

შპს ეიჩ პი ემ

არაუდირებული ფინანსური ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც

დასრულდა 2024 წლის 31 დეკემბერს

შინაარსი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	3
სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	4
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	5
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება.....	6

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია	7
2. მომზადების საფუძვლები.....	7
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები.....	8
4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა.....	10
5. ძირითადი საშუალებები	12
6. სესხები და ნასესხები სახსრები	13
7. ამონაგები.....	13
8. პირობითი ვალდებულებები	14

შპს ეიჩ პი ემ

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

ლარი	შენიშვნა	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	5	243,997	109,355	120,230
სულ გრძელვადიანი აქტივები		243,997	109,355	120,230
მოკლევადიანი აქტივები				
გაცემული ავანსები		42,726	184,225	41,726
სხვა მოკლევადიანი აქტივები		4,633	2,251	783
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები		2,601	4,870	4,833
სულ მოკლევადიანი აქტივები		49,960	191,346	47,342
სულ აქტივები		293,957	300,701	167,572
კაპიტალი				
საკუთარი კაპიტალი		(1)	(1)	(1)
დაგროვილი ზარალი		1,687,782	1,101,666	1,095,272
სულ კაპიტალი		1,687,781	1,101,665	1,095,271
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი აქტივები				
სესხები და ნასესხები სახსრები	7	(390,385)	(303,801)	(303,840)
სულ გრძელვადიანი აქტივები		(390,385)	(303,801)	(303,840)
მოკლევადიანი აქტივები				
სესხები და ნასესხები სახსრები	7	(222,768)	(165,712)	(109,266)
საგადასახადო ვალდებულებები		(41,845)	(36,523)	(33,450)
სავაჭრო ვალდებულებები		(1,326,740)	(896,330)	(816,287)
სულ მოკლევადიანი აქტივები		(1,591,353)	(1,098,565)	(959,003)
სულ ვალდებულებები		(1,981,738)	(1,402,366)	(1,262,843)
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		(293,957)	(300,701)	(167,572)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 29 სექტემბერს:

გენერალური დირექტორი

ლაშა სილაგაძე



შპს ეიჩ პი ემ

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

ლარი	შენიშვნა	2024	2023
ამონაგები საოპერაციო საქმიანობიდან	8	2,827,110	2,985,764
საოპერაციო ხარჯები		(2,593,652)	(1,678,878)
საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები		(738,916)	(1,147,499)
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	5	(41,534)	(24,106)
სხვა საგადასახადო ხარჯები		(2,465)	(27,386)
სხვა არასაოპერაციო დანახარჯები		(250)	(57,307)
საოპერაციო საქმიანობის შედეგები		(549,707)	50,588
მოგება/(ზარალი) სავალუტო გადაფასებებიდან		21,963	(530)
საპროცენტო ხარჯი	7	(57,052)	(56,451)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(584,796)	(6,393)
მოგების გადასახადის ხარჯი		(1,321)	-
წლის მოგება/(ზარალი)		(586,117)	(6,393)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული მოგება/(ზარალი)		(586,117)	(6,393)

შპს ეიჩ პი ემ

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	1	(1,095,272)	(1,095,271)
წლის მოგება	-	(6,394)	(6,394)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1	(1,101,666)	(1,101,665)
წლის ზარალი	-	(586,117)	(586,117)
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1	(1,687,782)	(1,687,781)

შპს ეიჩ პი ემ

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

ლარი	2024	2023
ფულადი სახსრების მოძრაობა		
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	4,870	4,833
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	60,613	50,229
საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	(148,248)	(49,426)
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	86,554	(0)
ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)	(1,082)	803
ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	(1,187)	(766)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	2,601	4,870

შპს ეიჩ პი ემ

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს ეიჩ პი ემ არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (შემდგომში - „კომპანია“), რომელიც დარეგისტრირდა 2019 წლის 19 ნოემბრის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. კომპანიის საიდენტიფიკაციო კოდია: 405365108. კომპანიის გენერალური დირექტორია ლაშა სილაგაძე.

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი იყო ივლიანე წულაია.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში არსებული სასტუმროებისა და აპარტ სასტუმროების მშენებლობის ზედამხედველობისა და ოპერირების მომსახურება.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი: კომპანიის რეგისტრირებული ოფისის მისამართია საქართველო, თბილისი, ჩუღურეთის რაიონი, წინამძღვარიშვილის ქ., №113, სართული 1, კომერციული ფართი №2.

