი		(9,679,305)	(8,546,801)
საპროცენტო შემოსავალი		87,864	30,757
საკუთროს სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი		(6,360,724)	(2,139,672)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(16,386,437)	(10,765,922)
ზარალი, მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		(16,537,751)	(13,553,598)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		(16,537,751)	(13,553,598)
სხვა სრული შემოსავალი			
ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში			
მიწის გადაფასება		89,703	491,442
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		89,703	491,442
ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(16,448,048)	(13,062,156)

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 29 აგვისტოს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერს:

გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

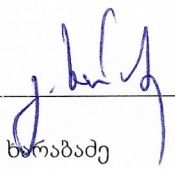
კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-41 - გვერდებზე.

შპს "წინანდლის სავანე"

2024 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2024	2023
შემოსავალი	5	22,567,865	20,983,604
სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	6	(13,420,472)	(12,487,423)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(5,396,622)	(4,923,645)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(3,926,806)	(6,338,399)
სხვა წმინდა შემოსავალი/(ხარჯი)		24,721	(21,813)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(151,314)	(2,787,676)
ფინანსური ინსტრუმენტების მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი		(434,272)	(110,206)
საპროცენტო ხარჯი		(9,679,305)	(8,546,801)
საპროცენტო შემოსავალი		87,864	30,757
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი		(6,360,724)	(2,139,672)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(16,386,437)	(10,765,922)
ზარალი, მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		(16,537,751)	(13,553,598)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		(16,537,751)	(13,553,598)
სხვა სრული შემოსავალი			
ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში მიწის გადაფასება		89,703	491,442
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		89,703	491,442
ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(16,448,048)	(13,062,156)

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 29 აგვისტოს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერს:



გიორგი ხვაჩავაძე
დირექტორი

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-41 - გვერდებზე.

შპს "წინანდლის სავანე"
2024 წლის კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ლარი	კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი/ წინასაწარ გადახდილი სააქციო რეზერვი	დაგროვილი ზარალები	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვარს მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში	36,958,159	2,998,466	(90,602,480)	1,863,764	(48,782,091)
წლის ზარალი	-	-	(13,553,598)	-	(13,553,598)
მიწის გადაფასება (შენიშვნა 7) ფუტ-ოფციონის ვალდებულების საბალანსო ღირებულების ცვლილება (შენიშვნა 15)	-	-	-	491,442	491,442
-	-	-	(244,832)	-	(244,832)
ოპერაციები მესაკუთრებთან მესაკუთრების შენატანი (შენიშვნები 11 და 13)	3,513,418	(279,418)	-	-	3,234,000
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	40,471,577	2,719,048	(104,400,910)	2,355,206	(58,855,079)
ნაშთი 2024 წლის 1 იანვარს მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში	40,471,577	2,719,048	(104,400,910)	2,355,206	(58,855,079)
წლის ზარალი	-	-	(16,537,751)	-	(16,537,751)
მიწის გადაფასება (შენიშვნა 7)	-	-	-	89,703	89,703
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბერს	40,471,577	2,719,048	(120,938,661)	2,444,909	(75,303,127)

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნეს განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და მოცემულია გვერდებზე 10-41.

ლარი	შენიშვნა	2024	2023
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ზარალი, მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(16,537,751)	(13,553,598)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია		3,926,806	6,338,399
ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირებით			
განპირობებული ზარალი		434,272	110,206
საპროცენტო ხარჯი		9,679,305	8,546,801
საპროცენტო შემოსავალი		(87,864)	(30,757)
საკუროს სხვაობით განპირობებული ზარალი		6,360,724	2,139,672
		3,775,492	3,550,723
<i>ცვლილებები:</i>			
მარაგებში		301,917	(514,184)
საგადასახადო აქტივებში		(124,779)	(100,192)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(66,807)	1,210,324
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(759,065)	(703,654)
საოპერაციო საქმიანობებიდან მიღებული წმინდა		3,126,758	3,443,017
ფულადი სახსრები პროცენტის და საკომისიოს			
გადახდამდე		3,126,758	3,443,017
გადახდილი პროცენტი	13	(951,465)	(2,485,337)
საოპერაციო საქმიანობებიდან მიღებული წმინდა		2,175,293	957,680
ფულადი სახსრები		2,175,293	957,680
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(1,694,658)	(2,157,445)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		-	(37,376)
არამაკონტროლებელი წილის შეძენა		-	(42,382,666)
მიღებული პროცენტი		87,864	30,757
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა		(1,606,794)	(44,546,730)
ფულადი სახსრები		(1,606,794)	(44,546,730)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	13	30,000	69,393,961
სესხების დაფარვა	13	(500,000)	(27,669,194)
იჯარის დაფარვა	13	(293,169)	=
მესაკუთრის შენატანები	11	-	3,234,000
(საფინანსო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა			
ფულადი სახსრები)/საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		(763,169)	44,958,767
წმინდა (კლება)/მატება ფულად სახსრებსა და მათ			
ეკვივალენტებში		(194,670)	1,369,717
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1			
იანვარს		2,764,362	1,398,401
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად			
სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(14,921)	(3,756)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31		2,554,771	2,764,362
დეკემბერს	10	2,554,771	2,764,362

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-41 - გვერდებზე.

1. ანგარიშვალდებული საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად, ჯგუფზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი ექვემდებარებიან განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის.

გარდა ამისა, 2025 წლის აპრილში შეერთებული შტატების მიერ გარკვეული კატეგორიის საქონლის იმპორტზე ტარიფების დაწესებამ ხელი შეუწყო გლობალურ ეკონომიკურ გაურკვევლობას. აღნიშნული ზომები გავლენას ახდენს საერთაშორისო სავაჭრო ნაკადებსა და ინვესტირების განწყობაზე. ტარიფებისა და სხვა პროტექციონისტული ზომების შემოღებამ, ნავთობის გლობალური ფასების არასტაბილურობამ და რუსეთის ფედერაციასა და უკრაინას შორის მიმდინარე სამხედრო კონფლიქტმა კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა ბიზნეს გარემოში.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „წინანდლის სავანეს“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებას (ერთად მოხსენიებული როგორც „ჯგუფი“, ხოლო ცალ-ცალკე „ჯგუფის საწარმოები“).

შპს „წინანდლის სავანე“ (შემდგომში „კომპანია“) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 431175346. კომპანია დაარსდა 2016 წლის 17 თებერვალს და მდებარეობს საქართველოში.

კომპანიის იურიდიული მისამართი: სოფელი წინანდალი, თელავი, საქართველო.

კომპანია მოქმედებს, როგორც შპს „წინანდლის მამულების“ ჰოლდინგური კომპანია - საწარმო, რომელიც საქართველოს სასტუმროების სექტორში საქმიანობს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიას:

შვილობილი კომპანია	ძირითადი საქმიანობა	საკუთრება/ ხმის უფლება 2024 წლის 31 დეკემბერს	საკუთრება/ ხმის უფლება 2023 წლის 31 დეკემბერს
შპს "წინანდლის მამულები"	რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს ფლობა და მართვა	100%	100%

2023 წელს, საპარტნიორო შეთანხმების მიხედვით, შპს „წინანდლის სავანე“ შეიძინა დარჩენილი წილი შპს „წინანდლის მამულებში“ (იხ. შენიშვნა 15).

შპს "წინანდლის მამულების" ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საქართველოში, წინანდლის რეგიონში რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს, წინანდლის მამულები საქართველოს (შემდგომში "სასტუმრო") მართვა და ტურიზმის განვითარება რეგიონში. სასტუმრომ ფუნქციონირება 2018 წლის ბოლო მეოთხედში დაიწყო. სასტუმრო მუშაობს "Radisson Collection" ბრენდის ფარგლებში, შპს „წინანდლის მამულებსა“ და "Radisson Hotels ApS Danmark"-ს შორის გაფორმებული „საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულების“ (ILA) საფუძველზე და მას დაკავშირებული მხარის კომპანია შპს „სილქ ჰოსფიტალითი“ მართავს.

2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის 100%-ის მესაკუთრეა შპს "სილქ რიალ ისთეითი".

2020 წელს, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანიის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც კომპანიას ახალი ბენეფიციარი აქციონერი ჰყავს, იერკინ ტატიშევი, არაპირდაპირი უმცირესობის წილით (36.51%) კომპანიაში. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია რჩება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“ - ფიზიკური პირის, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია მე-18 შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან („ფასს აღრიცხვის სტანდარტები“) სრულ შესაბამისობაში.

(b) ფუნქციონირებადი საწარმო

მიუხედავად წმინდა ზარალებისა, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე, რომელიც ჯგუფის ხელმძღვანელობას მიაჩნია შესაბამისი, შემდეგი მიზეზების გამო.

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიაღწევს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, ჯგუფს ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის. პროგნოზები აკეთებს დაშვებას, რომ სასტუმროს საქმიანობა ეტაპობრივად გაიზრდება. აღნიშნული პროგნოზების მიხედვით, ნაკლებად სავარაუდო მოვლენათა ყველაზე ცუდი განვითარების შემთხვევაში, ჯგუფის მშობელი კომპანია, შპს „სილქ რიალ ისთეითი“, საჭიროების შემთხვევაში, ჯგუფს და მის დაკავშირებულ მხარეებს ფინანსურ დახმარებას გაუწევს. შპს „სილქ რიალ ისთეითმა“ დააფიქსირა მისი განზრახვა, რომ შემდგომშიც ხელმისაწვდომი გახადოს ფინანსური რესურსი ჯგუფის საჭიროების შესაბამისად, პროგნოზით გათვალისწინებული პერიოდის განმავლობაში. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს ჯგუფის სხვა საწარმოების ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, დირექტორებიც აცნობიერებენ, რომ ვერ იქნებიან დარწმუნებულნი იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ. ამასთანავე, აქციონერები აფიქსირებენ მათ უწყვეტ მხარდაჭერას ჯგუფისთვის მისი კაპიტალის მუდმივი ზრდის საშუალებით, იხ. შენიშვნა 11.

ამ და სხვა დაშვებების საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფს ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დადასტურების თარიღიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის და შესაბამისად, წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადობის პრინციპის მიხედვით. ხელმძღვანელობას ასევე მიაჩნია, რომ არ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა ფუნქციონირებადობის დაშვებასთან დაკავშირებით.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტაა ქართული ლარი, რომელიც ამავდროულად წარმოადგენს კომპანიის და ჯგუფის საწარმოების სამუშაო ვალუტას და ვალუტას, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. ყველა ფინანსური ინფორმაცია წარმოდგენილია ლარში, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს აღრიცხვის სტანდარტების შესაბამისი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობებზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისგან.

შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. შეფასებების გადახედვები აღიარებულია პერსპექტიულად.

ინფორმაცია იმ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასთან დაკავშირებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 7 (c) - ძირითადი საშუალებების გაუფასურების მაჩვენებლების განსაზღვრა;
- შენიშვნა 20 (f) - ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები;

ხელმძღვანელობას არ გამოუვლენია დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობები, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების არსებითი ცვლილებების გამოწვევის მნიშვნელოვან რისკს ატარებენ.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

ჯგუფის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური და არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, ჯგუფი შეძლებისდაგვარად იყენებს ბაზრის დაკვირვებად მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულება, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებულ მონაცემებზე დაყრდნობით, იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის შემდეგ დონეებად:

- დონე 1: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი) იდენტური აქტივების ან ვალდებულებებისთვის.
- დონე 2: ამოსავალი მონაცემები აქტივის ან ვალდებულებებისთვის, გარდა კოტირებული ფასებისა, რომლებიც შეტანილია 1-ელ დონეში, და რომლებიც ემპირიულია პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან არაპირდაპირ (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- დონე 3: ამოსავალი მონაცემები აქტივის ან ვალდებულებებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები).

თუ აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების კატეგორიებად დაყოფა შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის ფარგლებში, მთლიანად სამართლიანი ღირებულების შეფასება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეს მიეკუთვნება, რომელსაც მიეკუთვნება ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემები, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 7(a) - მიწის გადაფასება;
- შენიშვნა 16(a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. შემოსავალი

ლარი	2024	2023
საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	12,439,924	11,327,195
ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი	8,413,726	7,848,292
სხვა შემოსავალი	1,714,215	1,808,117
	22,567,865	20,983,604

6. სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები

ლარი	2024	2023
მარაგების თვითღირებულება	3,665,719	3,719,539
კონტრაქტორების მომსახურების საფასური*	1,921,373	1,314,678
კომუნალური ხარჯები	1,364,216	1,312,534
მარკეტინგი	837,111	521,209
სასტუმროს მართვის საფასური**	845,952	768,496
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	713,861	712,860
მარაგები	618,049	785,599
საბანკო და სხვა საკომისიოები	511,094	443,627
პროფესიული მომსახურების საფასური	461,434	191,861
უზრუნველყოფა	384,550	304,965
როიალტის საფასური**	378,860	313,932
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	323,921	334,201
დაზღვევა	273,023	265,303
წარმომადგენლობითი ხარჯები	25,192	17,227
საიჯარო ხარჯები	13,372	54,237
სხვა	1,082,745	1,427,155
	13,420,472	12,487,423

*კონტრაქტორების მომსახურების საფასური ძირითადად მოიცავს ერთჯერადი მომსახურების ხელშეკრულებების ფარგლებში კლიენტთან მომუშავე პერსონალის ანაზღაურებას.

**სასტუმროს საკმიანობის მართვის მიზნით, კომპანია ყოველწლიურად იხდის მმართველობითი მომსახურების საფასურს. მართვის საფასური არის ცვალებადი და განისაზღვრება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით. 2024 და 2023 წლებში, მართვის საფასური გადასახდელი იყო დაკავშირებული მხარის საწარმოზე - შპს „სილქ ჰოსფიტალითიზე“, რომელიც უწევს სასტუმროს მართვის მომსახურებას.

2020 წლამდე, სასტუმროს მართავდა "რედისონ სასტუმროები" საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების ფარგლებში. 2020 წლის 20 მარტს, შპს "წინანდლის მამულებმა" "Radisson Hotel Aps Denmark"-თან "საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულება" გააფორმა და მიიღო სასტუმროს "რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს" ბრენდის სახელით ოპერირების ლიცენზია. სალიცენზიო ხელშეკრულებას ვადა 2035 წლის 31 დეკემბერს გასდის. სალიცენზიო ხელშეკრულების ფარგლებში კომპანია ყოველწლიურ როიალტის საფასურს იხდის.

7. ძირითადი საშუალებები

ლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება/ გადაფასებული ღირებულება					
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვარს	2,100,955	75,036,762	25,153,516	-	102,291,233
გადაფასება	491,442	-	-	-	491,442
შესყიდვები	-	52,515	582,334	376,318	1,011,167
გადაცემები	-	376,318	-	(376,318)	-
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	2,592,397	75,465,595	25,735,850	-	103,793,842
ნაშთი 2024 წლის 1 იანვარს	2,592,397	75,465,595	25,735,850	-	103,793,842
გადაფასება	89,703	-	-	-	89,703
შესყიდვები	-	389,648	887,267	414,272	1,691,187
გადაცემები	-	414,272	-	(414,272)	-
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბერს	2,682,100	76,269,515	26,623,117	-	105,574,732
დაგროვილი ცვეთა					
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვარს	-	(9,056,040)	(19,134,602)	-	(28,190,642)
წლის ცვეთა	-	(2,250,264)	(3,779,092)	-	(6,029,356)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	-	(11,306,304)	(22,913,694)	-	(34,219,998)
ნაშთი 2024 წლის 1 იანვარს	-	(11,306,304)	(22,913,694)	-	(34,219,998)
წლის ცვეთა	-	(2,267,722)	(1,240,980)	-	(3,508,702)
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბერს	-	(13,574,026)	(24,154,674)	-	(37,728,700)
საბალანსო ღირებულებები					
2023 წლის 1 იანვარს	2,100,955	65,980,722	6,018,914	-	74,100,591
2023 წლის 31 დეკემბერს	2,592,397	64,159,291	2,822,156	-	69,573,844
2024 წლის 31 დეკემბერს	2,682,100	62,695,489	2,468,443	-	67,846,032

სასტუმროს პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრა ძირითადი საშუალებების შექმნისა და შეძენის ღირებულებით და ყველა დაკავშირებული ხარჯით, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, მისი, დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად.

(a) მიწის გადაფასება

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ მსგავს ქონებაზე (მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი) გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასების მიხედვით. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს ქონების მახასიათებლებში, როგორიც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წედომა ქონებაზე და გაყიდვის პირობები. თითოეულ ზემოაღნიშნულ მნიშვნელოვან არაემპირიული ამოსავალ მონაცემთან დაკავშირებული კორექტირებები 5%-იდან 15%-მდე მერყეობდა. 5%-იანი ცვლილება შეფასებაში გამოყენებულ კორექტირებულ საბაზრო ფასებში, სამართლიანი ღირებულების შეფასების 133 ათასი ლარით ცვლილებას გამოიწვევდა (2023 წლის 31 დეკემბერი: 130 ათასი ლარი).

მიწის სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული კორექტირებების გამო.

(b) უზრუნველყოფა

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია ჯგუფის საწარმოების მიერ აღებულ უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში (2023: ძირითადი საშუალებები დაგირავებული იყო ჯგუფის საწარმოების მიერ აღებულ უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში და სს „საქართველოს განვითარების ფონდთან“ მიმართებაში. 2024 წელს სს „საქართველოს განვითარების ფონდთან“ მიმართებაში არსებული უზრუნველყოფა იქნა გაუქმებული).

(c) ძირითადი საშუალებების გაუფასურება

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, კომპანია აფასებს, არსებობს თუ არა რაიმე ნიშანი იმისა, რომ კომპანიის არაფინანსური აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება საბალანსო ღირებულებაზე დაბალია.

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ არ არსებობს გაუფასურების ნიშანი შედარებით სტაბილური საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების, ექსპორტისა და ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლის ზრდისა და დამატებითი ეკონომიკური ზრდის მოლოდინების გამო (2023: ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ არ არსებობს გაუფასურების ნიშანი შედარებით კლებადი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების, ექსპორტისა და ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლის ზრდისა და დამატებითი ეკონომიკური ზრდის მოლოდინების გამო).

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სასტუმროს მოთხოვნები	450,495	965,503
მოკლევადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	809,686	236,573
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	147,250	141,184
სხვა	45,813	37,476
	1,453,244	1,380,736

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია მე-16 შენიშვნაში.

9. საგადასახადო აქტივები

ლარი	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
საგადასახადო აქტივი	271,548	146,769
	271,548	146,769

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები სხვადასხვა საგადასახადებისთვის იქნა ურთიერთგაქვითული და წარმოდგენილია, 271,548 ლარის ოდენობით საგადასახადო აქტივის სახით (2023 წლის 31 დეკემბერი: საგადასახადო აქტივი 146,769 ლარი).

10. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ლარი	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
საბანკო ნაშთები	2,533,786	2,742,330
ნაღდი ფული	20,985	22,032
	2,554,771	2,764,362

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია მე-16 შენიშვნაში.

11. კაპიტალი

(a) კაპიტალი

კაპიტალის მესაკუთრეებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და ისინი უფლებამოსილი არიან კომპანიის კრებებზე ისარგებლონ მათ საკუთრებაში არსებული წილის შესაბამისი ხმის უფლებით.

ლარი	2024	2023
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	40,471,577	36,958,159
კაპიტალის ზრდა	-	3,513,418
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	40,471,577	40,471,577

2016 წლის მარტში, "Comodon Holding (Malta) Limited"-მა შპს "წინანდლის მამულების" 100%-იანი წილი შპს "წინანდლის სავანეს" კაპიტალში შეიტანა. შედეგად, კაპიტალის ნაშთი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრისთვის, მოიცავს 15,138,694 ლარის ოდენობით არაფულად შენატანს.

2019 წლის 16 მაისს, "Comodon Holding (Malta) Limited"-მა გადასცა 100%-იანი საკუთრების წილი კომპანიაში, კომპანიის საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოს, შპს „სილქ რიალ ისთეითს“. საბოლოო მშობელი კომპანია, ისევე როგორც საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე, რჩება იგივე.

2023 წლის განმავლობაში, კომპანიის კაპიტალი 3,513,418 ლარით გაიზარდა, საიდანაც 3,234,000 იქნა დაფარული ფულადი სახსრებით.

„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს ახალმა კანონმა განსაზღვრა განთავსებული კაპიტალის ვადა. ზოგადად, კანონი ავალდებულებს კომპანიას 2026 წლის პირველ აპრილამდე უზრუნველყოს სარეგისტრაციო მონაცემების შესაბამისობა ზემოაღნიშნული კანონის მოთხოვნებთან. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ განუსაზღვრავს განთავსებული კაპიტალი.

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, შპს „წინანდლის სავანეს“ მიერ შპს „წინანდლის მამულებში“ ფლობილი წილი იქნა დაგირავებული სს „საქართველოს განვითარების ფონდის“ სასარგებლოდ, 2016 წლის 2 სექტემბრით დათარიღებული, სს „საქართველოს განვითარების ფონდის“, შპს „წინანდლის სავანესა“ და შპს „წინანდლის მამულებს“ შორის დადებული „პარტნიორთა შეთანხმების“ საფუძველზე, რომელსაც მოჰყვა 2016 წლის დეკემბერში დადებული გირაოს ხელშეკრულება და ჯგუფის საწარმოების მიერ აღებული უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები. 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, სს „საქართველოს განვითარების ფონდთან“ დაკავშირებული გირაო იქნა გაუქმებული.

(b) დამატებით გადახდილი კაპიტალი/ წინასწარ გადახდილი სააქციო რეზერვი

დამატებით გადახდილ კაპიტალზე გავლენა აქვს დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებულ ოპერაციებს, რომლებსაც არ აქვთ კომერციული შინაარსი ან კომპანიის მესაკუთრის მიერ განხორციელებულ ფულადი სახსრების შენატანებს კომპანიის კაპიტალში კაპიტალის ზრდასთან დაკავშირებით მესაკუთრის შესაბამისი გადაწყვეტილებების გარეშე დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებულ ოპერაციებს, რომლებსაც არ აქვთ კომერციული შინაარსი ძირითადად შედგება საბაზროზე დაბალი განაკვეთით სესხების მიღებისგან. საბაზროზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთის მქონე სესხების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირდება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. დისკონტირება აღიარდება პირდაპირ კაპიტალში დამატებით გადახდილი კაპიტალის სახით. მსგავსი დამატებით გადახდილი კაპიტალი შეიძლება იყოს აღდგენილი შესაბამისი დაკავშირებული მხარის სესხის ნაადრევი დაფარვის შემთხვევაში.