კომპანიის საქმიანობის ადგილია საქართველო, თბილისი, ნიკოლოზ ყიფშიძის №15.

წარსადგენი ვალუტა: წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული,

2. მომზადების საფუძვლები

ა) ანგარიშგების შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასსკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფასს-ების) შესაბამისად. 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს ფასს-ების შესაბამისად მომზადებულ პირველ ფინანსურ ანგარიშგებას. კომპანიამ გადაწყვიტა ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაძარისი ინფორმაციის წარდგენა მხოლოდ ერთი წლისათვის. ამგვარად, მისი ფასს სტანდარტებზე გადასვლის თარიღია 2023 წლის 1 იანვარი.

კომპანია იყენებს ერთი და იგივე სააღრიცხვო პოლიტიკას ფასს სტანდარტების შესაბამის საწყის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და ფასს სტანდარტების შესაბამის პირველ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ყველა პერიოდისათვის. ეს სააღრიცხვო პოლიტიკა შესაბამისობაშია ყველა იმ სტანდარტთან, რომელიც ძალაშია ფასს სტანდარტების შესაბამისი პირველი ფინანსური ანგარიშგების საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

კომპანია თავის ბუღალტრულ ჩანაწერებს აწარმოებს და ფინანსურ ანგარიშგებას ამზადებს ქართულ ლარში. ფინანსურ ანგარიშგებაში თანხები წარდგენილია დამრგვალების გარეშე, თუ სხვაგვარად არაა მითითებული.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ების შესაბამისად მომზადება მოითხოვს გარკვეული შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების გაკეთებას. ის, ასევე, კომპანიის ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს, რომ მსჯელობის საფუძველზე ჩამოაყალიბოს და მიიღოს ყველაზე გონივრული სააღრიცხვო შეფასებები. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაში.

შპს ეიჩ პი ემ

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

2. მომზადების საფუძვლები (გაგრძელება)

ბ) შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

გ) საქმიანობის უწყვეტობა

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენება ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისთვის მიზანშეწონილია კომპანიისთვის.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია შენიშვნა 25-ში. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულადაა გამოყენებული ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა ინფორმაციაზე, თუ ეს სხვაგვარად არაა აღნიშნული.

ახალი ფასს-ების მიღება ან ცვლილებები სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში

ა) 2024 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში მყოფი ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები:

ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება: 2018-2020 ციკლი. 2020 წლის მაისში IASB-იმ გამოაქვეყნა შემდეგი სტანდარტების მცირე შესწორებები: ფასს 1 ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება, ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები, ბასს 41 სოფლის მეურნეობა და ფასს 16 იჯარის საილუსტრაციო მაგალითები.

კონცეპტუალური მიდგომა (შესწორება - ფასს 3). 2020 წლის მაისში, IASB-იმ გამოაქვეყნა ფასს 3-ის კორექტირება, რომელიც განაახლებს მითითებას ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე ისე, რომ მნიშვნელოვნად არ ცვლის სტანდარტის მოთხოვნებს საწარმოთა გაერთიანებასთან დაკავშირებით. შესწორება შეეხება გამონაკლისს საწარმოთა გაერთიანებისას ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებების აღიარების ძირითადი მიდგომიდან და ხდება ბასს 37 ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივების და ფასს 12 მომსახურებაზე კონცენსიური შეთანხმებების მოქმედების სფეროში.

ბასს 37 ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები (შესწორება - წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება). 2020 წლის მაისში IASB-იმ გამოსცა ბასს 37-ის შესწორება, 68ა პარაგრაფის დამატებით რომელიც აკონკრეტებს ხარჯებს, რომელიც გაითვალისწინება ხელშეკრულების შესრულების ღირებულების განსაზღვრისას, რათა შეფასდეს ხელშეკრულება არის თუ არა წამგებიანი. მოსალოდნელია, რომ აღნიშნული შესწორება გამოიწვევს მეტი ხელშეკრულების აღრიცხვას წაგებიან ხელშეკრულებად, რადგან იზრდება იმ ხარჯების არეალი, რომელთა გათვალისწინებაც უნდა მოხდეს წაგებიანი ხელშეკრულების შეფასებაში.