(c) გადაფასების რეზერვი

გადაფასების რეზერვი მიწის გადაფასებას უკავშირდება. გადაფასების ნამეტი მიწისთვის მოიცავს ქონების კუმულაციურ დადებით გადაფასებულ ღირებულებას, მანამ სანამ აქტივების აღიარება არ იქნება შეწყვეტილი ან აქტივები არ გაუფასურდება.

(d) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებამ უნდა შეინარჩუნოს იმ ოდენობით გასანაწილებელი რეზერვები, რომ მისი მთლიანი აქტივები ფარავდეს მთლიან ვალდებულებებს და განთავსებულ კაპიტალს, როგორც ეს აღრიცხულია ფასს აღრიცხვის სტანდარტების შესაბამისად მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. 2024 და 2023 წლებში დივიდენდები არ ყოფილა გამოცხადებული ან გადახდილი.

12. კაპიტალის მართვა

ჯგუფს არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს კაპიტალის შესაბამისი ბაზის უზრუნველყოფას ჯგუფის საოპერაციო და სტრატეგიულ საჭიროებებთან დაკავშირებული მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად, და ასევე ბაზრის მონაწილეების ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით.

ჯგუფი არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს.

13. სესხები და კრედიტები

წინამდებარე შენიშვნაში განსაზღვრულია ინფორმაცია ჯგუფის პროცენტიანი სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით. საპროცენტო განაკვეთის, სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკზე ჯგუფის დამოკიდებულებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ მე-16 შენიშვნაში.

შპს "წინანდლის სავანე"
2024 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

ლარი	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი მშობელი კომპანიის სესხი	17,695,793	-
	17,695,793	-
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი მშობელი კომპანიის სესხი	127,965,253	130,405,609
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	-	559,376
არაუზრუნველყოფილი სესხი იურიდიული პირისგან	429,293	376,102
	128,394,546	131,341,087
	146,090,339	131,341,087

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2024		31 დეკემბერი 2023	
				ნომინალური დირებულება	საბალანსო დირებულება	ნომინალური დირებულება	საბალანსო დირებულება
არაუზრუნველყოფილი მშობელი კომპანიის სესხი	აშშ დოლარი	9%	2030	85,887,762	84,041,361	75,755,250	75,102,619
არაუზრუნველყოფილი მშობელი კომპანიის სესხი	აშშ დოლარი	13.5%	2030	45,106,390	43,923,892	40,115,488	39,463,996
არაუზრუნველყოფილი მშობელი კომპანიის სესხი	აშშ დოლარი	4%	2025	18,321,318	17,695,793	16,963,325	15,838,994
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი*	ლარი	11.3%	2030	-	-	1,014,382	559,376
არაუზრუნველყოფილი სესხი იურიდიული პირისგან	აშშ დოლარი	15%	2030	550,045	429,293	499,206	376,102
სულ სესხები და კრედიტები				149,865,515	146,090,339	134,347,651	131,341,087

2023 წელს, უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები სრულად იქნა დაფარული დაკავშირებული მხარის სესხებიდან მიღებული შემოსულობებით.

* 2024 წელს ჯგუფმა აწარმოა მოლაპარაკებები არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხის დაფარვის პირობებზე და სრულად დაფარა დაუფარავი ნაშთი. პირობების ცვლილებამ სესხების მოდიფიცირება გამოიწვია და შესაბამისი მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი იქნა აღიარებული მოგებაში ან ზარალში.

(b) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

ლარი	სესხები და კრედიტები	საიჯარო ვალდებულება	სულ
ნაშთი 2024 წლის 1 იანვარს	131,341,087	2,859,892	134,200,979
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	30,000	-	30,000
გადახდილი ძირი თანხა	(500,000)	(293,169)	(793,169)
გადახდილი პროცენტი	(566,066)	(385,399)	(951,465)
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან	(1,036,066)	(678,568)	(1,714,634)
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	6,057,140	6,255	6,063,395
სხვა ცვლილებები			
ფინანსური ვალდებულების მოდიფიცირება	434,272	181,477	615,749
საპროცენტო ხარჯი	9,293,906	385,399	9,679,305
სულ სხვა ცვლილებები	9,728,178	566,876	10,295,054
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბერს	146,090,339	2,754,455	148,844,794

ლარი	სესხები და კრედიტები	საიჯარო ვალდებულება	სულ
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვარს	81,327,377	1,746,582	83,073,959
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	69,393,961	-	69,393,961
გადახდილი ძირი თანხა	(27,669,194)	-	(27,669,194)
გადახდილი პროცენტი	(2,136,099)	(349,238)	(2,485,337)
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან	39,588,668	(349,238)	39,239,430
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	2,132,459	(301)	2,132,158
სხვა ცვლილებები			
საიჯარო დამატებები	-	1,131,438	1,131,438
ფინანსური ვალდებულების მოდიფიცირება	110,206	-	110,206
საპროცენტო ხარჯი	8,182,377	331,411	8,513,788
სულ სხვა ცვლილებები	8,292,583	1,462,849	9,755,432
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	131,341,087	2,859,892	134,200,979

14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ლარი	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებებისთვის	891,372	1,156,969
სხვა ვალდებულებები	1,585,904	2,056,859
	2,477,276	3,213,828

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია მე-16 შენიშვნაში.

15. ფუთ-ოფციონის ვალდებულება

2016 წლის 2 სექტემბერს შპს "წინანდლის სავანეს" და სს "საპარტნიორო ფონდს" (შპს "წინანდლის მამულების" არამაკონტროლებელი წილის მფლობელი) შორის დადებული საპარტნიორო შეთანხმების ფარგლებში, შპს "წინანდლის სავანეს" აქვს შპს "წინანდლის მამულებში" არამაკონტროლებელი წილის შეძენის ქოლ ოფციონი საპარტნიორო შეთანხმების თარიღიდან პირველი 6 წლის და 9 თვის განმავლობაში, და მეორე მხრივ, სს "საპარტნიორო ფონდს" აქვს მისი "წინანდლის მამულების" კაპიტალში არსებული წილის გაყიდვის ფუთ ოფციონი, ქოლ ოფციონის პერიოდის დასრულებიდან 5 წლის განმავლობაში. როგორც ქოლ, ასევე ფუთ ოფციონისთვის აღსრულების ფასი განისაზღვრება, როგორც საპარტნიორო ფონდის ინვესტიცია შპს "წინანდლის მამულების" კაპიტალში, დამატებული დაგროვილი პროცენტი, რომელიც შეთანხმებულია მხარეებს შორის დადებულ საპარტნიორო შეთანხმებაში. 2021 წლის 5 ოქტომბერს, საპარტნიორო შეთანხმებაში შევიდა ცვლილება, რომლის მიხედვითაც სს "საპარტნიორო ფონდის" ფუთ-ოფციონი გადავადდა ორი წლით და იწყება 2025 წლის 31 ივლისიდან.

ჯგუფმა შპს „წინანდლის მამულებში“ განხორციელებულ ინვესტიციაზე გამოიყენა მოსალოდნელი-მესყიდვის მეთოდი და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის აღიარა 42,137,835 ლარის ოდენობით ფუთ-ოფციონის ვალდებულება, ოფციონის აღსრულების ფასის მიმდინარე ღირებულების გათვალისწინებით, რომელიც დისკონტირებულია დაახლოებით 12-13%-იანი დისკონტირების განაკვეთით. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მას შემდეგ, რაც შპს „სილქ რიალ ისთეიტმა“ მიიღო გადაწყვეტილება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ობლიგაციების გამოშვების შესახებ, მისი არსებული ვალდებულებების რეფინანსირების მიზნით და არამაკონტროლებელი აქციონერისგან შპს "წინანდლის მამულების" დარჩენილი წილის შესაძენად, ფუთ-ოფციონის ვალდებულება იქნა დისკონტირებული ანგარიშსწორების თარიღის, 2023 წლის 30 მაისის მიხედვით.

2023 წლის 15 მაისს, გარიგება იქნა დასრულებული და შპს „წინანდლის მამულების“ დარჩენილი წილები იქნა შეძენილი ჯგუფის მიერ 42,382,666 ლარად. შედეგად, 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, ფუთ-ოფციონის ვალდებულება სრულად იქნა დაკმაყოფილებული.

2023 წლის განმავლობაში, ჯგუფმა პირდაპირ კაპიტალში აღიარა 244,832 ლარის ოდენობით ცვლილებები ფუთ-ოფციონის ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში. ცვლილებები ძირითადად დისკონტის პოზიციის დახურვას, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების ცვლილებას და უცხოური ვალუტის რყევებს უკავშირდება, რადგან ოფციონის აღსრულების ფასი აშშ დოლარშია დენომინირებული.

16. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილი ფასის მიახლოება. თუმცა განუსაზღვრელობის გათვალისწინებით და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენებით, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იქნას ინტერპრეტირებული როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებლივ გაყიდვაში ან ვალდებულებების გადაცემაში.

ჯგუფმა განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს შეფასების თარიღისთვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებულ ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილ ფასს. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება ანგარიშდება მომავალი ძირითადი თანხისა და საპროცენტო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირდება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებებს არის მიახლოებული.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებით ჯგუფი შემდეგი რისკების წინაშე დგას:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 16(b)(ii));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 16(b)(iii));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 16 (b)(iv)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობას აქვს სრული პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და ზედამხედველობაზე; ის პასუხს აგებს ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკების შემუშავებასა და მონიტორინგზე და ამ საქმიანობასთან დაკავშირებით რეგულარულად წარუდგენს ანგარიშს მესაკუთრეებს.

ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის გაკონტროლებისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად განიხილება ბაზრის პირობებისა და ჯგუფის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით ჯგუფის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

მონიტორინგის და რისკების გამოვლენის ნაწილი დელეგირებულია ხელმძღვანელობის მიერ შპს "ესარჯი ინვესტმენტზე" მომსახურების ხელშეკრულების საშუალებით. შპს "ესარჯი ინვესტმენტს" დაკავშირებულ მხარეს წარმოადგენს.

მესაკუთრეები ზედამხედველობას უწევენ თუ როგორ ახდენს ხელმძღვანელობა ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობის მონიტორინგს და განიხილავს რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას, ჯგუფის წინაშე მდგარ რისკებთან მიმართებაში.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაჰენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშობება ჯგუფის მოთხოვნებთან და საბანკო ნაშთებთან მიმართებაში. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ჯგუფის საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე ინდივიდუალური მახასიათებლები მოქმედებს. თუმცა, ხელმძღვანელობა ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს, რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიონ მისი მომხმარებლის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ ინდუსტრიისა და ქვეყნის დეფოლტის რისკი, რომელშიც ოპერირებს კლიენტი.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფი არ არის დაქვემდებარებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკის არსებით ოდენობას, რადგან ის უმეტესად შედგება სასტუმროს მოთხოვნებისგან (რომლებიც, როგორც წესი, რამდენიმე დღეში არის დაკმაყოფილებული) და მოთხოვნებისგან შპს „წინანდლის ვილების“ მიმართ, 2016 წლის მაისში გაყიდული მიწის ნაკვეთებისთვის (შენიშვნა 8), რომელიც წარმოადგენს საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოს. არცერთი მოთხოვნა არ არის გაუფასურებული. ჯგუფის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად რამდენიმე იურიდიული პირის მიმართ მოთხოვნებისგან შედგება. ჯგუფის საკრედიტო დაქვემდებარება ძირითადად საქართველოშია კონცენტრირებული.