ბასს 16 ძირითადი საშუალებები (შესწორება - შემოსავალი აქტივის მიზნობრივ გამოყენებამდე). 2020 წლის მაისში IASB-იმ გამოსცა ბასს 16-ის შესწორება, რომელიც კრძალავს საწარმოს მიერ ძირითადი საშუალებების ღირებულებიდან გამოქვითოს ამავე აქტივით წარმოებული საქონლის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, სანამ საწარმო მოცემულ აქტივს ამზადებს მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის. ნაცვლად იმისა რომ მოხდეს აღნიშნულის აქტივის ღირებულებასთან დანეტება, საწარმომ უნდა აღიაროს ასეთ გაყიდვებთან დაკავშირებული შემოსავალი და ხარჯები მოგებასა და ზარალში.

ბ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ შესულა ძალაში:

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე, IASB-ის (ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭო) მიერ გამოიცა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ძალაში შედის მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდებში და რომლებზეც კომპანიამ გადაწყვიტა არ მიეღო ნაადრევად.

შპს ეიპი ემ

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებები და გადაწყვეტილებები შემუშავებულია გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს კომპანიის ფუნქციონირებას განსაზღვრული მომავლის პირობებში. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია:

სამშენებლო კონტრაქტები

სამშენებლო კონტრაქტის ამონაგები შეფასებულია მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. ამონაგების შეფასება დაკავშირებულია მნიშვნელოვან განუსაზღვრელობასთან, რაც უკავშირდება მომავალ მოვლენებს. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს გადაიხედება საკონტრაქტო ამონაგებისა და საკონტრაქტო დანახარჯების შეფასებები. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რაც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადები

როგორც ზემოთ აღინიშნა, კომპანია გადახედავს ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადებს ანგარიშგების ყოველი წლიური პერიოდის ბოლოს. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოპვლევას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება. საანგარიშგებო წლის განმავლობაში კომპანიას არ შეუცვლია თავისი ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადები.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია ხელმძღვანელობს ფასს 9-ის გამარტივებული მიდგომით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალების შესაფასებლად, რომლისთვისაც გამოიყენა სავაჭრო მოთხოვნების მთელი სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალები. კომპანია ძირითად კონტრაგენტებს აუფასურებს ინდივიდუალურად, ხოლო კოლექტიური მეთოდით სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალების შესაფასებლად, კომპანია აჯგუფებს ერთი და იგივე საკრედიტო რისკის და ხანდაზმულობის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებად. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალების განაკვეთები ჯგუფზე განსაზღვრულია ისტორიული მონაცემებით. კომპანიამ გამოიყენა გამონაკლისი ფასს 9 ის 85.5.50 და 85.5.51 პუნქტის მიხედვით და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის არ გამოიყენა საპროგნოზო პერიოდში მოსალოდნელი ფაქტორები. ისტორიული განაკვეთები არ არის დაკორექტირებული მიმდინარე და მომავალზე ორიენტირებული მაკროეკონომიკური ფაქტორებით, რომლებიც გავლენას ახდენენ კომპანიის მომხმარებლებზე.

შპს ეიჩ პი ემ

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

სხვა კომპანიების მსგავსად, ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად კომპანია დგება სხვადასხვა რისკის წინაშე. ეს შენიშვნა ადწერს კომპანიის მიზნებს, პოლიტიკასა და პროცესებს, რომ მართოს აღნიშნული რისკები და წარმოადგენს მეთოდებს მათ შესაფასებლად. დამატებითი ციფრობრივი მონაცემები ამ რისკებთან დაკავშირებით წარმოდგენილია მოცემული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების სხვადასხვა ნაწილში.

ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებებისთვის, რომლებიც ლიკვიდური ან მოკლევადიანია (სამ თვემდე ვადით), ითვლება, რომ მათი საბალანსო ღირებულება მიახლოებულია მათ რეალურ ღირებულებასთან.