საბანკო ნაშთები

ჯგუფს მისი ფულადი სახსრების უმეტესობა განთავსებული აქვს ერთ ქართულ ბანკში, მოკლევადიანი დეფოლტ რეიტინგით B, Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს შეფასების მიხედვით. ჯგუფი არ მოელის, რომ აღნიშნული კონტრაქტები ვერ მოახერხებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას და შესაბამისად, სჯერა, რომ ჯგუფი არსებითად არ არის დაქვემდებარებული ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტებიდან წარმოშობილ საკრედიტო რისკს.

საკრედიტო ვალდებულებები

ჯგუფი ასევე ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რომელიც კომპანიის მიერ დაკავშირებული მხარის კომპანიების დავალიანების გარანტირების მიზნით დადებული ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებიდან წარმოიშობა (იხილეთ შენიშვნა 18). საკრედიტო რისკი არასაბალანსო ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის განისაზღვრება, როგორც ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაქტის მხრიდან საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულების პირობების მიხედვით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლობის შედეგად ზარალის გაწევის შესაძლებლობა. 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის გირაო ფინანსური გარანტიისთვის არის არსებითად მაღალი ვიდრე დაუფარავი ოდენობა. ფინანსური გარანტია კლასიფიცირდება პირველ დონეზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის. ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის არა-არსებითი საანგარიშგებო თარიღებისთვის.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ „ჯგუფი“ სირთულეებს შეხვდება იმ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში, რომლებიც დაკმაყოფილებულია ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდების გზით. ჯგუფის მიდგომა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით მოიცავს, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დროულად შესასრულებლად, როგორც ნორმალურ, ისე - სტრესულ ვითარებაში, მიუღებელი ზარალის გაწევის ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

როგორც წესი, ჯგუფი უზრუნველყოფს რომ ჰქონდეს საკმარისი ფულადი სახსრები მოთხოვნამდე, მისი კაპიტალური და საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30-დღიანი პერიოდისთვის (ფინანსური ვალდებულებების დაკმაყოფილების ჩათვლით); თუმცა აღნიშნული არ ითვალისწინებს იმ ექსტრემალური სიტუაციების შესაძლო ზეგავლენებს, რომელთა წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელია, როგორიც არის ბუნებრივი კატასტროფები. ამასთანავე, ჯგუფის შუალედურმა მშობელმა კომპანიამ, შპს „სილქ რიალ ისთეიტმა“, მისი მხარდაჭერის წერილის საშუალებით აჩვენა, რომ მას აქვს განზრახვა, უახლოეს მომავალში ჯგუფი უზრუნველყოს ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერით, რაც საშუალებას მისცემს ჯგუფს გააგრძელოს მისი საოპერაციო არსებობა (შენიშვნა 2(b)).

ხელმძღვანელობა უზრუნველყოფს, რომ მისი ინვესტირების საქმიანობები იყოს დაფინანსებული სესხებისა და კრედიტების საშუალებით ან კაპიტალის შენატანებით, მანამ სანამ ჯგუფის შემოსავლები არ დასტაბილურდება.

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადები, სავარაუდო საპროცენტო გადახდების ჩათვლით და ურთიერთგადაფარვის ხელშეკრულებების გავლენის გამოკლებით:

31 დეკემბერი 2024	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები					
	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ლარი						
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები						
სესხები და კრედიტები	146,090,339	211,017,453	18,941,434	-	-	192,076,019
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,477,276	2,477,276	2,477,276	-	-	-
საიჯარო ვალდებულება	2,754,455	5,965,619	641,166	619,166	1,725,498	2,979,789
საკრედიტო ვალდებულებები (შენიშვნა 17 (c))	-	941,453,000	941,453,000	-	-	-
	151,322,070	1,160,913,348	963,512,876	619,166	1,725,498	195,055,808

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამჟამად და უახლოეს მომავალში, ჯგუფს აქვს საკმარისი ფულადი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაფარად, მათი დაფარვის ვადის დადგომისთანავე. ხელმძღვანელობის მოსაზრება ემყარება იმ ფაქტს, რომ სასტუმროს საქმიანობა არსებითად გაიზარდა 2024 და 2023 წლების განმავლობაში და მოსალოდნელია, რომ ეტაპობრივად კიდევ გაიზარდება. გარდა აღნიშნულისა, შპს „სილქ რიალ ისთეიტმა“ გამოთქვა განზრახვა, უახლოეს მომავალში, უზრუნველყოს ჯგუფის საოპერაციო არსებობის გაგრძელებისთვის აუცილებელი ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერა (იხ. შენიშვნა 2 (b)).

31 დეკემბერი 2023	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები					
	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ლარი						
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები						
სესხები და კრედიტები	131,341,087	203,475,797	-	-	18,149,171	185,326,626
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	3,213,828	3,213,828	3,213,828	-	-	-
საიჯარო ვალდებულება	2,859,892	6,528,444	617,863	618,113	1,854,340	3,438,128
საკრედიტო ვალდებულებები (შენიშვნა 17 (c))	-	374,940,000	374,940,000	-	-	-
	137,414,807	588,158,069	378,771,691	618,113	20,003,511	188,764,754

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი, რომლის შემთხვევაშიც საბაზრო ფასებში, როგორცაა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსები, საპროცენტო განაკვეთები და კაპიტალის ღირებულებები, მომხდარი ცვლილებები გავლენას ახდენს ჯგუფის შემოსავალზე ან მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის პროცესში.

(v) სავალუტო რისკი

ჯგუფი ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად რამდენადაც არსებობს შეუსაბამოა იმ ვალუტებს შორის, რომლებშიც დენომინირებულია გაყიდვები, შესყიდვები და კრედიტები და ჯგუფის სამუშაო ვალუტას, ლარს შორის. ვალუტა, რომელშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს ოპერაციები არის აშშ დოლარი.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

ჯგუფის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის რისკზე ნომინალური ოდენობების მიხედვით, იყო შემდეგი:

ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2024	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2023
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	158,197	143,794
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1,029,651	58,754
სესხები და კრედიტები	(146,090,339)	(130,781,711)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(444,036)	(841,569)
წმინდა დაქვემდებარება	(145,346,527)	(131,420,732)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო კურსი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სპოტ-კურსი	
	2024	2023	2024	2023
1 აშშ დოლარი	2.7208	2.6279	2.8068	2.6894

მგრძნობელობის ანალიზი

31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ მოცემულის შესაბამისად, აშშ დოლართან მიმართებაში იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და მოგებაზე ან ზარალზე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩებოდა და გამორიცხავს საპროგნოზო გაყიდვების და შესყიდვების ნებისმიერ გავლენას.

ლარი	გამყარება მოგება ან (ზარალი)	შესუსტება მოგება ან (ზარალი)
31 დეკემბერი 2024		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	14,534,653	(14,534,653)
31 დეკემბერი 2023		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	13,142,073	(13,142,073)

(vi) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, პირველ რიგში, მოქმედებს სესხებსა და კრედიტებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულგანაკვეთიანი სესხი) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადგანაკვეთიანი სესხი) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად უნდა იყოს ჯგუფი დამოკიდებული ფიქსირებულ ან ცვლად განაკვეთებზე. თუმცა, ახალი სესხის აღების ან გაცემის დროს გადაწყვეტილების მიღებისას მენეჯმენტი ხელმძღვანელობს საკუთარი მოსაზრებით სესხის მოსალოდნელი სარგებლობის პერიოდის დასრულებამდე რომელი საპროცენტო განაკვეთი უფრო მომგებიანი იქნება ჯგუფისთვის - ფიქსირებული თუ ცვალებადი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფს არ ჰქონდა ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები.

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

ჯგუფი არ აღრიცხავს ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან როგორც გასაყიდად გამიზნულს. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე, ან კაპიტალზე.

ფულადი ნაკადების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას არ ჰქონდა ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები.

17. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ცვლილებები, რომლებიც ზოგჯერ გაურკვეველი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისაგან განსხვავებული ინტერპრეტაციის საშუალებას იძლევა. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო უწყებების მიერ განსახილველად, სამი თანმიმდევრული კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, კონკრეტულ ვითარებებში საგადასახადო წელი შესაძლოა უფრო დიდი ხნით დარჩეს ღია.

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემების მქონე სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. თუმცა, საგადასახადო ორგანოების მიერ აღნიშნული კანონების ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს კომპანიის ინტერპრეტაციისაგან და თუ საგადასახადო ორგანომ შეძლო საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირება, მაშინ აღნიშნულმა გარემოებამ შეიძლება არსებითი გავლენა მოახდინოს წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(b) სასამართლო დავა

ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, ჯგუფი დაქვემდებარებულია სარჩელებსა და საჩივრებს. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მოცემული სარჩელებიდან და საჩივრებიდან წარმოშობილ საბოლოო ვალდებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, არ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა ჯგუფის მომავალი საქმიანობის შედეგებზე ან ფინანსურ მდგომარეობაზე.

(c) საკრედიტო ვალდებულებები

2023 წლის განმავლობაში, ჯგუფმა გააფორმა ხელშეკრულება სს „თიბისი ბანკთან“, რომლის თანახმადაც, ჯგუფი დაემატა როგორც თანამსესხებელი მშობელი კომპანიის და საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოების საკრედიტო ხაზში, დაფარვის ვადით 2035 წელი. 2024 წლის განმავლობაში, ჯგუფმა გააფორმა მსგავსი ხელშეკრულება სს „საქართველოს ბანკთან“, რომლის თანახმადაც, ჯგუფი დაემატა როგორც თანამსესხებელი საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოების სხვა საკრედიტო ხაზში, დაფარვის ვადით 2042 წელი.

ნებისმიერი კონტრაქტის დეფოლტის შემთხვევაში, ხელშეკრულების ფარგლებში, ჯგუფი და სხვა დაკავშირებული მხარეები ერთობლივად არიან პასუხისმგებელნი საკრედიტო ხაზის მთლიან გატანაზე. საკრედიტო ხაზებზე მოლაპარაკებები განხორციელდა, როგორც გარიგება დამოუკიდებელ მხარეებს შორის, გამოშვებაზე ნამატის გარეშე. 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, საკრედიტო ხაზის დაუფარავი ოდენობა, გამოუყენებელი საკრედიტო ლიმიტების ჩათვლით და ჯგუფის მიერ მიღებული და დამტკიცებული, მაგრამ ჯერ არ გატანილი საკრედიტო ხაზის გარდა, იყო 561,360 ათასი ლარი (31 დეკემბერი 2023: 268,940 ათასი ლარი).

2024 წელს, ჯგუფმა გააფორმა საგარანტიო ხელშეკრულებები სს „თიბისი ბანკთან“ და სს „საქართველოს ბანკთან“, რომელთა მიხედვითაც, ჯგუფი უზრუნველყოფდა მისი დაკავშირებული მხარის კომპანიების ვალდებულებებს ბანკების მიმართ. 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, მაქსიმალური შესაძლო დაქვემდებარება დაკავშირებული მხარის კომპანიების საკრედიტო ხაზების გარანტიებზე სს „თიბისი ბანკთან“ და სს „საქართველოს ბანკთან“ შეადგენს 140,340 ათას ლარს, 50,000 ათასი აშშ დოლარის ეკვივალენტური (2023: ნული).

2024 წელს, ჯგუფმა გააფორმა საგარანტიო ხელშეკრულებები სს „თიბისი ბანკთან“ და სს „საქართველოს ბანკთან“, რომელთა მიხედვითაც, ჯგუფი უზრუნველყოფდა მისი დაკავშირებული მხარის კომპანიის ვალდებულებებს ბანკების მიმართ, მაქსიმალური ოდენობით 36,500 ათასი ევრო. 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, მაქსიმალური შესაძლო დაქვემდებარება დაკავშირებული მხარის კომპანიის საკრედიტო ხაზის გარანტიაზე სს „თიბისი ბანკთან“ და სს „საქართველოს ბანკთან“ შეადგენს 106,967 ათას ლარს (2023: ნული).

2023 წელს, შპს „სილქ რიალ ისთეიტმა“ გამოუშვა 40 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით ობლიგაცია დაფარვის ვადით სამი წელი. ერთობლივი თავდებობის ხელშეკრულების ფარგლებში, ჯგუფი მოქმედებს, როგორც თანა-გარანტი (მაქსიმალური ოდენობა 40 მილიონი აშშ დოლარი) სხვა დაკავშირებული მხარის საწარმოებთან, შპს „სილქ რიალ ისთეიტის“ მიერ გამოშვებული ობლიგაციების უზრუნველყოფის მიზნით. 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, გამოშვებული ობლიგაციების ღირებულება 112 მილიონ ლარს შეადგენს (2023: 106 მილიონი ლარი).

2024 წელს, შპს „სილქ რიალ ისთეიტმა“ გამოუშვა 7 მილიონი ევროს ოდენობით ობლიგაცია 1 წელზე ნაკლები დაფარვის ვადით. ერთობლივი თავდებობის ხელშეკრულების ფარგლებში, ჯგუფი მოქმედებს, როგორც თანა-გარანტი (მაქსიმალური ოდენობა 7 მილიონი ევრო) სხვა დაკავშირებული მხარის საწარმოებთან, შპს „სილქ რიალ ისთეიტის“ მიერ გამოშვებული ობლიგაციების უზრუნველყოფის მიზნით. 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, გამოშვებული ობლიგაციების ღირებულება 20 მილიონ ლარს შეადგენს.

დაუფარავი საკრედიტო ვალდებულებების ოდენობები წარმოადგენს მაქსიმალურ სააღრიცხვო ზარალს, რომელიც იქნებოდა აღიარებული საანგარიშგებო თარიღისთვის თუ კონტრაქტები ვერ დააკმაყოფილებდნენ მათ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს. შესაბამისად, მთლიანი დაუფარავი სახელშეკრულებო ვალდებულებები, არ წარმოადგენს თანხის აუცილებლად გადინების ვალდებულებას, ვინაიდან აღნიშნულს შეიძლება ვადა გაუვიდეს ან იქნეს შეწყვეტილი კომპანიის მხრიდან დაფინანსების გარეშე.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ დეფოლტის შემთხვევაში, სს „თიბისი ბანკის“ და სს „საქართველოს ბანკის“, ისევე როგორც ობლიგაციების მფლობელების მიმართ არსებული ვალდებულებები დაკმაყოფილებული იქნება პირდაპირი მშობელი კომპანიის (შპს „Silk Real Estate“) და საბოლოო მშობელი კომპანიის (სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი) მიერ კონტროლირებული საწარმოების საერთო რესურსებით და დაგირავებული ძირითადი საშუალებებით. ხელმძღვანელობის მსგავს შეფასებას მხარს უჭერს ის ფაქტი, რომ შპს „სილქ რიალ ისთეითმა“ და „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედმა“ მიუთითეს მათი განზრახვა განაგრძონ ჯგუფისთვის და მისი დაკავშირებული მხარეებისთვის აუცილებელი ფულადი სახსრების უზრუნველყოფა ფინანსური სირთულეების შემთხვევაში.

18. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანიაა შპს "სილქ რიალ ისთეითი".

კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიაა „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი" - ფიზიკური პირის, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო (იხილეთ ასევე შენიშვნა 1 (b)).

კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანია საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას გამოსცემს, რომელიც ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ვებგვერდზე არის ხელმისაწვდომი.

(b) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოების კატეგორიაში. ჯგუფის დირექტორი ასევე მოქმედებს, როგორც დირექტორი სხვა დაკავშირებული მხარის კომპანიებში (ჯგუფის კომპანია და საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები). კომპანიის დირექტორისთვის არ ყოფილა გადახდილი ანაზღაურება.

ლარი	2024	2023
ხელფასები და სხვა გასამრჯელო	423,187	390,962

(c) ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან

ჯგუფის ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან და ოპერაციები მესაკუთრეებთან, რომლებიც არ მოქმედებენ მესაკუთრეების უფლებამოსილების ფარგლებში, წარმოდგენილია ქვემოთ.

ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2024	2023	2024	2023
შემოსავალი:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	542,520	404,775	55,121	163,338
მიღებული სესხები:				
მშობელი კომპანია	30,000	69,393,961	145,661,046	130,405,609
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი აწარმოები		-		559,376
ვალდებულებები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი აწარმოები	2,258,489	1,551,858	325,927	365,716
მოთხოვნები				
მიწის გაყიდვიდან:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი აწარმოები	-	-	147,250	141,835
ფასს 16-ის ფარგლებში დარიცხული პროცენტი/საიჯარო ვალდებულება:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი აწარმოები	385,399	331,411	2,754,456	2,859,892

გარიგების ღირებულებები ასახავს თავდაპირველ გარიგებებს და არ ითვალისწინებს გარიგებების დაკმაყოფილებას. ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებული მხარეების მიმართ, გარდა სესხები და კრედიტებისა და საიჯარო ვალდებულებისა, უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან 1 წლის განმავლობაში. არცერთი დაკავშირებული მხარის ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

2024 წლის განმავლობაში, 9,259,069 ლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯი და 434,272 ლარის ოდენობით მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი (2023: 6,086,490 ლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯი) აღიარებულ იქნა მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებსა და კრედიტებთან მიმართებაში. დაკავშირებული მხარეებისგან აღებული სესხების საპროცენტო განაკვეთები და დაფარვის ვადები წარმოდგენილია შენიშვნაში 13(a).

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, 2,754,456 ლარის ოდენობით დაუფარავი ნაშთი წარმოადგენს საიჯარო ვალდებულებას 4 საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში, დაკავშირებული მხარისგან შენობების იჯარით აღებისთვის (2023 წლის 31 დეკემბერი: 2,859,892 ლარი, 4 საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში). საიჯარო ხელშეკრულებები წინანდალში სასტუმროს პერსონალისთვის საცხოვრებელი ფართების და ჯგუფის ბიზნეს საქმიანობისთვის შენობის სივრცეების იჯარებს უკავშირდება. საიჯარო ხელშეკრულებებს ვადა 2029, 2030 და 2056 წლებში ეწურებათ. იჯარებისთვის საიჯარო ვალდებულებების შეფასებისას, ჯგუფი ადისკონტირებს მის საიჯარო გადახდებს მისი ზღვრული სასესხო განაკვეთის გამოყენებით იჯარის აღიარების თარიღისთვის. 2024 და 2023 წლებში გამოყენებული საშუალო შეწონილი განაკვეთი (ლარში) იყო დაახლოებით 14.5%.

საკრედიტო ვალდებულებები

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი დაკავშირებული მხარეების დავალიანების გარანტი იყო (იხ. შენიშვნა 17 (c)).

19. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე, გარდა მიწისა, რომელიც ფასდება სამართლიანი ღირებულებით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის.

20. არსებითი ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ

კომპანია თანმიმდევრულად იყენებდა შემდეგ სააღრიცხვო პოლიტიკებს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

(a) კონსოლიდაციის საფუძველი

(i) შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანიები წარმოადგენს ჯგუფის მიერ კონტროლირებულ საწარმოებს. ჯგუფი აკონტროლებს საწარმოს, როდესაც ის ექვემდებარება ან როდესაც მას აქვს უფლება ცვლად ამონაგებზე საწარმოში მისი ჩართულობიდან და როდესაც მას შესწევს უნარი იმოქმედოს ამგვარ ამონაგებზე საწარმოში მისი უფლებამოსილების გამოყენებით. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება ჩართულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, კონტროლის დაწყების მომენტიდან მისი შეწყვეტის მომენტამდე. შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკები შეიცვალა, როდესაც საჭირო გახდა მათი ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკებზე მორგება.

(ii) კონსოლიდაციისას ელიმინირებული ოპერაციები

ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი ჯგუფის შიდა ნაშთები და ოპერაციები, ასევე ნებისმიერი ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი არარეალიზებული შემოსავალი და ხარჯები, ელიმინირდება.

(b) შემოსავალი

შემოსავალი ფასდება კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მითითებული ანაზღაურების მიხედვით. ჯგუფი აღიარებს შემოსავალს, როდესაც ის გადასცემს მომხმარებელს კონტროლს საქონელზე ან მომსახურებაზე.

შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან - შემოსავალი სასტუმროს ოთახების კლიენტებზე გაქირავებიდან, ყოველდღიურ საფუძველზე, წინასწარ განსაზღვრული ანაზღაურების სანაცვლოდ. შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან აღიარდება სტუმრების მიერ სასტუმროში გატარებული ღამეების მიხედვით.

შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება სასტუმროში გატარებული ღამეების მიხედვით.

შემოსავალი საკვებისა და სასმელის გაყიდვიდან - რესტორნებისა და ბარების საშუალებით საკვებისა და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი.

შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც მომხმარებელი ჩაიბარებს საქონელს. ჯგუფი შემოსავალს აღიარებს მაშინ, როდესაც ის გადასცემს კონტროლს დროის გარკვეულ მომენტში - საქონლის გაყიდვის შემთხვევაში, და გარკვეული დროის განმავლობაში - მომსახურების გაწევის შემთხვევაში, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

სხვა შემოსავალი - დამატებითი მომსახურების გაწევის შედეგად მიღებული შემოსავალი, როგორც არის სპა პროცედურები, მასაჟი და სხვა მომსახურება.

შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული.

(c) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალი;
- საპროცენტო ხარჯი;
- უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული საკურსო შემოსავალი ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა ან ფინანსურ ვალდებულებებზე.

საპროცენტო შემოსავლის ან ხარჯის აღიარება ხდება მისი მოგებაზე ან ზარალზე დარიცხვისთანავე, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, რაც დამოკიდებულია იმ ფაქტზე, წარმოდგენილია თუ არა უცხოური ვალუტის მოძრაობა წმინდა მოგების ან წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(d) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ლარში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი ფულად მუხლებზე წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას (კორექტირებული ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში) და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას შორის, რომელიც კონვერტირებულია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების განხორციელების თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(e) მოგების გადასახადი

ზოგადად, მოგების გადასახადი მოიცავს მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადს. მოგების გადასახადი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც ის უკავშირდება საწარმოთა გაერთიანებას, ან პირდაპირ კაპიტალში ან სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებულ ერთეულებს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადის ხარჯი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია საანგარიშგებო თარიღისათვის. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება აგრეთვე მოიცავს დივიდენდებთან დაკავშირებულ ნებისმიერ საგადასახადო ვალდებულებას.