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

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

ხელმძღვანელობის საერთო მიზანია, რომ შექმნას ისეთი პოლიტიკა, რომელიც მიზანმიმართული იქნება რისკების მინიმუმამდე შემცირებისკენ კომპანიის კონკურენტუნარიანობისა და მოქნილობის გაუარესების გარეშე. აღნიშნულ პოლიტიკებთან დაკავშირებული დამატებითი დეტალები წარმოდგენილია ქვემოთ. საქმიანობის პროცესში კომპანია დგას შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი
- საბაზრო რისკი:
 - სავალუტო რისკი
 - საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ დანაკარგს მეორე მხარისთვის ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო. საკრედიტო რისკის წინაშე კომპანია დგება კრედიტით რეალიზაციის შედეგად.

საკრედიტო რისკი წარმოიშობა მაშინ, როდესაც კონტრაგენტები დგებიან ფინანსური პრობლემების წინაშე და ვერ ასრულებენ თავიანთ ვალდებულებებს კომპანიისთვის ვალდებულებების დაბრუნებასთან დაკავშირებით. კომპანიას შეიძლება შეექმნას სირთულეები დებიტორული დავალიანების შეგროვებისას, რის შედეგადაც, თავისი საქმიანობის წარმართვისას აღმოჩნდება შეზღუდული რესურსების პრობლემის წინაშე.

ფინანსური აქტივები, რომელიც შესაძლებელია განისაზღვროს კომპანიის საკრედიტო რისკად, ძირითადად მოიცავს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს საკრედიტო რისკის მაქსიმალურ ოდენობას. ხელმძღვანელობის მიერ შეფასებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალები იხილეთ მე-15 შენიშვნაში.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა კომპანიის საბრუნავი კაპიტალის მართვისას. ეს არის იმის რისკი, რომ კომპანია აღმოჩნდება საკუთარი ფინანსური ვალდებულებების შესრულების სირთულის წინაშე, რაც უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის მიმდინარე ოპერაციებზე და მის საქმიანობაზე. გონივრული ლიკვიდურობის რისკის მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების შენარჩუნებას და საკმარისი საკრედიტო სახსრებით დაფინანსების შესაძლებლობას. კომპანიის ოპერაციები ძირითადად ფინანსდება იმ კაპიტალის და სახსრების მეშვეობით, რომლებიც გააჩნია მფლობელებს. ლიკვიდურობის ანალიზი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

შპს ეიპი გე

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების გავლენით. საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას კომპანიის მიერ პროცენტიანი, სავაჭრო ან უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის შედეგად. არსებობს რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება ან მომავალი ფინანსური ნაკადები შეიცვლება საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისა და (საპროცენტო რისკი) უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის გამო (სავალუტო რისკი).

- საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე. ეს რისკი შესაძლოა წარმოიშვას აქტივებისა და ვალდებულებების მიღება/დაფარვის ვადების შეუსაბამობით, ასევე იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი აქტივები და ვალდებულებები დამოკიდებულია კურსის ცვლილებაზე.

- სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი წარმოიშობა ერთი ვალუტის მიმართ მეორის ფასის ცვლილებით. სავალუტო რისკი არანაკლებ გავლენას ახდენს კომპანიის ფინანსური რისკების განსაზღვრაში. კომპანია ატარებს სავალუტო რისკს, რომელიც დაკავშირებულია მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებთან.

კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას, კომპანიის მიზნები შემდეგში მდგომარეობს:

- მოახდინოს ფუნქციონირებადობის უზრუნველყოფა საქმიანობის ეფექტურად გაგრძელების მიზნით;
- ჰქონდეს ადეკვატური უკუგება მფლობელისთვის.

კომპანია რისკის პროპორციულად აწესებს საჭირო კაპიტალის ოდენობას. მართავს საკუთარი კაპიტალის სტრუქტურას და ახდენს მის კორექტირებას ეკონომიკური გარემოებებისა და აქტივების რისკიანობის შესაბამისად. იმისათვის, რომ შეინარჩუნოს ან შეცვალოს კაპიტალის სტრუქტურა, კომპანიამ შეიძლება შეცვალოს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდი, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს, ან გაყიდოს აქტივები ვალის დაფარვის მიზნით.