2017 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2017 წელს და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2018 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა საფინანსო დაწესებულებებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში უნდა შესულიყო 2023 წლის 1 იანვრიდან. 2022 წელს საქართველოს მთავრობამ დაამტკიცა ცვლილებები საფინანსო ინსტიტუტებისთვის მოქმედი კორპორაციული გადასახადის მოდელში, რომელიც 2023 წლიდან მოქმედებს. კანონმდებლობაში შეტანილი ცვლილებების მიხედვით, საფინანსო დაწესებულებების ნაწილი ესტონურ საგადასახადო მოდელზე აღარ გადავა.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას, როგორც აქციონერებზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. ამას გარდა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა მოგების განაწილებად, მაგალითად არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის.

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად გადახდის ფაქტობრივი თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც გადაიხდება დივიდენდები. დივიდენდების განაწილებაზე საგადასახადო ვალდებულების თანხა ანგარიშდება, როგორც წმინდა განაწილებული თანხის 15/85.

გამოცხადებულ და გადახდილ დივიდენდებზე საგადასახადო ვალდებულების ურთიერთგადაფარვა ხელმისაწვდომია 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე გადახდილ მოგების გადასახადზე, თუ ასეთი მოგება განაწილდება 2017 ან შემდეგ წლებში.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვრულ მოცულობაზე მეტი წარმომადგენლობითი ხარჯები. ჯგუფი ამგვარი ოპერაციის დაბეგვრას არ განიხილავს ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებში და გადასახადს ამგვარ ერთეულებზე აღრიცხავს როგორც გადასახადებს, მოგების გადასახადის გარდა.

(f) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები (გარდა მიწისა) ფასდება, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისაგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციის, აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას. შესყიდული პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც შესაბამისი მოწყობილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზირდება ამ მოწყობილობის ნაწილის სახით.

იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხება როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკე ერთეულები (ძირითადი კომპონენტები).

ძირითადი საშუალების ერთეულის გაყიდვიდან მიღებული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობისა და მისი საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წმინდა სახით მოგებაში ან ზარალში სხვა შემოსავლის ან სხვა ხარჯების ფარგლებში. გადაფასებული აქტივების გაყიდვისას, ნებისმიერი დაკავშირებული ოდენობა შეტანილი გადაფასების რეზერვში, როგორც გადაფასების ნამეტი, გადატანილია გაუნაწილებელ მოგებაში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ დანახარჯთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი ჯგუფში შემოედინება.

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) მიწის გადაფასება

მიწა ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარე დამოუკიდებელი შემფასებლების პერიოდული შეფასებების მიხედვით. გადაფასების ზრდა მიწაზე აღიარდება პირდაპირ გადაფასების რეზერვის მუხლში, სხვა სრულ შემოსავალში. თუმცა, ზრდა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს იგივე აქტივის გადაფასების შემცირებას, რომელიც ადრე მოგებაში ან ზარალში იყო აღიარებული.

გადაფასების შემცირება მიწაზე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. თუმცა, შემცირება აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში, გადაფასების რეზერვში არსებული ნებისმიერი საკრედიტო ნაშთის ოდენობით.

(iv) ცვეთა

ძირითადი საშუალებები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ან ორგანიზაციის შიგნით შექმნილი აქტივებისთვის, იმ თარიღიდან, როდესაც აქტივი დასრულდება და გამოსაყენებლად მზად იქნება. ცვეთა ანგარიშდება აქტივის თვითღირებულებიდან, რომელსაც გამოკლებული აქვს მისი სავარაუდო ნარჩენი ღირებულება.

ცვეთა, როგორც წესი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განიცემულ, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს. იჯარით აღებულ აქტივებზე ცვეთის დარიცხვა ხდება იჯარის ვადასა და მათ მომსახურების ვადას შორის უმცირესით, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც გონივრულად მოსალოდნელია, რომ ჯგუფი იჯარის ვადის ბოლოსთვის მიიღებს საკუთრების უფლებას. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მნიშვნელოვანი, ძირითადი საშუალებების ერთეულების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები, მიმდინარე და შესადარის პერიოდებში, შემდეგია:

- შენობა-ნაგებობები 5-35 წელი;
- ავეჯი და მოწყობილობები 5-10 წელი;

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები გადაიხედება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის და საჭიროებისამებრ კორექტირდება.

(გ) იჯარები

ხელშეკრულების დადებისას, ჯგუფი განსაზღვრავს არის თუ არა ან მოიცავს თუ არა აღნიშნული ხელშეკრულება იჯარას. ხელშეკრულება არის ან შეიცავს იჯარას თუ ის გადასცემს კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას დროის გარკვეული პერიოდით გარკვეული ანაზღაურების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად გადასცემს თუ არა ხელშეკრულება კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას, ჯგუფი ფასს 16-ის იჯარის განმარტებას იყენებს.

როგორც მოიჯარე

ჯგუფი აღიარებს აქტივს გამოყენების უფლებით და საიჯარო ვალდებულებას იჯარის დაწყების თარიღისთვის. აქტივი გამოყენების უფლებით თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ ოდენობას კორექტირებულს ნებისმიერი საიჯარო გადახდებით, რომლებიც დაწყების თარიღში ან ამ თარიღამდე განხორციელდა, დამატებული ნებისმიერი თავდაპირველი პირდაპირ გაწეული ხარჯები და აქტივის დაშლის და შესაბამისი აქტივის გატანის ან მისი აღდგენის ან იმ ტერიტორიის აღდგენის ხარჯები სადაც აღნიშნული აქტივი მდებარეობდა, გამოკლებული ნებისმიერი მიღებული იჯარის წამახალისებელი გადახდები.

შემდგომ ხდება გამოყენების უფლებით აქტივის ცვეთა წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის დაწყებიდან მისი დასრულების თარიღამდე, გარდა შემთხვევებისა როდესაც იჯარა გადასცემს შესაბამისი აქტივის მფლობელობას ჯგუფს იჯარის ვადის ბოლოს, ან იმ შემთხვევაში თუ გამოყენების უფლებით აქტივის თვითღირებულება ასახავს ჯგუფის მხრიდან შესყიდვის შესაძლებლობის გამოყენებას. ამ შემთხვევაში მოხდება „აქტივი გამოყენების უფლებით“ ცვეთა შესაბამისი აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის მანძილზე, რომელიც ძირითადი საშუალებების მსგავს საფუძველზე განისაზღვრება. ამასთანავე, „აქტივი გამოყენების უფლებით“ პერიოდულად შემცირებულია გაუფასურების ზარალით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და კორექტირდება საიჯარო ვალდებულების კონკრეტული გადაფასებებით.

საიჯარო ვალდებულება თავდაპირველად ფასდება იმ საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით, რომლებიც არ არის გადახდილი დაწყების თარიღისათვის, დისკონტირებულია იჯარაში ჩართული საპროცენტო განაკვეთით ან, თუ აღნიშნული განაკვეთის განსაზღვრა დროულად ვერ ხერხდება, ჯგუფის ზღვრული სასესხო განაკვეთით. როგორც წესი, ჯგუფი დისკონტირების განაკვეთად მის ზღვრულ სასესხო განაკვეთს იყენებს.

ჯგუფი მის ზღვრულ სასესხო განაკვეთს განსაზღვრავს სხვადასხვა გარე დაფინანსების წყაროებიდან საპროცენტო განაკვეთების მოპოვების გზით და აკეთებს გარკვეულ კორექტირებებს იჯარის პირობების და იჯარით აღებული აქტივის სახეობის ასახვის მიზნით.

საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში შეტანილი საიჯარო გადახდები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს, მათ შორის არსებითად ფიქსირებულ გადასახდელებს.

საიჯარო ვალდებულება შემდგომ გაზრდილია საპროცენტო ხარჯით საიჯარო ვალდებულებაზე და შემცირებულია განხორციელებული საიჯარო გადახდებით. საიჯარო ვალდებულება ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. ის გადაფასებულია თუ ჯგუფი შეცვლის მის შეფასებას იმისა გამოიყენებს თუ არა ის შესყიდვის, გახანგრძლივების ან შეწყვეტის შესაძლებლობას ან არსებობს თუ არა გადახდილი არსებითად ფიქსირებული საიჯარო გადასახდელები.

როდესაც საიჯარო ვალდებულება მსგავსი გზით გადაფასდება, ხდება აქტივი გამოყენების უფლებით საბალანსო ღირებულების შესაბამისი კორექტირება, ან აღრიცხულია მოგებაში ან ზარალში თუ აქტივი გამოყენების უფლებით საბალანსო ღირებულება შემცირებულია ნულამდე.

საიჯარო ვადა ასახავს ჯგუფის გონივრულ შეფასებას იმ პერიოდისა, რომლის განმავლობაშიც შესაბამისი აქტივი იქნება გამოყენებული. საიჯარო ვადის განსაზღვრისას ჯგუფი აფუძნებს მის მსჯელობას კონტრაქტის და შესაბამისი აქტივის ფართო ეკონომიკაზე და არა მხოლოდ სახელშეკრულებო პირობებზე, რაც იძლევა საშუალებას, რომ ფაქტორები როგორებიცაა ეკონომიკური ჯარიმები, საკანონმდებლო მიდგომა იჯარის განახლებაზე, მოსალოდნელი ცვლილებები რეგულაციაში და ჯგუფის სამომავლო ბიზნეს გეგმები ეფექტურად იყოს ასახული საიჯარო ვადის შეფასებაში.

(h) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება მათი წარმოშობის თარიღში. ყველა სხვა ფინანსური აქტივის და ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხორციელდება გარიგების თარიღისთვის, როდესაც ჯგუფი ხდება ფინანსური ინსტრუმენტის ხელშემკვერი მხარე.

ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის სავაჭრო მოთხოვნა არსებითი საფინანსო კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება, თავდაპირველად შეფასებულია სამართლიან ღირებულებას დამატებული (არა სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ერთეულისთვის) მის შეძენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

თავდაპირველი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე, როგორც ფასდება: ამორტიზებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია სავალო ინსტრუმენტებში; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია წილობრივ ინსტრუმენტებში; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

თავდაპირველი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას, მანამ სანამ ჯგუფი არ შეცვლის ფინანსური აქტივების აღრიცხვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი სააღრიცხვო პერიოდის პირველივე დღეს.

ფინანსური აქტივი აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც არის აქტივების შენახვა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შესაგროვებლად; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

ინვესტიცია სავალო ინსტრუმენტებში ფასდება სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული, როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც არის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება და ფინანსური აქტივების გაყიდვა; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დაგროვილი პროცენტის

გადახდას წარმოადგენს. ყველა ფინანსური აქტივი, რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე როგორც ფასდება - ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით თუ ის კლასიფიცირდება როგორც სავაჭროდ ფლობილი, წარმოებულია ან გამიზნულია ესეთად თავდაპირველი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა ამონაგებით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობები და ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები მოდიფიცირებულია, ჯგუფმა უნდა შეაფასოს არსებითად იცვლება თუ არა მოდიფიცირებული აქტივისგან წარმოშობილი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა (ეგრეთ წოდებული „არსებითი მოდიფიცირება“), მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შემთხვევაში, თავდაპირველი ფინანსური აქტივის აღიარება წყდება და ახალი ფინანსური აქტივი აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით.

ჯგუფი ახორციელებს მოცემული მოდიფიცირების არსებითობის რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას, ანუ არსებითად განსხვავდება თუ არა საწყისი ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მოდიფიცირებული ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადებისგან. ჯგუფი აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავდება, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შეფასების გაკეთების დროს ჯგუფი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს.

ჯგუფი ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;

თუ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული, მოდიფიცირებული აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ მოდიფიცირების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, ჯგუფი ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს როგორც მოდიფიცირებით განპირობებულ შემოსულობას ან ზარალს მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება როგორც მოდიფიცირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზებული მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როდესაც მოდიფიცირებულია მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალი მოდიფიცირებულ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა აღიარებაშეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ მოდიფიცირებულ პირობებთან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ მოდიფიცირება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას, ჯგუფი იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც მოდიფიცირება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას, ჯგუფი აღიარებს ესეთი მოდიფიცირებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, მოდიფიცირების (გაცვლის) თარიღში.

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, ჯგუფი ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

ჯგუფი აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. ჯგუფი ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- კონვერტაციის პირობის დამატება;
- ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციის ცვლილება.

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, წმინდად გადახდილი/მიღებული თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების მოდიფიცირება მიჩნეულია ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან გადასახადი აღიარებულია ვალის დაფარვიდან მიღებულ მოგებას ან ზარალში. თუ გაცვლა ან მოდიფიცირება არ არის მიჩნეული ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზებულია მოდიფიცირებული ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების

ვადის განმავლობაში.

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი ნაკადების მიღების სახელშეკრულებო უფლებებს გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე უფლებებს, გარიგებაში რომელშიც ფინანსური აქტივის ფლობის თითქმის ყველა რისკი და ანაზღაურება არის გადაცემული, ან როდესაც ჯგუფი არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და ჯგუფი არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე კონტროლს.

ჯგუფი დებს გარიგებებს, რომლითაც ის გადასცემს მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულ აქტივებს, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემულ აქტივებთან დაკავშირებულ ყველა ან თითქმის ყველა რისკს და ანაზღაურებას. ასეთ შემთხვევებში, გადაცემული აქტივის აღიარება არ წყდება.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როდესაც მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები დაკმაყოფილებულია, უქმდება ან ვადა გასდის. ჯგუფი ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როცა მისი პირობები მოდიფიცირებულია და მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად იცვლება, რა შემთხვევაშიც მოდიფიცირებულ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას, გაუქმებულ საბალანსო ღირებულებას შორის და გადახდილ თანხას შორის სხვაობა (ნებისმიერი გადაცემული არაფულადი აქტივების და ნაკისრი ვალდებულებების ჩათვლით) აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(v) ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ როდესაც ჯგუფს აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება.

(i) კაპიტალი

(i) კაპიტალი

კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

ჯგუფმა მიიღო გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც ჯგუფი კაპიტალის სახით მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებს მხოლოდ მესაკუთრეების გადაწყვეტილებების მიერ ნებადართულ ფულადი სახსრების შენატანებს და ასახავს ფულად სახსრებს, რომლებიც არის ნებადართული, მაგრამ ჯერ არ არის შეტანილი კაპიტალში - გადაუხდელი კაპიტალის სახით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში (იხილეთ შენიშვნა 11(a)).

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

კომპანიის მესაკუთრეების მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანები კომპანიის კაპიტალში, მესაკუთრეების კაპიტალის ზრდის შესახებ შესაბამისი გადაწყვეტილებების გარეშე, კლასიფიცირდება დამატებით გადახდილი კაპიტალის სახით (შენიშვნა 11(b)).

(j) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ჯგუფი აღიარებს ზარალის რეზერვებს ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე:

ჯგუფი აღრიცხავს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით, შემდეგი შემთხვევების გარდა, როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

- სასესხო ფასიანი ქაღალდები, რომლებსაც საანგარიშგებო თარიღისთვის აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი; და
- სხვა სასესხო ფასიანი ქაღალდები და საბანკო ნაშთები, რომელთათვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის ალბათობა) არსებითად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

ზარალის რეზერვები სავაჭრო მოთხოვნებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით.

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას, ჯგუფი ითვალისწინებს გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი ზედმეტი ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ, ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, ჯგუფის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და წინდახედულობის პრინციპის გათვალისწინებით.

ჯგუფი ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდად მიიჩნევს, როდესაც მას 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება აქვს.

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ, როდესაც:

- არ არის სავარაუდო, რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს ჯგუფის მიმართ, ჯგუფის მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ესეთის ფლობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსურ აქტივი 90 დღეზე მეტია ვადაგადაცილებულია.

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც წარმოიშობა ნებისმიერი შესაძლო დეფოლტის შემთხვევებისგან ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ის ნაწილი, რომელიც წარმოიშობა საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევებისაგან (ან უფრო მოკლე ვადაში თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოხმარების ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს რომლის განმავლობაშიც ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის ალბათობაზე დაფუძნებული სავარაუდო საკრედიტო ზარალი. საკრედიტო ზარალი ფასდება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა საწარმოდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირდება ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფი აფასებს არის თუ არა ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები გაუფასურებული საკრედიტო რისკით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით“, როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ მოვლენას ჰქონდა ადგილი.

მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით, მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

- ემიტენტის ან მსესხებლის არსებითი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- ჯგუფის მიერ სესხის ან წინასწარ გადახდილი თანხების რესტრუქტურისაცა იმ პირობებით, რომლებსაც ჯგუფი სხვა შემთხვევებში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო ფასიანი ქაღალდების აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების ზარალის რეზერვი, აკლდება აქტივების მთლიან საბალანსო ღირებულებას.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია, როდესაც ჯგუფს აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჯგუფი ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის მიხედვით არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. ჯგუფი აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხიდან. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას ჯგუფის მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

(ii) არაფინანსური აქტივები

ჯგუფის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება (მარაგების და გადავადებული საგადასახადო აქტივების გარდა) გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის

შემთხვევაში ფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდწილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოდიანებისგან. ჯგუფის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოდიანებს და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე დასაბუთებულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება არის მის გამოყენებით ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები) შორის უდიდესი. გამოყენებითი ღირებულების შეფასებისას, მომავალში მისაღები სავარაუდო ფულადი ნაკადები დისკონტირდება მათ მიმდინარე ღირებულებაზე (გადასახადების გადახდამდე დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით), რაც ასახავს ბაზრის მიმდინარე შეფასებას ფულის ღირებულებისა დროში და ამ აქტივებისთვის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება თუ აქტივის და მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის სავარაუდო ანაზღაურებად ღირებულებას. გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულში შემავალი აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე პროპორციულობის პრინციპით და ამცირებს მას.

წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალები ფასდება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის, ნებისმიერ მინიშნებაზე იმისა, რომ ზარალი შემცირდა ან აღარ არსებობს. გაუფასურების ზარალის აღდგენა ხდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას ანაზღაურებადი ღირებულებას განსაზღვრებაში გამოყენებულ შეფასებებში. შეფასებებში. გაუფასურების ზარალი აღდგენას ექვემდებარება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას (გაუფასურების ან ამორტიზაციის გამოკლებით), რაც იქნებოდა განსაზღვრული გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(k) დასაქმებულთა გასამრჯელოები

დასაქმებულთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღირიცხება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას.

ვალდებულება აღიარდება იმ ოდენობით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ან მოგების განაწილების გეგმების ფარგლებში, თუ ჯგუფს ექნება მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ეს თანხა დაქირავებული პირის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად და როდესაც ამგვარი ვალდებულება საიმედოდ შეიძლება იყოს შეფასებული.

(l) სახელმწიფო გრანტები

სახელმწიფო გრანტები აღიარდება, როდესაც არსებობს გონივრული რწმუნება იმისა, რომ: (ა) საწარმო შეასრულებს მასთან დაკავშირებულ პირობებს და (ბ) გრანტები იქნება მიღებული.

ჯგუფი მიღებულ სახელმწიფო გრანტებს გაქვითავს შესაბამის ხარჯებთან, რომელთა

ასანაზღაურებლად ეს გრანტები იქნა მიღებული. შესაბამისად, მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში ხარჯები წარმოდგენილია დაკავშირებული გრანტების შემოსავლის გამოკლებით.

21. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც 2024 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შესწორებული აღრიცხვის სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

(a) ფასს 18 წარდგენა და განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებაში

ფასს 18 ჩაანაცვლებს ბასს 1-ს „ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა“ და გამოყენებული იქნება 2027 წლის 1 იანვრიდან და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ახალ სტანდარტს შემოაქვს შემდეგი ძირითადი ახალი მოთხოვნები.

- საწარმოებს მოეთხოვებათ მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში ყველა შემოსავალი და ხარჯი ხუთ კატეგორიაში გაანაწილონ, კერძოდ, საოპერაციო, საინვესტიციო, საფინანსო, შეწყვეტილი ოპერაციები და მოგების გადასახადის კატეგორიები. საწარმოებმა ასევე უნდა წარმოადგინონ ახლადგანსაზღვრული საოპერაციო მოგების ჯამი. საწარმოების წმინდა მოგება არ შეიცვლება.
- ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული ეფექტურობის მაჩვენებლები (MPM) წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში ერთ შენიშვნაში.
- მოწოდებულია დეტალური ინსტრუქცია ფინანსურ ანგარიშგებაში ინფორმაციის დაჯგუფების შესახებ.

ამასთანავე, ყველა საწარმოს მოეთხოვება ფულადი ნაკადების ანგარიშგების საწყის წერტილად საოპერაციო მოგების ჯამის გამოყენება, საოპერაციო ფულადი ნაკადების არაპირდაპირი მეთოდით წარდგენისას.

კომპანია ჯერ კიდევ ახალი სტანდარტის გავლენის შეფასების პროცესშია, კერძოდ კომპანიის მოგების ან ზარალის და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების და ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული ეფექტურობის მაჩვენებლების მიზნებისთვის მოთხოვნილი დამატებითი განმარტებითი შენიშვნების სტრუქტურასთან დაკავშირებით. კომპანია ასევე აფასებს გავლენას იმაზე, თუ როგორ ხდება ინფორმაციის დაჯგუფება ფინანსურ ანგარიშგებაში, მათ შორის ამჟამად „სხვა“ კატეგორიაში შეტანილი მუხლებისთვის.

(b) აღრიცხვის სხვა სტანდარტები

მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ წარმოდგენილი ახალი და შესწორებული სტანდარტები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- გაცვლის საშუალების არარსებობა (ბასს 21-ის შესწორებები).
- ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაცია და შეფასება (ფასს 9-ის და ფასს 7 -ის კორექტირებები).

22. შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღამდე, ადგილი არ ჰქონია მოვლენებს, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების კორექტირებას ან ახსნა-განმარტებას საჭიროებს.

შპს „წინანდლის სავანე“
კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიში

ჯგუფის ბიზნესის მიმოხილვა

მენეჯმენტის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2024

1. ჯგუფის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

წინამდებარე მმართველობის ანგარიში მოიცავს შპს „წინანდლის სავანე“-ს (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის შპს „წინანდლის მამულების“ (ერთად მოხსენიებული „ჯგუფად“) ანგარიშს. შპს „წინანდლის მამულები“ (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა 2008 წლის 27 ივნისს და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საქართველოში, წინანდალში მდებარე „რედისონ ქოლექშენ ჰოტელის“ (სასტუმროს) ოპერირებას. კომპანიამ დაიწყო თავისი სასტუმროს ოპერირება 2018 წლის ბოლო კვარტალში. სასტუმრო ოპერირებს რედისონის ბრენდის სახელის ქვეშ და 2020 წლის 20 მარტამდე სასტუმროს მართავდა “Radisson Hotels ApS Danmark” საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების შესაბამისად. 2020 წლის 20 მარტს კომპანიამ შეწყვიტა მართვის ხელშეკრულება რედისონთან და გააფორმა მათთან ფრანჩიზას ხელშეკრულება და გააფორმა სასტუმროს მართვის ხელშეკრულება შპს „სილქ ჰოსფიტალითი“-სთან.