შპს ეიჩ პი ემ

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

5. ძირითადი საშუალებები

ლარი	ავეჯი და მოწყობილობები	სატრანსპორტო საშუალებები	იჯარით აღებული ქონების სარემონტო სამუშაოები	სულ
დირეზულება 2023 წლის 1 იანვარს	110,866	-	81,860	192,726
დაგროვილი ცვეთა	(30,952)	-	(41,544)	(72,496)
საბალანსო დირეზულება 2023 წლის 1 იანვარს	79,914	-	40,317	120,230
დამატებები	(11,147)	-	12,727	1,580
ცვეთის ხარჯი	(10,587)	-	(1,868)	(12,455)
საბალანსო დირეზულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	58,179	-	51,176	109,355
დამატებები	42,287	41,171	92,582	176,039
ცვეთის ხარჯი	(24,417)	(1,955)	(15,026)	(41,398)
საბალანსო დირეზულება 2024 წლის 31 დეკემბერს	76,049	39,216	128,732	243,997

შპს ეიზ პი ემ

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

6. სესხები და ნასესხები სახსრები

მიღებული სესხების ნაშთი შედგება ბანკისა და იურიდიული პირებისაგან მიღებული სესხების და დარიცხული პროცენტისაგან:

ლარი	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
სესხის ძირი	222,768	165,712
დარიცხული პროცენტი	390,385	303,801
სულ სესხები და ნასესხები სახსრები	613,153	469,513

7. ამონაგები

ამონაგები სასტუმრო მომსახურებიდან მოიცავს 2024 წლის 1-ლი ნოემბრიდან, სასტუმროს ფუნქციონირების დაწყებიდან სასტუმროს ნომრების გაქირავებისა და სარესტორნო მომსახურების გაწევიდან მიღებულ შემოსავალს.

ლარი	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
შემოსავალი სამშენებლო პროექტების ზედამხედველობიდან	2,684,204	2,883,636
შემოსავალი სასტუმროს მენეჯმენტის მომსახურებიდან	142,703	41,976
სხვა შემოსავალი	203	60,152
სულ ამონაგები საოპერაციო საქმიანობიდან	2,827,110	2,985,764

შპს ეიპი ემ

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

8. პირობითი ვალდებულებები

გადასახადები – საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს სხვადასხვა ინტერპრეტაციები და ცვლილებები. გარდა ამისა, ხელმძღვანელობის საგადასახადო ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისაგან, კომპანიის ოპერაციები შეიძლება გასაჩივრდეს საგადასახადო ორგანოების მიერ და კომპანიას დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, საურავები, პროცენტები. კომპანიას მიაჩნია რომ ყველა გადასახადი გადახდილი აქვს და შესაბამისად, არანაირი ანარიცხი არ წარადგინა ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში. საგადასახადო ორგანოებს შეუძლიათ მიმოიხილონ კომპანიის ოპერაციები სამი წლის განმავლობაში.

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

სასამართლო დავები - კომპანიას აქვს ერთი მიმდინარე სასამართლო დავა სამშენებლო პროექტების ფარგლებში მიღებული მომსახურების ანაზღაურებასთან დაკავშირებით, რომელშიც გამოდის მოპასუხეს როლში. აღნიშნულ სასამართლო დავასთან დაკავშირებით კომპანიის ხელმძღვანელობა არ ელოდება რაიმე სახის ვალდებულების წარმოშობას.

კოვენანტები - მიღებულ სესხებთან დაკავშირებით კომპანიას მოეთხოვება გარკვეული შეზღუდვების დაკმაყოფილება. აღნიშნულ შეზღუდვებთან შეუსაბამობა კომპანიისთვის შესაძლოა იყოს უარყოფითი შედეგების მომტანი, რაც გამოიწვევს მიღებულ სესხებთან დაკავშირებული ხარჯების გაზრდას და საქმიანობის შესაძლო შეწყვეტას. სს თიბისი ბანკის მიმართ არსებული სასესხო ვალდებულებები მოიცავს კოვენანტებს, რომლის პირობების დარღვევის/შეუსრულებლობის შემთხვევაში ბანკი უფლებამოსილია გაზარდოს სესხის საპროცენტო განაკვეთი ან გამოითხოვოს სესხი სრულად:

კომპანია 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ვერ აკმაყოფილებდა გარკვეულ შეზღუდვებს, თუმცა როგორც აღწერილია მე-14 განმარტებით შენიშვნაში 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებები სრულად წარმოადგენს მოკლევადიან ვალდებულებებს, რომელიც კომპანიამ დაფარა 2023 წელს ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.