2024 წელს ჯგუფის შემოსავლებმა შეადგინა 22,567 ათასი ლარი, რაც დაახლოებით 7.5%-ით მეტია 2023 წლის 20,984 ათასი ლარის შემოსავლებზე. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მთლიანი შემოსავლის 37% მოდის ნომრების გაქირავებაზე, 55% - საკვებისა და სასმელის გაყიდვაზე, ხოლო დანარჩენი 8% არის სხვა შემოსავალი.

2024 წლის ფინანსური წლის ზარალმა შეადგინა 16,538 ათასი ლარი. 2023 წელს ჯგუფს ჰქონდა ფინანსური ზარალი - 13,554 ათასი ლარი.

2. ჯგუფის სამომავლო გეგმები

2025 წელს ჯგუფის მთავარი ფოკუსი იქნება გაყიდვების მოცულობის ზრდა და საოპერაციო მაჩვენებლების გაუმჯობესება.

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, ზოგადი ზრდის გარდა, განვითარების კონკრეტული გეგმები ჯგუფს არ აქვს.

3. ჯგუფის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები

2024 წელს ჯგუფს კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

4. ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს ფილიალები არ აქვს.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

		2024	2023	პროგრესის მიზეზი
1	შემოსავალი	22,567	20,984	
2	საოპერაციო საქმიანობის შედეგი	(151)	(2,788)	
3	საოპერაციო მოგება %	-0.7%	-13%	
4	REVPAR*	186	173	
5	AHR**	362	361	

* შემოსავალი ოთახზე არსებული ოთახებიდან

** საშუალო ღირებულება გაქირავებულ ოთახებზე

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

	2024	2023
დაკავებულობა %	51.3%	48.1%

(i) ურთიერთობა თანამშრომლებთან. ჯგუფში დასაქმებულია 238 ადამიანი. ჯგუფს გააჩნია მოწესრიგებული დაქირავების პოლიტიკა და სამსახურში მიიღებიან მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატები.

(ii) ურთიერთობა მომწოდებლებთან და კლიენტებთან. ჯგუფს მტკიცე პროფესიული ურთიერთობა აკავშირებს კლიენტებთან და ხასიათდება კლიენტებზე მზრუნველი, ერთგული და მაღალი ხარისხის მომსახურებით

(iii) ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან. ჯგუფის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად იმართება. ჯგუფის ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტში დასაქმებულები არიან საგადასახადო კანონმდებლობაში გამოცდილი თანამშრომლები, რომლებიც, ჯგუფზე მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობაში გათვინციობიერების მიზნით, რეგულარულად ესწრებიან საქართველოში მოქმედი წამყვანი აუდიტორული კომპანიების მიერ ჩატარებულ საგადასახადო ტრენინგებს.

6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ

კომპანიას აქციები არ გააჩნია.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტება

- ბაზარზე წამყვან პოზიციასა და ძლიერ ფინანსურ მაჩვენებლებს რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორი განაპირობებს:
 - მომსახურება და კლიენტების კმაყოფილება – როგორც უკვე აღინიშნა, ჯგუფის მენეჯმენტი დიდ ყურადღებას აქცევს თანამშრომელთა კვალიფიკაციას, რომელთაგან თითოეული კარგად მომზადებული პროფესიონალია;

- **სასტუმროს მართვა** – სასტუმროს მენეჯმენტს დარგში მუშაობის საკმარისი გამოცდილება აქვს და 100 პროცენტით ჩართულია ბიზნესის ყოველდღიურ მართვაში, რაც მას საშუალებას აძლევს, ინფორმირებული და გახსნილი იყოს ბიზნესში წებისმიერი ცვლილების მიმართ;
- **ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია** – ჯგუფმა მოახერხა საქართველოს ბაზარზე ძლიერი ბრენდული სახელის დამკვიდრება. ეს სახელი აღიქმება როგორც ხარისხის, პროფესიონალიზმისა და სათანადო მზრუნველობის სინონიმი.
- 2021 წლიდან სასტუმროს ოპერაციების მართვაზე ჯგუფი ყოველწლიურად უხდის მართვის საფასურს „სილქ ჰოსფიტალითის“. მართვის საფასური ცვლილია და დგინდება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით.

8. ჯგუფის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი. ჯგუფის გაყიდვების უმეტესობა ხორციელდება ნაღდი ანგარიშსწორებით, კლიენტისათვის მომსახურების მიწოდებამდე. შესაბამისად, მოთხოვნების ამოღების პრობლემა ჯგუფს არ უდგას.

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიშობა საბრუნავი კაპიტალის მართვის შედეგად. ეს არის იმის რისკი, რომ ჯგუფს გაუძნელდება ვადადამდგარი ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. ჯგუფის მიდგომა ლიკვიდობის მართვის მიმართ გულისხმობს იმის შეძლებისდაგვარად უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ექნება საკმარისი ლიკვიდობა ვადადამდგარი ვალდებულებების დასაფარად როგორც ჩვეულებრივ, აგრეთვე სტრესულ პირობებში და არ დასჭირდება მიუღებელი ზარალის გაწევა ან ჯგუფის რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენება.

ლიკვიდობის რისკის ფრთხილი მართვა გულისხმობს საკმარისი ოდენობის ნაღდი ფულის ქონასა და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას გარანტირებული საკრედიტო საშუალებების საკმარისი რაოდენობის მეშვეობით. ჯგუფის მიმდინარე ვალდებულებებისა და მიმდინარე აქტივების უმეტესობა მისაღებია ან გადასახდელია დაკავშირებული მხარეების მიმართ. ამდენად, მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ ეს ჯგუფს საკმარისი მოქნილობას სძენს გადახდების დროსთან მიმართებაში, რაც საჭიროა მომავალში ბიზნესის სათანადო ლიკვიდობით უზრუნველსაყოფად.

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად მიმდინარეობს.

9. ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, საწარმოს მიზნები და ფინანსური რისკის მართვის პოლიტიკა

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულების შეცვლის რისკი.

ჯგუფს მოქმედი გაცვლითი კურსების მერყეობის რისკი ეკისრება ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, მენეჯმენტს დაწესებული აქვს ლიმიტები პოტენციურ ზარალზე ვალუტებისა და მთლიანი ოდენობის მიხედვით. პოზიციები გადაიხედება ყოველთვიურად.

პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურ პოლიტიკურ გარემოს შეუძლია უარყოფითად იმოქმედოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავალსა და მომგებიანობაზე. მენეჯმენტი ყურადღებით ადევნებს თვალს პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, მოვლენათა პოტენციური განვითარების პროგნოზისა და პოტენციურ საფრთხეებზე რეაგირების მიზნით.

ვიზიტორთა ქცევა. ადამიანთა დაშვების ან სასტუმროს ნომრების დაზიანების გამო წარმოშობილი სასამართლო დავები სასტუმროების ბიზნესისთვის დიდი რისკია. სასტუმროებს გააჩნია კონტროლის შიდა მექანიზმები, რომელთა მიზანია სტუმრების დესტრუქციულ ქცევებთან გამკლავება და მათი უსაფრთხოების უზრუნველყოფა სასტუმროში ცხოვრების პერიოდში.

მონაცემთა უსაფრთხოების რისკი. სასტუმროში დიდი ინფორმაცია გროვდება სტუმრების შესახებ (სახელები, მისამართები, საკრედიტო ბარათების ინფორმაცია, ა.შ.), რის გამოც სასტუმროების ბიზნესი ხშირად ხდება კიბერ-დამნაშავეებისა და ჰაკერების სამიზნე. ჯგუფი დავალებათა ავტომატიზებისა და მონაცემთა მართვისათვის ციფრულ სისტემებს იყენებს, რაც მინიმუმამდე ამცირებს სისტემაში უკანონოდ შეღწევის პოტენციურ რისკს.

საბაზრო რისკი. ჯგუფზე მოქმედებს საბაზრო რისკები, რომლებიც გამოწვეულია (ა) უცხოურ ვალუტებში, (ბ) პროცენტთან აქტივებსა და ვალდებულებებში და (გ) წილობრივ ინვესტიციებში ღია პოზიციებით, რომელთაგან ყველაზე მოქმედებს ბაზრის ზოგადი და სპეციფიკური მერყეობა. მენეჯმენტს დაწესებული აქვს რისკის მისაღები ოდენობის ზღვარი, რომლის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება, ბოლომდე არ აღმოფხვრის ზარალს ამ ლიმიტებს მიღმა ბაზრის ძლიერი მერყეობისას.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედი დონეების მერყეობის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე ზემოქმედების გამო.

გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

2025 წლის 29 აგვისტო

შპს წინანდლის სავანე

მმართველობის ანგარიში - 2024 წელი

პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურ პოლიტიკურ გარემოს შეუძლია უარყოფითად იმოქმედოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავალსა და მომგებიანობაზე. მენეჯმენტი ყურადღებით ადევნებს თვალს პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, მოვლენათა პოტენციური განვითარების პროგნოზისა და პოტენციურ საფრთხეებზე რეაგირების მიზნით.

ვიზიტორთა ქცევა. ადამიანთა დაშავების ან სასტუმროს ნომრების დაზიანების გამო წარმოშობილი სასამართლო დავები სასტუმროების ბიზნესისთვის დიდი რისკია. სასტუმროებს გააჩნია კონტროლის შიდა მექანიზმები, რომელთა მიზანია სტუმრების დესტრუქციულ ქცევებთან გამკლავება და მათი უსაფრთხოების უზრუნველყოფა სასტუმროში ცხოვრების პერიოდში.

მონაცემთა უსაფრთხოების რისკი. სასტუმროში დიდი ინფორმაცია გროვდება სტუმრების შესახებ (სახელები, მისამართები, საკრედიტო ბარათების ინფორმაცია, ა.შ.), რის გამოც სასტუმროების ბიზნესი ხშირად ხდება კიბერ-დამნაშავეებისა და ჰაკერების სამიზნე. ჯგუფი დავალებათა ავტომატიზებისა და მონაცემთა მართვისათვის ციფრულ სისტემებს იყენებს, რაც მინიმუმამდე ამცირებს სისტემაში უკანონოდ შეღწევის პოტენციურ რისკს.

საბაზრო რისკი. ჯგუფზე მოქმედებს საბაზრო რისკები, რომლებიც გამოწვეულია (ა) უცხოურ ვალუტებში, (ბ) პროცენტთან აქტივებსა და ვალდებულებებში და (გ) წილობრივ ინვესტიციებში ღია პოზიციებით, რომელთაგან ყველაზე მოქმედებს ბაზრის ზოგადი და სპეციფიური მერყეობა. მენეჯმენტს დაწესებული აქვს რისკის მისაღები ოდენობის ზღვარი, რომლის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება, ბოლომდე არ აღმოფხვრის ზარალს ამ ლიმიტებს მიღმა ბაზრის ძლიერი მერყეობისას.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედი დონეების მერყეობის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე ზემოქმედების გამო.

გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

2025 წლის 29 აგვისტო